

Brochure annuelle 2005/2006



mission statement

profil d'investisseur

La sicafi Leasinvest Real Estate SCA investit dans des immeubles de qualité bien situés : bureaux, immeubles logistiques (et semi-industriels) et retail en Belgique et au Grand-Duché de Luxembourg. 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.

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

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.

Le document officiel en Néerlandais se trouve sur www.leasinvest-realestate.com (investisseurs - rapports financiers - annuels) et peut être obtenu, sur simple demande, au siège de la société.

Table des matières

1	Principaux risques	5
	Faits marquants dans le développement de Leasinvest Real Estate	9
2	Lettre aux actionnaires	11
3	Chiffres clés	15
4	Corporate Governance	21
	Organes de décision	21
	Le gérant statutaire	21
	Le conseil d'administration du gérant statutaire	22
	Les comités consultatifs	25
	Supervision de la gestion journalière	27
	Gestion journalière - management exécutif	27
	Charte de Corporate Governance - Comply or explain	30
	Règlement des conflits d'intérêts - Règles de conduite pour des transactions financières	31
	Assemblée générale - Contrôle des comptes annuels - Commissaire	32
	Evaluation du portefeuille immobilier - Dépositaire - Liquidity Provider	33
5	Rapport de gestion	37
	Faits marquants de l'exercice 2005/2006	37
	Faits marquants survenus après la clôture de l'exercice 2005/2006	39
	Recherche et développement	39
	Résumé des états financiers – Commentaire du bilan et compte de résultats consolidés	40
	Prévisions	44
6	Rapport immobilier - Marché immobilier - Portefeuille immobilier	47
7	Etats financiers	69
	Comptes annuels consolidés	69
	Commentaire des états financiers consolidés	73
	Rapport du commissaire	106
	Comptes statutaires retravaillés sous IFRS	108
	Addendum: information financière Pro Forma	111
8	Leasinvest Real Estate en bourse	117
	Calendrier financier – Structure de l'actionariat – Chiffres clés de l'action en bourse – Analystes qui suivent l'action	117
9	Lexique	123
10	Information générale	129
	Profil de l'entreprise Leasinvest Real Estate	129
	Profil de l'entreprise Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux)	133
11	Statuts	137
12	Déclarations	149



Brixton Business Park, Brixtonlaan, Zaventem

Principaux risques



Principaux risques

L'objectif de Leasinvest Real Estate est de gérer un portefeuille immobilier rentable et diversifié en Belgique et au Grand-Duché de Luxembourg, 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.

Risques liés à l'évolution de l'économie en général

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

Les autres pays ne se trouvent pas dans le même cycle économique que la Belgique. L'économie, p.e. au Grand-Duché de Luxembourg connaît une croissance plus élevée qu'en Belgique. C'est dans ce contexte que se situe l'acquisition de Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) au cours du mois de mars 2006. Le Luxembourg représente actuellement 31% du portefeuille consolidé de Leasinvest Real Estate.

Tous les types d'immeubles (bureaux, immeubles logistiques (et semi-industriels) et retail) ne réagissent pas de la même manière aux cycles économiques. La corrélation avec l'évolution économique est la plus forte en ce qui concerne les bureaux, suivie des immeubles logistiques, et est la plus faible avec le retail.

La Belgique dispose de quelques atouts importants pour le marché logistique de par sa position centrale, son personnel qualifié, son infrastructure routière et ses ports. C'est dans cette optique que cadre l'acquisition du European Distribution Center à Tongres pour la société multinationale suédoise SKF. Leasinvest Real Estate examine d'autres opportunités dans cette niche.

Le paysage retail a beaucoup changé les dix dernières années, où les chaînes de franchisage, les magasins de périphérie, les parcs à thème, etc. sont les plus fréquentés par le consommateur. La situation et la gestion spécifique en matière de shopping sont d'importance primordiale pour déterminer le juste choix en matière d'investissement.

Leasinvest Real Estate souhaite étendre la partie immeubles de bureaux (loués à long terme), logistiques (et semi-industriels) & retail dans son portefeuille, afin de diminuer ainsi la sensibilité aux cycles économiques. L'acquisition en Belgique du portefeuille Extensa Group SA/AXA Belgium SA, fin mars 2006, répond à ces deux critères.

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. Ceci s'explique encore toujours par les taux d'intérêt relativement bas par rapport aux rendements immobiliers plus élevés, la recherche de sources de revenus récurrents, l'importance des moyens disponibles sur le marché, le sou-

hait des investisseurs institutionnels en Belgique et à l'étranger d'investir une partie plus importante de leur patrimoine en immobilier 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 bien que les taux d'intérêt augmentent.

Le marché locatif, en revanche, est plus difficile. Il est en effet lié à la situation économique, qui aujourd'hui, ne connaît toujours pas l'amélioration attendue. Les restructurations et les reprises, suivies de réductions de personnel, vont généralement de pair avec une diminution des surfaces disponibles louées ou une relocalisation du siège des entreprises. Par conséquent, il peut y avoir des immeubles vacants, et ceux-ci ne sont pas toujours rapidement reloués. Toutefois, les taux d'occupation de notre portefeuille belge tant que de notre portefeuille luxembourgeois ont augmenté à respectivement 96,2% et 95,1%, ce qui est le résultat général d'une légère reprise de l'économie et la gestion dynamique de notre portefeuille. Plus spécifiquement en ce qui concerne le portefeuille belge, l'acquisition du portefeuille Extensa Group SA a eu une influence positive.

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 par secteur de notre portefeuille de locataires est bonne. Les principaux secteurs représentés sont les services en Belgique et les institutions financières et les services au Grand-Duché de Luxembourg, suivi par les institutions publiques, organismes à but non lucratif et les associations professionnelles internationales.

La sicafi réduit ainsi sa dépendance par rapport à la perte d'un locataire, suite par exemple à la résiliation du bail ou à sa faillite.

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 conséquent, d'augmenter la durée des baux de location. Au cours des exercices 2004/2005 et 2005/2006 les baux de location avec une possibilité de résiliation endéans l'année en cours étaient limités. Ceci sera également le cas pour l'exercice 2006/2007. D'importantes possibilités de résiliation se trouvent principalement au cours du prochain exercice 2007/2008. 55,2% des baux sur base annuelle sont assurés jusqu'au 30/06/09¹.

La solvabilité de nos locataires est excellente ; ceci se prouve par le fait que nous n'avons pratiquement pas enregistré de moins-values sur des créances douteuses en 2004/2005 et 2005/2006.

Le portefeuille luxembourgeois a une durée plus limitée (2,3 ans)² que le portefeuille belge (5,6 ans)². Leasinvest Real Estate s'efforce à aligner la durée du portefeuille luxembourgeois à celui du portefeuille belge par l'application d'une gestion dynamique.

La fidélisation du locataire est d'importance capitale pour Leasinvest Real Estate. Il génère nos revenus locatifs et détermine le taux de vacance. Le professionnalisme, le dynamisme de notre gestion commerciale et opérationnelle, ainsi que l'attention portée aux clients, nous permettent d'anticiper les besoins de nos locataires. Un bon exemple de ces efforts est l'investissement en services facilitaires, comme l'ouverture en novembre 2005 d'un business center dans le Riverside Business Park en collaboration avec l'opérateur spécialisé hollandais Taminiau Business Service.

¹ Pour plus d'information, voir page 63 et voir annexe 5 des Etats Financiers.

² Situation au 30/06/06.

Par conséquent Leasinvest Real Estate connaît une performance supérieure à celle du marché en matière de vacance, dans certains segments du marché en Belgique ; la société a un taux de vacance de 4,3% pour ses immeubles de bureaux à Bruxelles, ce qui est mieux que le taux de vacance global du marché de bureaux à Bruxelles, qui s'élevait à 10,8%. Le taux de vacance pour les bureaux au Grand-Duché de Luxembourg s'élevait à 5,76% en 2005. Ces conclusions ne peuvent pas, sans plus, être appliquées aux autres segments du marché (semi-industriel, logistique et retail).

Risques liés à la rénovation et à l'entretien des immeubles

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 de mettre en danger la location à long terme. Pour cela, nous investissons de préférence uniquement dans des immeubles répondant à des critères stricts de qualité et de technicité où les frais d'entretien et de rénovation sont limités durant les dix premières années. Tous les investissements doivent répondre à un certain nombre de critères sur le plan de l'aspect technique et de la rentabilité (comme, entre autres, exigences techniques, localisation, accessibilité par les transports en commun et privés, emplacements de parking suffisants). Pour l'analyse de nouveaux investissements nous tenons toujours compte de provisions pour entretien et rénovation.

Pour chaque immeuble en portefeuille un plan pluriannuel important, pour entretien et rénovation, est rédigé, aussi bien en interne qu'externe. Là où nécessaire, nous investissons pour maintenir la qualité technique. Avant chaque acquisition d'un immeuble une 'due diligence' préliminaire, au niveau juridique, technique, administratif, comptable, fiscal et environnement-technique, est exécutée, et, au cas échéant, une étude d'incidences sur l'environnement, par notre équipe interne, assistée, là où nécessaire, par des consultants externes. En outre, chaque immeuble est régulièrement évalué. Les immeubles en portefeuille qui ne répondent plus à nos critères sont vendus.

En général, l'âge moyen des immeubles de bureaux au Grand-Duché de Luxembourg est plus élevé qu'en Belgique, ce qui s'explique par le planning de permis contrôlé du gouvernement. Le portefeuille Leasinvest Real Estate au Luxembourg a également un âge moyen plus élevé (plus de dix ans) ce qui fait que l'âge du portefeuille global a augmenté.

L'âge d'un immeuble de bureaux peut engendrer une performance affaiblie au plan technique d'un immeuble, ce qui est fortement compensé au Grand-Duché de Luxembourg par la situation excellente de la plupart des immeubles. Un programme d'investissement pour rénovation de certains immeubles, pour aligner les installations techniques des immeubles à la législation luxembourgeoise actuelle, est prévu, ce qui fera que les immeubles seront compétitifs en comparaison avec les immeubles neufs.

Risque liés au financement

L'AR du 10 avril 1995 relatif aux sicafis, imposait un taux d'endettement maximum admis de 50%. Cet AR a été modifié par un AR du 21 juin 2006, publié le 29 juin 2006, entre autres, pour porter le taux d'endettement maximum admis à 65%. Cette évolution positive offre dès à présent la possibilité aux sicafis d'utiliser encore mieux l'effet de levier qu'engendre le financement par dettes en comparaison avec le financement par capitaux propres. Le taux d'endettement³ consolidé de Leasinvest Real Estate s'élevait à 44,15% au 30/06/06.

³ Calculé conformément à l'AR du 21/06/06.

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, soit le risque que, par exemple, dans le cas d'un risque d'arrêt de l'émission de commercial paper ces dettes à court terme deviennent ainsi exigibles. Les emprunts conclus comportent des engagements contractuels liés, principalement, au statut des sicafis et le taux d'endettement maximum admis afférent.

Le risque lié à la liquidité est limité, d'une part, par l'étalement des financements parmi différents banquiers et, d'autre part, par la diversification des dates d'échéance des facilités de crédit.

Ces facilités de crédit ne prévoyant pas le remboursement du capital avant la date d'échéance finale (se sont donc des crédits 'bullet'), le cash-flow net de Leasinvest Real Estate permet amplement de supporter le paiement des intérêts.

Leasinvest Real Estate vise à maintenir le rapport entre les financements à court terme (via l'émission de commercial paper et des avances bancaires) et les lignes bancaires de crédit à long terme à 50% -50%. Au 30/06/06 ce rapport s'élevait à 53% -47%.

Risque de taux d'intérêt

Notre stratégie de couverture vise à garantir les risques liés aux taux d'intérêt pour 80% des dettes financières. Puisque le financement des dettes de Leasinvest Real Estate est basé sur un taux d'intérêt flottant, le risque existe qu'une hausse des taux d'intérêt peut 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.

Les échéances des couvertures de risque de taux tombent entre 2008 et 2013.

Les taux d'intérêt fixes des interest rate swaps se situent entre 3,15% et 3,87%, hors marge de crédit. Au cours de l'exercice 2005/2006, suite à l'acquisition de la sicav Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux), trois nouveaux collars ont été conclus et un interest rate swap pour couvrir les taux d'intérêt flottants des dettes additionnelles à long terme.

Risque de change

Leasinvest Real Estate est uniquement active dans la zone EURO, soit en Belgique et au Grand-Duché de Luxembourg et ne connaît pas de risques de change.

Faits marquants dans le développement de Leasinvest Real Estate

1999/2000

- Agréation de Leasinvest Real Estate SCA comme sicafi par la Commission Bancaire et Financière (actuellement la Commission Bancaire, Financière et des Assurances) le 07/06/99.
- Cotation sur le Premier Marché de la Bourse de Bruxelles.

2000/2001

- Acquisition de 3 immeubles de la phase 1 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).
- Reprise au segment NextPrime d'Euronext

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 Square de Meeûs 5-6 SA.
- Apport en nature de l'immeuble Montoyer 63 via la scission partielle d'Extensa Group SA (ex-Leasinvest SA).
- Vente des canons emphytéotiques concernant la rue de Trèves 74.

2005/2006

- Acquisition d'une participation de 51,13% dans la sicav Luxembourgeoise Leasinvest Immo Lux, ex-Dexia Immo Lux ((co)propriétaire de 13 immeubles au Grand-Duché de Luxembourg) et de 100% de Leasinvest Immo Lux Conseil, ex-Dexia Immo Lux Conseil (mars 2006).
- Lancement d'une offre publique d'acquisition pour le solde des actions Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux), repartis parmi le public, résultant en 38,99% additionnel, soit un total de 90,12% dans Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux).
- Acquisition d'un portefeuille d'immeubles (Malines, Tongres) d'Extensa Group SA (ex-Leasinvest SA) via l'apport d'actions par AXA Belgium SA et, par la suite, la réalisation du programme d'investissement d'AXA Belgium SA.



Lettre aux actionnaires

Square de Meeûs, Bruxelles



Lettre aux actionnaires

Mesdames,
Messieurs,

Au cours de l'exercice précédent 2005/2006 Leasinvest Real Estate a augmenté la juste valeur de son portefeuille immobilier consolidé⁴ de 74%, de 268,58 millions EUR à 467,18 millions EUR. Dans ce cadre, par ailleurs, une expansion importante à l'étranger a été réalisée au Grand-Duché de Luxembourg et un bénéfice record, comparé à l'année précédente, a été atteint, aussi bien en termes absolus qu'en termes de résultat par action diluée.

Réajustement de la stratégie

Leasinvest Real Estate souhaite continuer à se développer par la réalisation d'acquisitions ciblées à des rendements acceptables. Le portefeuille immobilier sera ainsi diversifié aussi bien géographiquement qu'en matière de type d'immeubles et, plus spécifiquement, vers des immeubles logistiques et retail.

Expansion étrangère

Leasinvest Real Estate a acquis 90,12% de Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) en différentes phases.

Le 22/03/06 Leasinvest Real Estate a acquis la participation de contrôle jointe de Dexia Banque Belgique et du groupe Ethias, d'un total de 51,13% dans la sicav cotée Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) et leur participation de 100% dans Leasinvest Immo Lux Conseil (ex-Dexia Immo Lux Conseil) SA. Cette acquisition d'une valeur d'environ 111 millions EUR a été entièrement payée en espèces. Les actions de capitalisation et de distribution de Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) sont cotées sur la bourse luxembourgeoise et, jusqu'au 15/09/06, sur Euronext Bruxelles. Le prix s'élevait à 3.150,20 EUR et 1.467,57 EUR (coupon numéro 15, égal à un dividende brut de 70 EUR, détaché) pour respectivement les actions de capitalisation et de distribution. Le prix de transaction était basé sur un prix, pour 100% des actions Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) et Leasinvest Immo Lux Conseil (ex-Dexia Immo Lux Conseil), de 177,3 millions EUR.

Le 15/05/06 une offre publique d'acquisition volontaire a été lancée, aux mêmes conditions en Belgique et au Grand-Duché de Luxembourg, pour le solde des actions de capitalisation et de distribution de Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux), réouverte le 09/06/06 aux mêmes conditions.

⁴ Ce portefeuille immobilier consolidé tient compte de la consolidation intégrale de la sicav Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) et de Square de Meeûs 5-6 SA, dans lesquelles Leasinvest Real Estate détenait respectivement 90,12% et 50,07% au 30/06/06.

Le 29/06/06, à la fin de l'offre publique d'acquisition Leasinvest Real Estate possédait 90,12% des actions de Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux). L'investissement total de l'offre publique s'élevait à environ 52 millions EUR. Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) possède, à part les treize immeubles de bureaux, logistiques et retail bien situés, au Grand-Duché de Luxembourg, en tant que propriétaire ou copropriétaire, également des espèces. Le taux d'occupation du portefeuille luxembourgeois s'élevait à 95,1% au 30/06/06. Le Luxembourg représente 31% du portefeuille immobilier consolidé de Leasinvest Real Estate.

Croissance en Belgique

Le 29/05/06 AXA Belgium SA a apporté sa participation (100% - 1 action) dans trois sociétés immobilières, antérieurement acquises d'Extensa Group SA (ex-Leasinvest SA), contre 763.407 nouvelles actions émises par Leasinvest Real Estate. Il s'agit d'immeubles de bureaux et logistiques bien situés, loués à 100%, à long terme, à des locataires de renom. Par conséquent, les capitaux propres augmentaient de 47,7 millions EUR. En outre, un immeuble à Forest a été acquis directement.

Approche commerciale dynamique

Notre politique commerciale dynamique, suite à laquelle nous anticipons les besoins de nos clients, en combinaison avec les acquisitions importantes durant l'exercice ont résulté en un taux d'occupation du portefeuille immobilier consolidé, fortement augmenté en une année, de 91,15% à 95,87%.

Passage aux normes IFRS

L'exercice passé 2005/2006 est le premier exercice pour lequel Leasinvest Real Estate présente ses chiffres consolidés sous IFRS. Suite à ce passage Leasinvest Real Estate a dû prendre en compte un montant en diminution des capitaux propres, qui correspond au frais de transaction forfaitaires lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement de 2,5% de la valeur d'investissement du portefeuille immobilier. La juste valeur du portefeuille immobilier s'élevait à 467,18 millions EUR au 30/06/2006, soit la valeur d'investissement estimée par les experts immobiliers indépendants diminué des frais de transaction forfaitaires estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement de 2,5%⁵.

Résultats excellents

Entre autres, par les acquisitions étrangères importantes précitées, ayant un effet comptable à partir du 01/01/06, le résultat net récurrent consolidé a augmenté (c.à.d. faisant abstraction du résultat sur portefeuille et des postes uniques (pour l'exercice 2005/2006 le badwill⁶)) de 44% de 9,86 millions EUR à 14,2 millions EUR ou de 3,24 EUR à 4,27 EUR par action diluée (+ 31,8%). L'impact annuel total de ces acquisitions ne se ressentira, entièrement, qu'au cours du présent exercice.

En 2005/2006 nous avons de nouveau réalisé, tout comme l'année précédente, un résultat net sur portefeuille positif qui a évolué de 3,3 millions EUR en 2004/2005 à 3,9 millions EUR en 2005/2006. La revalorisation du portefeuille est due à une combinaison de différents facteurs. A part les variations de valeur positives sur notre portefeuille retail, la diminution des rendements locatifs attendus sur les immeubles loués à long terme a largement compensé les variations de valeur négatives sur nos parcs de bureaux.

⁵ Pour l'impact d'IFRS, voir annexe 38 p 101. Pour deux immeubles ayant une valeur d'investissement estimée de moins de 2,5 millions EUR, des frais de transaction de 10% ont été déduits. Ces frais de transaction forfaitaires estimés ont également été appliqués sur le portefeuille luxembourgeois.

⁶ Pour plus d'information concernant le 'badwill', voir annexe 37 du chapitre 7 Etats Financiers.

Le résultat net a augmenté de 77,8% de 13,1 millions EUR à 23,3 millions EUR. La part du groupe dans ce montant s'élève à 19,7 millions EUR (30/06/05: 12,4 millions EUR, + 58,4%). Par action diluée le bénéfice net, part du groupe, s'élève à 5,94 EUR (comparé à 4,09 EUR l'exercice précédent). Ceci est un bénéfice record depuis la création de notre sicafi.

La tendance à la hausse de la valeur de l'actif net par action (dividende compris), et calculé sur base de la juste valeur, se maintient par rapport à l'exercice précédent, soit une augmentation de 55,41 EUR à 59,28 EUR.

Evolution de l'action

Dans un environnement de taux d'intérêt à la baisse le cours de bourse moyen de notre action a enregistré une hausse de 11,4% (de 59,33 EUR à 66,12 EUR). En comparaison avec le cours de clôture au 30/06/05, le cours de clôture au 30/06/06 représente une augmentation de 2,33%, soit de 64,40 EUR à 65,90 EUR.

Le nombre d'actions a augmenté, fin mai 2006, de 3.249.221 à 4.012.628 suite à l'apport des sociétés précitées. Ces actions additionnelles ont un effet diluant, éliminé pour la plupart, par les investissements précités.

AR relatif aux sicafis

Le 29/06/06 la modification de l'AR relatif aux sicafis a été publiée dans le Moniteur Belge. Cette modification de la loi comprenait principalement l'approbation du schéma annuel BEAMA⁷ pour les comptes annuels composés sous le régime IFRS des sicafis et l'augmentation du taux d'endettement maximum admis de 50% à 65%.

Par cette récente augmentation du taux d'endettement maximum admis, Leasinvest Real Estate dispose d'une capacité d'investissement additionnelle théorique de 288 millions EUR.

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

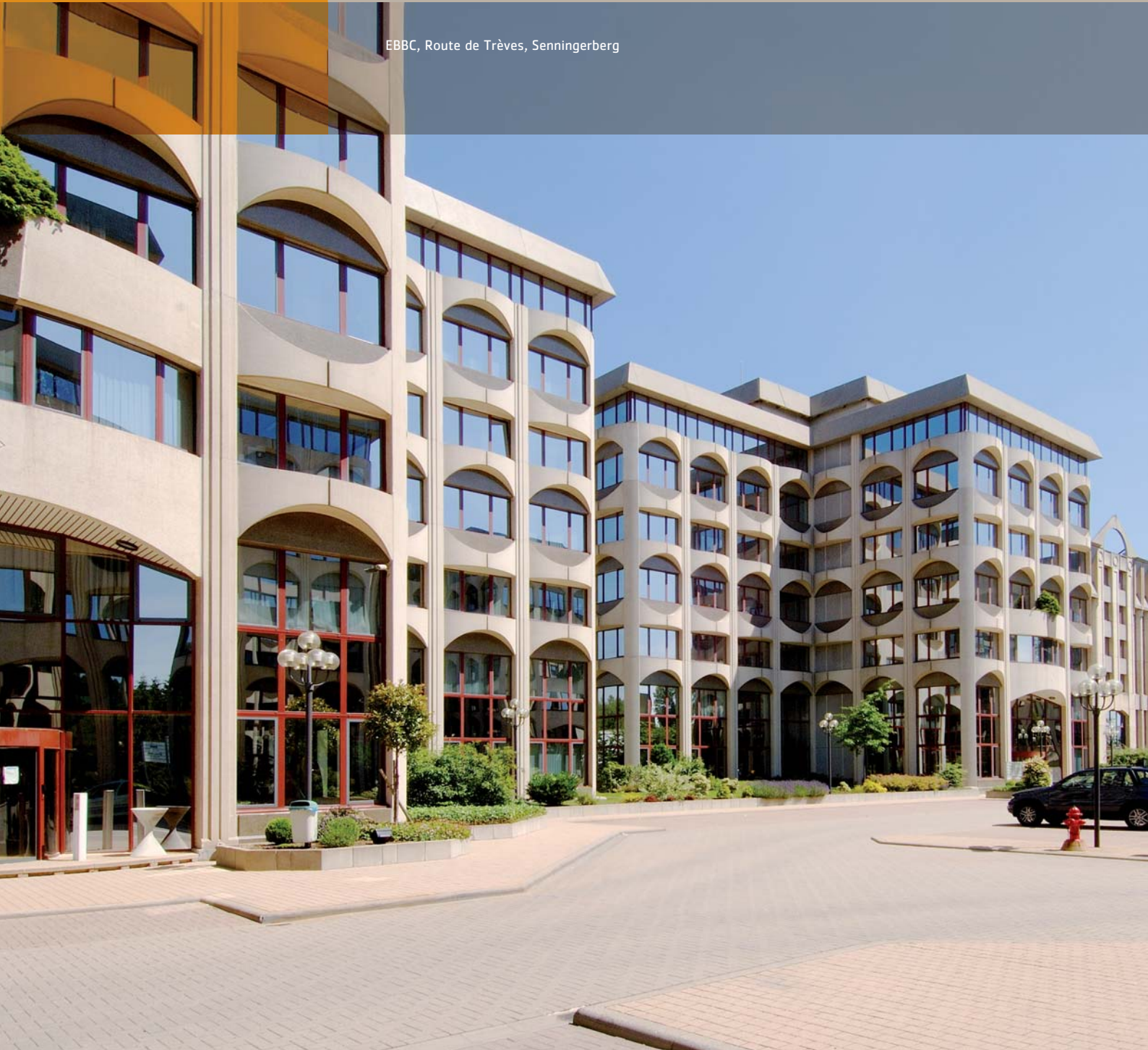
Baron Bertrand
président

⁷ BEAMA = Belgian Asset Managers Association. Voir www.beama.be.



Chiffres clés

EBBC, Route de Trèves, Senningerberg



Chiffres clés

Les chiffres clés au 30/06/06 et au 30/06/05 concernent des chiffres clés IAS/IFRS, ceux au 30/06/04 des chiffres clés BGAAP.

Le périmètre de consolidation au 30/06/06 est modifié par rapport au 30/06/05 suite aux acquisitions de l'exercice précédent. Au 30/06/06 Leasinvest Real Estate reprend, en plus⁸, via la consolidation intégrale les participations suivantes : la sicav luxembourgeoise Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) SA, Leasinvest Immo Lux Conseil (ex-Dexia Immo Lux Conseil) SA, Warehouse Finance SA, De Leewe SA et Logistics Finance I SA. Egalement via la consolidation intégrale Leasinvest Real Estate Facility Services SA, société établie au cours de l'exercice précédent, est incorporée.

Les comptes annuels consolidés comprennent, sauf mentionné différemment, à part la part du groupe, également les parts minoritaires.

Les chiffres au 30/06/04 concernent des chiffres statutaires. Au cours de l'exercice clôturé au 30/06/04 Leasinvest Real Estate avait fusionné ses filiales de ce temps-là, Brussimmo SA et Ekiport SA.

Patrimoine immobilier⁽¹⁾

Superficie totale (en m ² hors sol)	30/06/06	30/06/05	30/06/04
Bureaux	144.961	104.262	98.891
Logistique	67.287	27.589	27.589
Retail	21.313	14.454	14.455
Semi-industriel	51.026	40.522	40.522
Total	284.587	186.827	181.457
	30/06/06	30/06/05	30/06/04
Juste valeur (x 1.000 EUR) ⁽²⁾⁽³⁾	467.182	268.584	pas d'application
Valeur d'investissement (x 1.000 EUR) ⁽³⁾⁽⁴⁾	479.170	275.460	257.488
Taux d'occupation ⁽⁵⁾	95,87% ⁽⁶⁾	91,15%	94,13%
Rendement locatif (juste valeur)	7,45% ⁽⁶⁾	7,32%	pas d'application
Rendement locatif (valeur d'investissement)	7,26% ⁽⁶⁾	7,14%	7,70%

(1) L'augmentation de 2005 à 2006 dans les différentes rubriques provient des acquisitions dont le détail se trouve à la p 37 (rapport de gestion).

(2) Juste valeur ("fair value") : la valeur d'investissement telle que définie par un expert immobilier indépendant et dont les frais de mutation ont été déduits ; la juste valeur est la valeur comptable sous IFRS.

(3) La juste valeur et la valeur d'investissement telles qu'estimées par les experts immobiliers Cushman & Wakefield / Winsinger et Associés.

(4) La valeur d'investissement correspond au terme utilisé antérieurement "valeur de placement" et est la valeur telle que définie par un expert immobilier indépendant et dont les frais de mutation n'ont pas encore été déduits.

(5) Le taux d'occupation a été calculé sur base de la valeur locative estimée (tous les immeubles du portefeuille Leasinvest Real Estate sont pris en compte). Définition de taux d'occupation : voir 9. Lexique – 9.3. Terminologie p 123.

(6) Le taux d'occupation et le rendement locatif tiennent compte de 100% du portefeuille consolidé, bien que Leasinvest Real Estate ne possédait que 50% + 1 action dans Square de Meeûs 5-6 SA (entre-temps Leasinvest Real Estate possède 100% des actions) et 90,12% dans Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux). Les deux participations sont intégralement consolidées.

⁸ Au 30/06/05 uniquement la participation dans Square de Meeûs 5-6 SA était intégralement consolidée.

Chiffres clés

(en 1.000 EUR)	IAS/IFRS Consolidé 30/06/06	IAS/IFRS Consolidé 30/06/05	BGAAP Statutaire 30/06/04
Revenus locatifs	23.958	19.868	20.399
Résultat immobilier	23.818	19.421	19.780
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (EBIT) ⁽¹⁾	23.195	14.269	15.427
Résultat net courant ⁽²⁾	19.402	9.787	11.485
Résultat net courant, part du groupe	16.963	9.538	11.485
Résultat sur portefeuille	3.923	3.331	-3.140
Résultat sur portefeuille, part du groupe	2.760	2.910	-3.140
Résultat net	23.325	13.118	8.345
Résultat net, part du groupe	19.723	12.448	8.345
Cash-flow net, part du groupe	9.823	10.286	12.595

(1) Earnings Before Interest and Taxes.

(2) Résultat net moins résultat sur portefeuille.

Bilan

(en 1.000 EUR)	IAS/IFRS Consolidé 30/06/06	IAS/IFRS Consolidé 30/06/05	BGAAP Statutaire 30/06/04
Total des capitaux propres	262.555	188.019	148.945
Capitaux propres, part du groupe	237.849	180.048	148.945
Total du bilan	483.659	274.960	267.604
Taux d'endettement (%) ⁽¹⁾	44,15	28,92	41,06

(1) Au 30/06/06 et au 30/06/05 le taux d'endettement est calculé selon l'AR du 21/06/06; au 30/06/04 selon l'AR du 10 avril 1995 (sur base de chiffres BGAAP).

Chiffres par action⁽¹⁾

(en EUR)	IAS/IFRS Consolidé 30/06/06	IAS/IFRS Consolidé 30/06/05	BGAAP Statutaire 30/06/04
Nombre d'actions notées (#)	3.249.221	2.830.371	2.830.371
Nombre d'actions émises (#)	4.012.628	3.249.221	2.830.371
Nombre d'actions pro rata	3.318.241	3.047.255	2.830.371
Valeur de l'actif net, part du groupe ⁽²⁾			
- sur base de la juste valeur	59,28	55,41	pas d'application
- sur base de la valeur d'investissement	62,10	57,47	56,35
Revenus locatifs	7,22	6,52	7,21
Résultat immobilier	7,18	6,37	6,99
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (EBIT) ⁽³⁾	6,99	4,68	5,45
Résultat net courant	5,85	3,21	4,06
Résultat net courant, part du groupe	5,11	3,13	4,06
Résultat sur portefeuille	1,18	1,09	-1,11
Résultat sur portefeuille, part du groupe	0,83	0,95	-1,11
Résultat net	7,03	4,30	2,95
Résultat net, part du groupe	5,94	4,09	2,95
Cash-flow net, part du groupe	2,96	3,38	4,45

(1) Chiffres par action diluée au 30/06/06 et 30/06/05, les résultats par action diluée sont calculés compte tenu du pro rata des actions.

30/06/06 : suite à l'augmentation du capital qui a eu lieu lors de l'apport du portefeuille Extensa Group SA par AXA Belgium SA, 763.407 nouvelles actions ont été créées. Celles-ci participent aux dividendes à partir du 29/05/06.

30/06/05 : suite à l'augmentation du capital qui a eu lieu lors de l'acquisition de Montoyer 63, 418.850 actions ont été créées. Celles-ci participent aux dividendes à partir du 23/12/04.

(2) En cas de chiffres IFRS: avant la distribution du résultat.

(3) Earnings Before Interest and Taxes.

Ratios clés⁽¹⁾

(en EUR)	30/06/06	30/06/05	30/06/04
Cours de bourse à la date du coupon ⁽²⁾		65	56,50
Date du coupon	23/10/06	24/10/05	25/10/04
price / cash-flow (PCF)		19,23	12,70
price / résultat courant net (PER)		20,77	13,92
Cours de bourse à la fin de l'exercice	65,90	64,40	54,10
price / cash-flow (PCF)	22,26	19,05	12,16
price / résultat courant net (PER)	12,90	20,58	13,33

(1) PCF et PER ont été calculés par rapport au cash-flow net et "earnings" (= résultat courant net), "part du groupe".

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

Evolution du nombre d'actions

Nombre d'actions de départ Brixton Zaventem	61.250
Nouveau nombre d'actions ⁽¹⁾	864.808
Achat d'actions propres et annulation d'actions achetées	-24.603
Apport des "immeubles Extensa" au 08/06/99	727.818
Apport du Vierwinden Business Park	191.574
Total avant l'offre	1.759.597
Augmentation de capital	370.851
Fusion avec Brixton Louise	394.672
Fusion avec Kapex	4
Diminution du capital	
Nombre d'actions après l'offre	2.525.124
Apport des immeubles D4 et D5 de l'Axxes Business Park au 28/06/01	200.500
Apport de l'immeuble D2 de l'Axxes Business Park au 14/12/01	104.742
Fusion avec Brussimmo au 28/11/03	2
Fusion avec Ekiport au 28/11/03	3
Actions émises au 30/06/04	2.830.371
Scission partielle (Montoyer 63) au 23/12/04	418.850
Actions émises au 30/06/05	3.249.221
Apport des immeubles du portefeuille Extensa au 29/05/06	763.407
Actions émises au 30/06/06	4.012.628

(1) Le 31/12/98 le capital social de Brixton Zaventem s'élevait à 2.921.652 EUR, représenté par 61.250 actions. Le 04/05/99 il a été décidé de répartir le capital de Brixton Zaventem en 864.808 actions.

Leasinvest Real Estate en bourse

(en EUR)	30/06/06	30/06/05	30/06/04
Nombre d'actions notées (#)	3.249.221	2.830.371	2.830.371
Nombre d'actions émises (#)	4.012.628	3.249.221	2.830.371
Nombre d'actions pro rata (#)	3.318.241	3.047.255	2.830.371
Capitalisation boursière sur base du cours de clôture	264.432.185	209.249.832	153.123.071
Cours de clôture	65,90	64,40	54,10
Cours le plus élevé	73,35	64,45	57,50
Cours le plus bas	62,05	54,00	52,50
Cours moyen	66,12	59,33	55,25
Volume annuel (#)	706.725	1.055.903	653.805
Volume mensuel moyen (#)	58.894	87.992	54.484
Montant annuel traité	46.728.657	62.646.725	35.653.537
Velocité ⁽¹⁾ (%)	21,75	37,31	23,10
Dividende brut	3,75	3,72	3,73
Dividende net	3,19	3,16	3,17
Rendement en dividende (%)	5,67	6,27	6,75
Pay-out ratio (%)	114	93	93

(1) Nombre d'actions traitées / nombre total d'actions notées.

Rue du Curé, Diekirch



Route d'Esch 25, Luxembourg



Mercure
Avenue de la Gare 41, Luxembourg



Extensa Square
Rue Colonel Bourg 149, 153-155, Evre





Avenue Louise 250, Bruxelles

Corporate governance



Corporate governance

4.1 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 son 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% d'Extensa Group SA (ex-Leasinvest SA). La seule activité du gérant est (et a toujours été) la gestion de Leasinvest Real Estate et la détention de quelques actions dans les filiales de Leasinvest Real Estate. Leasinvest Real Estate Management SA possédait des capitaux propres de 432.456,85 EUR au 30/06/06.

Extensa Group SA (ex-Leasinvest SA) est le fondateur et promoteur de Leasinvest Real Estate. Extensa Group SA (ex-Leasinvest SA) est active dans le secteur de l'investissement et du développement immobilier sur le marché professionnel et résidentiel et 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 quinze 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 occupait, au 30/06/06, huit personnes, chargées du management général, des contacts commerciaux avec les locataires et agents immobiliers, de la comptabilité, des activités juridiques et de l'administration.

Compétences

Le gérant est habilité à effectuer tous les actes de gestion qui sont nécessaires ou utiles afin de réaliser l'objet de Leasinvest Real Estate, 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 un administrateur délégué.

Rémunération du gérant

La rémunération du gérant est définie statutairement à 0,415% de la valeur d'investissement du portefeuille et s'élevait à 1.352.135 EUR pour l'exercice passé. Aucune autre rémunération est attribuée au gérant.

Le conseil d'administration du gérant⁹

Composition du conseil d'administration

Le conseil d'administration du gérant, Leasinvest Real Estate Management SA est à présent composé de dix administrateurs dont quatre administrateurs nommés sur proposition d'Extensa Group SA, quatre administrateurs indépendants, et deux administrateurs nommés sur proposition d'AXA Belgium SA.

Les administrateurs indépendants ont, sur base de la Charte Corporate Governance, pour mission particulière de veiller aux intérêts de tous les actionnaires de Leasinvest Real Estate et de leur assurer une parfaite égalité de traitement.

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

Par l'apport par AXA Belgium SA de sa participation (moins une action) dans trois sociétés, dans Leasinvest Real Estate, AXA Belgium SA a entièrement réalisé le programme d'investissement auquel elle s'était engagée dans l'accord d'investissement précité. Dans le cadre de l'accord d'investissement conclu avec AXA Belgium SA il a été stipulé qu'un maximum de quatre 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. Cet accord a également été repris aux statuts du gérant statutaire. Au cours de l'exercice passé deux administrateurs sur proposition d'AXA Belgium SA ont déjà été nommés.

L'accord d'investissement précité comprend également certaines restrictions de transfert et des droits de préemption.

Le conseil d'administration est présidé par Luc Bertrand, président du comité exécutif d'Ackermans & van Haaren SA.

1) Les administrateurs indépendants¹⁰ sont :



1. Eric De Keuleneer, administrateur délégué de Credibe SA.
2. Bernard de Gerlache de Gomery, administrateur indépendant notamment de Floridienne SA et Sipef SA.
3. Christophe Desimpel, administrateur délégué de De Speyebeek SA.
4. Marcus Van Heddeghem, administrateur délégué de Redevco SCS.

Messieurs de Gerlache de Gomery, De Keuleneer, Van Heddeghem et Desimpel ont été désignés formellement en tant qu'administrateurs indépendants au sens de l'article 524 I2 du Code Soc. (comme modifié par la Loi Corporate Governance du 2 août 2002). Ils répondent aux critères d'indépendance définis dans la Charte Corporate Governance.

⁹ Pour les déclarations des administrateurs et du management nous référons au chapitre 12 'Déclarations.

¹⁰ Les adresses des administrateurs peuvent être obtenues sur simple demande au siège de la société.

2) Les administrateurs¹¹ sur proposition d'Extensa Group SA sont :



1. Luc Bertrand, président du comité exécutif d'Ackermans & van Haaren SA, président du conseil d'administration de Leasinvest Real Estate Management 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, CEO¹² d'Extensa Group SA (ex-Leasinvest SA).

3) Les administrateurs¹¹ sur proposition d'AXA Belgium SA sont :



1. Guy Van Wymersch-Moons, general manager of real estate d'AXA Belgium SA.
2. Thierry Rousselle, general manager of real estate d'AXA Belgium SA.

Durée du mandat

Messieurs Appelmans, Suykens, Verhellen, de Gerlache de Gomery et Van Heddeghem ont été nommés administrateurs à partir du 03/06/99; messieurs Bertrand et De Keuleneer à partir du 18/06/99;

Suite à la décision prise par l'assemblée générale ordinaire du 18/10/04 leurs mandats d'administrateurs ont été prorogés pour six ans. Monsieur Desimpel a été nommé administrateur à partir du 20/10/03. Messieurs Rousselle et Van Wymersch-Moons ont été nommés à partir du 26/01/06.

Tous les mandats des administrateurs arriveront à échéance lors de l'assemblée générale de 2010.

Réunions du conseil

Les statuts prévoient que le conseil d'administration se réunit au moins quatre fois par an. Les transactions importantes peuvent exiger plusieurs réunions du conseil. Ainsi, le conseil d'administration s'est réuni sept fois au cours de l'exercice.

Chaque administrateur reçoit, préalablement à la réunion, des documents pour la préparation des points de l'ordre du jour dont le conseil devra délibérer.

Le quotient de présence global s'élevait à 90%. Les quotients de présence des membres s'élevaient, pour messieurs Bertrand, Suykens, Appelmans, Desimpel et de Gerlache de Gomery à : 100%, pour monsieur Van Heddeghem à 70%, pour messieurs Verhellen et De Keuleneer à 85% et, pour messieurs Van Wymersch et Rousselle (depuis 2006) à 100%.

¹¹ Les adresses des administrateurs peuvent être obtenues sur simple demande au siège de la société.

¹² Via SITAS SPRL, qui a nommé Monsieur Verhellen comme représentant permanent.

Compétences du conseil d'administration

Le conseil d'administration définit la politique de la sicafi et est habilité à effectuer tous les actes de gestion qui sont nécessaires ou utiles afin de réaliser l'objet du gérant statutaire, plus spécifiquement la gestion de Leasinvest Real Estate, et pour effectuer tout ce qui n'est pas réservé à l'assemblée générale des actionnaires, par la loi ou les statuts.

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 l'approbation des budgets, les résultats intérimaires et les perspectives, les investissements et désinvestissements éventuels.

En 2005/2006 les points suivants spécifiques de l'ordre du jour ont été traités par le conseil d'administration :

- la rédaction de la Charte de corporate governance ;
- l'investissement dans la sicav Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) via la reprise de la participation de contrôle de Dexia et Ethias et le lancement de l'offre publique d'acquisition ;
- l'apport dans Leasinvest Real Estate par AXA Belgium SA de sa participation dans trois sociétés qu'AXA Belgium SA a repris d'Extensa Group SA (ex-Leasinvest SA) et la réalisation du programme d'investissement d'AXA Belgium SA.

Les administrateurs reçoivent, préalablement à la réunion, un ordre du jour avec la liste des sujets à traiter, accompagné de la documentation, pour la préparation des réunions du conseil d'administration. Les sujets traités par le conseil d'administration sont, préalablement à la délibération, commentés de façon détaillée par le management.

En préparation de certaines décisions le conseil d'administration se fait conseiller par le comité d'audit, le comité de nomination et de rémunération ou le comité des administrateurs indépendants. En outre, les administrateurs peuvent demander conseil à un expert indépendant.

Les procès-verbaux des réunions présentent un compte-rendu des délibérations, spécifient les décisions prises et font mention de la réserve éventuelle de certains administrateurs. Les procès-verbaux sont tenus au siège du gérant statutaire.

Le conseil peut délibérer valablement si la majorité de ses membres est présente ou représentée.

On tend toujours à prendre les décisions à l'unanimité des voix.

Si, pour une décision spécifique, un consensus n'est pas possible, la décision du conseil d'administration est prise à la majorité simple des voix des administrateurs présents ou représentés, et, en cas d'abstention d'un ou plusieurs parmi eux, à la majorité simple des autres administrateurs présents ou représentés, sauf en cas de :

- a) décisions concernant la définition de la stratégie de Leasinvest Real Estate : ces décisions ne sont prises que si la majorité simple est composée de minimum trois des quatre administrateurs indépendants et de minimum la majorité des administrateurs nommés sur proposition d'Extensa Group SA (ex-Leasinvest SA) (ou une société liée) et pour autant qu'ils n'aient pas de conflit d'intérêt au sens de l'art. 523 C. Soc.
- b) décisions sur la proposition concernant l'affectation du résultat de Leasinvest Real Estate et les propositions de modification des statuts de Leasinvest Real Estate : ces décisions ne sont prises qu'à la majorité spéciale de quatre-vingt pourcent des voix des administrateurs présents ou représentés.

Comités consultatifs¹³

Au cours du présent exercice 2005/2006 des comités consultatifs ont été créés par le conseil d'administration, tels que visés au Code Lippens, et commentés plus amplement dans la Charte de corporate governance.

En outre, un comité statutaire d'administrateurs indépendants a été créé, disposant de compétences consultatives spécifiques, plus étendues que celles visées à l'art. 524 C.Soc.

Ces comités consultatifs ont une fonction purement consultative. Ils sont chargés de l'analyse de problèmes spécifiques et la formulation de conseils au conseil d'administration.

Le conseil surveille les comités consultatifs et leur accorde les moyens et compétences nécessaires pour remplir leur tâche efficacement. Après notification au président, chaque comité consultatif, pour autant il l'estime nécessaire, peut désigner un ou plusieurs conseillers ou experts externes pour supporter l'exécution de sa mission.

Les comités visent à prendre les décisions concernant le conseil à l'unanimité des voix.

Si pour une décision spécifique un consensus n'est pas possible, la décision quant au conseil est prise à la simple majorité.

Comité d'audit

La mission de contrôle du comité d'audit et le compte rendu financier lié se rapportent à Leasinvest Real Estate et ses filiales.

Le comité d'audit veille à ce que le compte rendu financier de Leasinvest Real Estate donne une image véridique, sincère et claire de la situation et des prévisions de Leasinvest Real Estate. Le comité d'audit contrôle plus spécifiquement les états financiers annuels et périodiques avant qu'ils ne soient rendus publics et surveille l'application correcte et conséquente des normes de comptabilité et des règles d'évaluation de Leasinvest Real Estate. En outre, le comité d'audit évalue les systèmes de contrôle internes et la gestion des risques, organisés par le management.

Le comité d'audit évalue après tout l'indépendance du commissaire et donne des conseils quant à l'audit interne et externe.

Le comité d'audit se compose exclusivement d'administrateurs non-exécutifs et la moitié des membres sont des administrateurs indépendants.

Les membres du comité d'audit sont :

1. Eric De Keuleneer, administrateur indépendant
2. Marcus Van Heddeghem, administrateur indépendant
3. Jan Suykens, (Ackermans & van Haaren SA), président du comité d'audit
4. Thierry Rousselle (AXA Belgium SA)

Au cours de l'exercice passé le comité d'audit s'est réuni deux fois. Le quotient de présence des membres du comité s'élevait à, globalement, 62,5% et, individuellement pour Monsieur Rousselle à 50% et pour messieurs Suykens et De Keuleneer à 100%. Monsieur Van Heddeghem était excusé.

Entre autres, les points de l'ordre du jour suivants ont été traités par le comité d'audit :

- approbation du règlement interne ;
- l'application des normes IFRS, du schéma des comptes IFRS en du compte rendu financier IFRS ;
- la problématique de l'évaluation de l'immobilier "juste valeur".

¹³ Le texte entier de la dernière version de la Charte de corporate governance se trouve sur le site web www.leasinvest-realestate.com.

Le commissaire est invité aux réunions du comité d'audit. Sauf si le comité d'audit en décide autrement, le CEO a le droit d'assister aux réunions du comité d'audit.

Comité de nomination et de rémunération

Le comité de nomination et de rémunération veille à un déroulement objectif et professionnel du processus de nomination et assiste le conseil en matière de rémunération des membres du conseil d'administration et du management et formule des conseils en matière de politique de rémunération.

Le comité de nomination et de rémunération se compose exclusivement d'administrateurs non-exécutifs et la moitié des membres sont des administrateurs indépendants.

Les membres du comité de nomination et de rémunération sont :

1. Bernard de Gerlache de Gomery, administrateur indépendant
2. Christophe Desimpel, administrateur indépendant
3. Luc Bertrand (Ackermans & van Haaren SA), président du comité de nomination et de rémunération
4. Guy Van Wymersch-Moons (AXA Belgium SA)

Le comité de nomination et de rémunération s'est réuni une fois au cours de l'exercice passé. Le quotient de présence s'élevait à, globalement, 75%, et, individuellement, pour messieurs Desimpel, Bertrand et Van Wymersch-Moons à 100%. Monsieur de Gerlache de Gomery était représenté à cette réunion.

Sauf si le comité de nomination et de rémunération en décide autrement, le CEO a le droit d'assister aux réunions du comité de nomination et de rémunération.

Entre autres, les points suivants de l'ordre du jour ont été traités par le comité de nomination et de rémunération :

- la rédaction du règlement interne ;
- la définition de la politique de rémunération pour les administrateurs indépendants, l'administrateur délégué et le personnel ;
- la nomination de deux administrateurs sur proposition d'AXA Belgium SA.

Comité d'administrateurs indépendants

Le comité d'administrateurs indépendants se compose de tous les administrateurs indépendants du conseil d'administration. Le comité est présidé par un de ses membres, en principe le membre ayant le plus d'ancienneté dans sa fonction.

Sur base de la Charte de corporate governance une mission spéciale a été accordée au comité d'administrateurs indépendants. Cette mission a été enregistrée statutairement (art. 8 des statuts du gérant statutaire).

Le comité d'administrateurs indépendants intervient dans les cas définis à l'art. 524 C.Soc.

En outre, ce comité est toujours consulté préalablement à chaque projet de décision ou d'action du conseil d'administration en rapport avec les problèmes suivants :

- les décisions ou actions pour lesquelles l'art. 523 du C.Soc. est appliqué ;
- la modification de l'objet social ou de la politique d'investissement de la sicafi ;
- en cas de transactions importantes dans lesquelles la sicafi serait impliquée, pour autant qu'une telle transaction se rapporte à plus de 30% de la valeur estimée du portefeuille immobilier de la sicafi au moment de la réalisation de la transaction ;
- des modifications importantes dans l'organisation de la sicafi ou du gérant statutaire qui résultent en une modification du dossier de permis de Leasinvest Real Estate comme sicafi.

Le comité présentera, dans les cas précités, un avis écrit et motivé au conseil d'administration. Le conseil d'administration mentionne, le cas échéant, dans son procès-verbal sur base de quels motifs l'avis du comité n'a pas été suivi. La recommandation écrite est jointe au procès-verbal du conseil d'administration.

Le comité d'administrateurs indépendants s'est réuni quatre fois au cours de l'exercice passé. Le quotient de présence des membres s'élevait, globalement, à 100%.

Le comité d'administrateurs indépendants a établi, préalablement aux décisions prises par le conseil d'administration, un avis écrit par rapport au projet d'acquisition par Leasinvest Real Estate des actions des trois sociétés d'Extensa Group SA (ex-Leasinvest SA) et l'acquisition directe d'un immeuble, sur base de, maximum, la valeur d'investissement estimée. Le scénario d'acquisition par rapport à l'acquisition des actions a été modifié par après. La décision du rapport du comité d'administrateurs indépendants est reprise intégralement, ci-après, sous la rubrique 'Règlement des conflits d'intérêts'.

En outre, le comité d'administrateurs indépendants a donné un avis préalablement à la décision prise par le conseil d'administration concernant le projet d'adaptation de la politique d'investissement qui sera présentée à l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires et concernant l'acquisition de Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux), qui peut être considérée comme transaction 'importante' comme visée à la Charte de corporate governance, qui se rapporte à plus de 30% de la valeur estimée du portefeuille immobilier au moment de la réalisation de la transaction.

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 passé, cette tâche a été confiée à l'administrateur délégué, Jean-Louis Appelmans, CEO, et à un autre administrateur, Kris Verhellen.

Gestion journalière – Management exécutif

Au cours de l'exercice passé la gestion journalière a été confiée au management exécutif. Compte tenu de l'ampleur, des activités et des besoins actuels de Leasinvest Real Estate le management exécutif se compose actuellement de l'administrateur délégué, Jean-Louis Appelmans, assisté, à cette fin, par Michel Van Geyte, commercial manager, à qui des mandats spécifiques ont été accordés concernant certaines tâches de la gestion journalière.

Leasinvest Real Estate se conformera, au plus tard à partir du 13/02/07, aux dispositions de l'art. 38 de la Loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles de placement, qui définit que la direction effective de Leasinvest Real Estate est assurée par un minimum de deux personnes physiques, désignées à cet effet, conformément aux dispositions légales d'application.

Jean-Louis Appelmans (CEO)

Jean-Louis Appelmans (53) est, depuis la création en 1999, administrateur délégué de Leasinvest Real Estate Management SA et, depuis fin 2002, également le représentant permanent. Il était CEO d'Extensa Group SA (ex-Leasinvest SA) de 1989 jusque 2005. Il occupe encore un nombre de mandats d'administrateurs auprès des sociétés cotées suivantes : la sicafi Retail Estates (administrateur indépendant) et Leasinvest Immo Lux, ex-Dexia Immo Lux (administrateur). Auparavant il travaillait en corporate banking auprès du Crédit Lyonnais Belgium (1986-1989) et de Chase (actuellement JPMorgan Chase) de 1979 à 1986.

Michel Van Geyte

Michel Van Geyte (40) est, depuis août 2004, commercial manager de Leasinvest Real Estate Management SA. Auparavant il travaillait chez Knight Frank comme managing partner et il dispose d'une quinzaine d'années d'expérience en immobilier.

Management

Les membres du management, autres que le CEO, sont :

Michel Van Geyte	commercial manager
Micheline Paredis	legal manager
Ingrid Theuninck	financial manager

Le comité permanent

Le comité permanent se réunit régulièrement pour examiner les affaires courantes de Leasinvest Real Estate, pour assurer une communication adéquate et pour superviser l'exécution des décisions du conseil d'administration. Le comité permanent se compose au moins de l'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 de désinvestissements du conseil d'administration. Le comité d'investissements se compose de l'administrateur délégué, des conseillers juridiques, techniques et commerciaux et du responsable financier.

AXA Belgium SA peut participer, à titre de voix consultative, aux réunions du comité d'investissements et du comité permanent, aussi longtemps qu'AXA Belgium SA détient une participation de 10% minimum dans Leasinvest Real Estate.

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, I2, 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 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 à tout autre disposition applicable 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.

Rémunération

Au cours de l'exercice passé, les administrateurs du gérant statutaire de Leasinvest Real Estate SCA ont perçu, directement ou indirectement, pour tous les services rendus pour le gérant statutaire, des rémunérations d'un montant total de 400.065,46 EUR*).

(*) Après avis du comité de nomination et de rémunération, tenu après la clôture de l'exercice 2005/2006 il a été décidé d'attribuer une rémunération variable qui ne sera payée que pendant l'exercice 2006/2007.

1) Administrateurs non-exécutifs

Aux administrateurs non-exécutifs les rémunérations suivantes ont été accordées, sur base individuelle, au cours de l'exercice passé :

- aux Messieurs De Keuleneer, de Gerlache de Gomery, Desimpel et Van Heddeghem, administrateurs indépendants, un montant total de 74.000,00 EUR a été payé comme suit :
 - une rémunération forfaitaire de 12.500,00 EUR par exercice ;
 - une rémunération forfaitaire additionnelle de 4.000,00 EUR par exercice, comme membre du comité d'audit ou du comité de nomination et rémunération ;
 - et une rémunération additionnelle de 2.000,00 EUR par exercice, comme membre du comité d'administrateurs indépendants.

Ces dernières rémunérations, dans le cadre des comités consultatifs, sont définies forfaitairement, n'importe le nombre de réunions de chaque comité, tenues pendant l'exercice.

- Au cours de l'exercice passé, une rémunération de 3.025,00 EUR, pour services rendus, à été accordée à Monsieur Verhellen, indirectement via Sitas SPRL.

2) Administrateur exécutif – CEO

Monsieur Appelmans bénéficie de rémunérations fixes et variables, qui couvrent ses prestations comme membre du conseil d'administration et comme CEO, tant que d'une assurance hospitalisation et un plan de retraite. Il ne reçoit pas d'options ni autre rémunérations liées aux actions.

Pour l'exercice passé, les montants suivants et autres avantages ont été accordés, comme rémunération, au CEO, sur base individuelle, directement et indirectement :

(en EUR)	Fixe	Variable	Total
Jean-Louis Appelmans :	248.040,46	75.000,00(*)	323.040,46
dont plan de retraite :	40.932,16		40.932,16

Les contrats de management contiennent des possibilités de résiliation et des règlements de départ habituelles.

3) Autres membres du management

Les membres du management qui ne sont pas administrateurs du gérant statutaire, ont un statut d'employé du gérant statutaire. Ils bénéficient d'une rémunération fixe et variable et d'une assurance hospitalisation et d'une assurance groupe. Une voiture de société est également mise à leur disposition. Les membres du management ne reçoivent pas d'options ni d'autres rémunérations liées aux actions.

Compte tenu du statut de droit social parallèle de Monsieur Van Geyte et les autres membres du management, les rémunérations sont présentées ci-après, globalement.

Pour l'exercice passé, sur une base globale, les montants de rémunération et autres avantages suivants ont été attribués au management (autre que le CEO), directement ou indirectement :

(en EUR)	Fixe	Variable	Total
Management :	373.465,00	80.000(*)	453.465,00
dont plan de retraite :	20.800,00		20.800,00

Les contrats de travail conclus avec le gérant statutaire ne comprennent pas de règlements de départ spécifiques.

(*) Après avis du comité de nomination et de rémunération, tenu après la clôture de l'exercice 2005/2006 il a été décidé d'attribuer une rémunération variable qui ne sera payée que pendant l'exercice 2006/2007.

4.2 Charte de Corporate Governance¹⁴

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").

La Charte de corporate governance de Leasinvest Real Estate, rédigée en application de 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 Charte de corporate governance est également disponible sur le site web (www.leasinvestrealestate.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.

La Charte sera adaptée afin de refléter la disposition établie par l'AR du 5 mars relatif à l'information privilégiée et aux manipulations du marché.

Comply or Explain – Dérogations de la Charte de Corporate Governance par rapport au Code Lippens

En général il est ainsi clarifié que le Code Lippens ne donne que des recommandations à suivre selon la structure spécifique et/ou les activités spécifiques de Leasinvest Real Estate en tant que sicafi.

La Charte de Leasinvest Real Estate ne déroge qu'au niveau d'un nombre de points limités aux recommandations du Code.

Les principes de corporate governance sont, à cause de la structure de gestion spécifique de Leasinvest Real Estate SCA, principalement implementées dans la structure de gestion du gérant statutaire.

Composition du comité d'audit et du comité de nomination et de rémunération

La composition du comité d'audit et du comité de nomination et de rémunération ne correspondent pas aux recommandations de 5.3.1 de l'annexe D, respectivement de 5.4.1 de l'annexe E du Code de corporate governance: le Code prescrit que le comité de rémunération se compose exclusivement d'administrateurs non-exécutifs ; pour les deux comités, au moins la majorité des membres doivent être des membres indépendants.

Le conseil d'administration a décidé de ne pas entièrement suivre cette recommandation. La Charte de corporate governance prévoit que seulement la moitié des membres de ces comités sont des administrateurs indépendants. Cette dérogation par rapport au Code Lippens est fondée compte tenu de l'ampleur relativement limitée du conseil d'administration (dix membres, maximum douze, dont quatre administrateurs indépendants) qui ne gêne pas la délibération et prise de décision efficace au sein du conseil d'administration.

Fréquence des réunions du comité de nomination et de rémunération

Le comité de nomination et de rémunération se réunit au moins une fois par an au lieu de minimum deux fois, comme prévu par le Code, puisque l'ampleur relativement limitée du conseil d'administration et du personnel du gérant statutaire rendent une deuxième réunion par an inutile.

¹⁴ Le texte intégral de la dernière version de la Charte de corporate governance se trouve sur le site web www.leasinvest-realestate.com.

Durée du mandat des administrateurs

En 2004 les administrateurs ont été (re)nommés pour une période de six ans. A compter à partir de la renomination en 2010 le mandat d'administrateur sera limité à quatre ans, comme le prévoit le Code.

Evaluation des administrateurs

Préalablement à la renomination d'un administrateur on passe à l'évaluation de la contribution individuelle de cet administrateur, et non annuellement, comme le prévoit le code, et l'évaluation de la composition et du fonctionnement du conseil d'administration se fait une fois par quatre ans au lieu de chaque deux ou trois ans. Les deux dérogations paraissent fondées au conseil d'administration à cause de la nature des activités de Leasinvest Real Estate qui se focalisent sur des investissements en immobilier, ce qui justifie une évaluation moins fréquente.

Introduction de propositions par un actionnaire

Le pourcentage minimum d'actions requises qu'un actionnaire doit posséder pour pouvoir introduire des propositions pour l'assemblée générale s'élève à 20% en non 5% maximum tel que prévu à la recommandation 8.9 du Code. Le conseil a décidé de ne pas suivre cette recommandation puisque les actionnaires de Leasinvest Real Estate peuvent poser toutes questions au conseil d'administration et au commissaire, liées au points de l'ordre du jour, pendant l'assemblée générale des actionnaires.

4.3 Règlement des conflits d'intérêts

Durant l'exercice écoulé, aucune situation ne s'est produite dans laquelle on a dû appliquer les dispositions des art. 523 et 524 C.Soc.

Le comité d'administrateurs indépendants a cependant, préalablement aux décisions prises par le conseil d'administration, formulé un avis écrit par rapport à l'acquisition prévue par Leasinvest Real Estate des actions des trois sociétés d'Extensa Group SA (ex-Leasinvest SA), propriétaire d'un immeuble de bureaux et un immeuble logistique à Malines (Wolters Kluwer) et un centre de distribution à Tongres (SKF), et l'acquisition directe d'un immeuble à Forest, sur base de maximum la valeur d'investissement estimée du portefeuille immobilier. Le scénario d'acquisition précité, concernant l'acquisition des actions par Leasinvest Real Estate, a été modifié par après, en un apport par AXA Belgium SA de sa participation (moins une action) dans ces trois sociétés.

Le scénario d'acquisition étant modifié, il en résulte que la procédure le l'art. 524 C.Soc. ne devait plus être appliquée car l'apport par AXA Belgium SA des actions des trois sociétés n'est pas une transaction comme visée par l'art. 524 I1 C.Soc. et l'acquisition de l'immeuble à Forest peut être considérée comme une transaction habituelle, effectuée sous les conditions et contre les garanties, généralement d'application sur le marché pour de telles transactions. En outre, l'immeuble a été acquis au prix tel qu'estimé par un expert indépendant.

La décision du rapport des administrateurs indépendants est rédigé comme suit : "Le comité d'administrateurs indépendants (le Comité) de Leasinvest Real Estate a été composé des Messieurs Marcus Van Heddeghem, Eric De Keuleneer, Christophe Desimpel et Bernard de Gerlache de Gomery, assisté par Bollen, Mathay & C° comme experts financiers indépendants. Le comité avait pour mission d'examiner le projet d'acquisition de la totalité des actions de trois sociétés anonymes et l'achat d'un immeuble par rapport aux critères de l'art. 524 C.Soc.

Le comité a pris connaissance des commentaires par rapport aux sociétés et à l'immobilier. En plus, le comité a reçu d'amples explications du management par rapport au prix proposé et les conséquences des transactions pour Leasinvest Real Estate.

Finalement, le comité se savait assuré de la contribution et de l'assistance au niveau financier, comptable et fiscal, de Bollen, Mathay & C°, pour l'analyse de toutes ces données.

Le comité juge que le prix proposé pour la reprise de la totalité des actions et l'acquisition d'un immeuble a été défini conformément aux conditions du marché et que le projet de transaction peut résulter en une augmentation de la durée moyenne des baux, une amélioration du profil de risque et la hausse du rendement par action.

L'avis du comité au conseil est par conséquent favorable par rapport aux transactions proposées."

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.

Le risque que des conflits d'intérêt potentiels existent entre les administrateurs du gérant statutaire¹⁵ ou des membres du management et Leasinvest Real Estate, entre autres, suite à leurs fonctions occupées dans d'autres sociétés dans le secteur immobilier est estimé très limité.

Le conseil d'administration déclare, pour autant qu'il en soit au courant, que de telles situations n'ont pas eu lieu au cours de l'exercice passé 2005/2006.

Dans sa Charte de corporate governance Leasinvest Real Estate a souscrit la politique qu'un administrateur ou un membre du management (ou leurs membres de famille les plus proches) qui, directement ou indirectement, a un intérêt de nature non-patrimoniale qui est opposé ou un intérêt parallèle, de nature patrimoniale ou non, à une décision ou une opération de Leasinvest Real Estate, cette personne en informe immédiatement le président. Ce dernier évalue s'il doit en faire rapport au conseil d'administration.

Au cours de l'exercice passé 2005/2006 le président n'a reçu aucune mention pour laquelle cette politique devait être appliquée.

Règles de conduite concernant les opérations sur instruments

Le conseil d'administration a annoncé sa politique en matière de prévention de manipulation du marché dans sa Charte.

Une procédure a été établie concernant les opérations effectuées en actions Leasinvest Real Estate par les administrateurs, les membres du management ou du personnel.

Au cours de l'exercice passé cette procédure n'a pas dû être appliquée.

La Charte de corporate governance sera adaptée afin de refléter la disposition imposée par L'AR du 5 mars 2006.

4.4 Assemblée générale

Leasinvest Real Estate veille à un traitement égal de tous les actionnaires et respecte leurs droits. Le gérant statutaire encourage les actionnaires à participer personnellement à l'assemblée. Quand un ou plusieurs actionnaires qui représentent 1/5 du capital souscrit le demandent, individuellement ou ensemble, le gérant statutaire est tenu à convoquer une assemblée générale spéciale ou extraordinaire.

15 Un conflit d'intérêt fonctionnel pourrait avoir lieu du chef des administrateurs nommés sur proposition d'Extensa Group SA, si des opérations ont lieu entre Extensa Group SA et/ou le gérant statutaire et Leasinvest Real Estate; ou du chef des administrateurs nommés sur proposition d'AXA Belgium SA, si des opérations ont lieu ou des décisions sont prises où AXA Belgium SA a un intérêt opposé à un intérêt du gérant statutaire et/ou de Leasinvest Real Estate.

Les convocations à l'assemblée générale font mention de l'ordre du jour et des propositions de décision, et sont communiquées par une annonce dans le Moniteur Belge et dans un quotidien national, au moins vingt-quatre jours avant l'assemblée.

Les convocations sont communiquées aux détenteurs d'actions nominatives, quinze jours avant l'assemblée, par lettre ordinaire, sauf si le destinataire a donné son accord expressément et par écrit, de recevoir la convocation via un autre moyen de communication.

Le procès-verbal de l'assemblée et les résultats du vote sont communiqués, le plus rapidement possible après l'assemblée, sur le site web de Leasinvest Real Estate.

4.5 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, membre de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises, avenue Marcel Thiry 204, 1200 Bruxelles, a été commissaire pour les trois exercices passés. Ernst & Young, représentée par Madame Danielle Vermaelen, partenaire, a été renommée en 2005 pour un terme de trois ans pour exercer la fonction de commissaire, jusqu'à la réunion annuelle en 2008.

La rémunération du commissaire pour le contrôle des comptes annuels de l'exercice passé a été estimée à 18.829,75 EUR (TVA excl.). En plus, des honoraires pour un montant de 350 EUR (TVA excl.) pour la due diligence de Square de Meeûs 5-6 SA et 30.400 EUR (TVA excl.) pour l'apport à Leasinvest Real Estate par AXA Belgium SA, ont été payés. Les honoraires pour l'audit des filiales de Leasinvest Real Estate s'élevaient à 7.003,85 EUR (TVA excl.).

4.6 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 procédera à l'évaluation. La valeur du patrimoine immobilier est déterminée par Cushman & Wakefield et Winssinger & Associés.

Leasinvest Real Estate a payé, au cours de l'exercice passé, aux experts immobiliers, un montant de 294.681,52 EUR (TVA excl.) (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 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 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. En 2006 le nom Cushman & Wakefield Healey & Baker a été modifié en Cushman & Wakefield. Cushman & Wakefield 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 internationaux les

plus importants en matière d'évaluation immobilière (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.

4.7 Dépositaire Leasinvest Real Estate

ING Banque SA, ayant son siège social avenue Marnix 24, 1000 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'art. 12 et suivants, de l'AR relative aux sicafis.

En sa qualité de dépositaire, ING Banque est tenue à remplir les obligations découlant de la Loi du 20 juillet 2004 et de l'AR du 10 avril 1995 relatif aux sicafis. 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 passé s'élevait à 52.683,05 EUR.

La rétribution du dépositaire est fixée suivant la valeur d'investissement 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 EUR et 125 millions EUR	0,03%
Plus de 125 millions EUR	0,01%

(1) Les pourcentages sont à appliquer sur les tranches respectives.

4.8 Liquidity Provider

ING Financial Markets est désigné comme liquidity provider.

Avenue Monterey 20, Luxembourg



EBBC
Route de Trèves 6, Senningerberg



l'Oréal
Route de Lennik 451, Anderlecht



CFM
Rue Guillaume Kroll, Luxembourg



Rapport de gestion



Motstraat-Zeustestraat, Malines



Rapport de gestion¹⁶

5.1 Faits marquants de l'exercice 2005/2006

Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux)

Leasinvest Real Estate a acquis, en différentes phases, 90,12% de Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux).

Le 22/03/06 Leasinvest Real Estate a acquis la participation de contrôle conjointe de Dexia Bank Belgique et du groupe Ethias, d'un total de 51,13 % dans la sicav cotée Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) et leur participation de 100% dans Leasinvest Immo Lux Conseil (ex-Dexia Immo Lux Conseil) SA. Les actions de capitalisation et de distribution de Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) sont cotées à la Bourse luxembourgeoise et, jusqu'au 15/09/06, à Euronext Bruxelles.

Cette acquisition d'une valeur d'environ 111 millions EUR a été entièrement payée en espèces.

Le prix s'élevait à 3.150,20 EUR et 1.467,57 EUR (coupon numéro 15, égal à un dividende brut de 70 EUR, détaché) pour respectivement les actions de capitalisation et de distribution.

Le prix de transaction était basé sur un prix, pour 100% des actions Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) et Leasinvest Immo Lux Conseil (ex-Dexia Immo Lux Conseil), de 177,3 millions EUR.

¹⁶ Le texte cité ci-après contient un extrait du rapport du gérant statutaire à l'assemblée générale ordinaire des actionnaires de Leasinvest Real Estate, qui se tiendra le 16/10/06, par rapport aux chiffres IFRS consolidés de l'exercice 2005/2006 et le commentaire relatif, qui est intégralement reproduit.

Les comptes annuels statutaires, rédigés conformément au droit belge relatif aux comptes annuels, qui seront présentés pour approbation à l'assemblée générale des actionnaires de Leasinvest Real Estate le 16/10/06, et le commentaire relatif au rapport annuel, ne seront pas intégralement reproduits dans cette brochure annuelle. Les comptes annuels statutaires, le rapport annuel du gérant statutaire et le rapport du commissaire relatif aux comptes annuels statutaires de l'exercice 2005/2006 peuvent être obtenus, par chaque personne qui le demande, sur simple demande et gratuitement au siège de la société et sont à consulter sur le site web de Leasinvest Real Estate (www.leasinvest-realestate.com).

Dans les comptes statutaires l'immobilier est évalué à la valeur d'investissement. Suivant le communiqué de presse BEAMA du 08/02/06 les immeubles de placement doivent être enregistrés, dans les comptes annuels statutaires, à la juste valeur au lieu de la valeur d'investissement. Les comptes annuels statutaires de Leasinvest Real Estate, rédigés sous BGAAP, en dérogent et les immeubles de placement ont été enregistrés à la valeur d'investissement, comme les exercices précédents. Les comptes consolidés de l'exercice 2005/2006 sont rédigés sous IFRS.

L'AR du 21 juin 2006 stipule que l'application d'IFRS pour l'établissement des comptes annuels statutaires, entre en vigueur à partir des exercices qui commencent le 1 janvier 2007 ou après. La possibilité est accordée aux sicafis d'appliquer IFRS déjà à partir des exercices qui commencent le 1 janvier 2005 ou après. Le gérant de Leasinvest Real Estate a décidé de passer ses comptes annuels statutaires sous les normes IFRS à partir de l'exercice 2006/2007, donc plus tôt que requis.

Notre commissaire a approuvé nos comptes annuels statutaires, sans réserve. Le gérant juge qu'il est plus simple d'effectuer la transition de BGAAP à IFRS pour les comptes annuels statutaires, en une fois, sans l'étape intermédiaire comme prévue dans le communiqué de presse BEAMA précité.

Cependant, pour des raisons de comparabilité avec les chiffres IFRS consolidés, des chiffres statutaires retravaillés IFRS ont été rédigés pour les exercices 2004/2005 et 2005/2006 (entièrement sous IFRS). Ces chiffres IFRS sont reproduits ci-après au chapitre 7 Etats Financiers après les commentaires consolidés.

Tous les principaux risques propres à Leasinvest Real Estate sont mentionnés au 1er chapitre Principaux risques, premier chapitre de cette brochure annuelle à la page 5.

Le 15/05/06 une offre publique d'acquisition volontaire a été lancée, aux mêmes conditions en Belgique et au Grand-Duché de Luxembourg, sur le solde des actions de capitalisation et de distribution de Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux), réouverte le 9 juin aux mêmes conditions.

Le 29/06/06, à la fin de l'offre publique d'acquisition Leasinvest Real Estate possédait 90,12% des actions de Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux). L'investissement total de l'offre publique s'élevait à environ 52 millions EUR.

Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) est une société d'investissement collectif à capital variable (sicav) établie au Grand-Duché de Luxembourg. Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) possède treize immeubles avec une superficie totale de 48.651 m², exclusivement situés au Grand-Duché de Luxembourg. Les immeubles sont pour la plupart occupés par plusieurs locataires et sont composés de bureaux (78%), d'un immeuble semi-industriel (15%) et de deux supermarchés (7%). Géographiquement les immeubles sont assez bien répartis entre le centre ville du Grand-Duché de Luxembourg (78%) et la périphérie (22%).

Acquisition du portefeuille Extensa Group SA

Acquisition d'un immeuble à Forest

Le 29/03/06 Leasinvest Real Estate a acquis, contre espèces, en direct d'Extensa Group SA (ex-Leasinvest SA) moyennant le prix de 2,7 millions EUR, un immeuble semi-industriel composé de bureaux et d'espaces logistiques, situé à la rue Lusambo à Forest (Bruxelles), y compris le droit d'emphytéose sur le terrain.

Augmentation de capital par Axa Belgium SA

Le 29/03/06 AXA Belgium SA a acquis 100% des actions de trois filiales d'Extensa Group SA, le promoteur de Leasinvest Real Estate. AXA Belgium SA a, ensuite, apporté¹⁷ ces actions à Leasinvest Real Estate le 29/05/06 en contrepartie de nouvelles actions créées du même type que les actions existantes. Par conséquent, les capitaux propres ont augmenté de 47,7 millions EUR.

Cet apport cadre dans l'accord de collaboration signé en juillet 2004 entre AXA Belgium SA, Leasinvest Real Estate Management SA, Leasinvest Real Estate en Extensa Group SA (ex-Leasinvest SA), où il a été conclu qu'AXA Belgium SA souscrirait 1.154.047 nouvelles actions Leasinvest Real Estate par l'apport d'immobilier ou de sociétés immobilières.

Par cet apport, le programma d'investissement auquel AXA Belgium SA s'était engagé dans l'accord de collaboration précité, a été entièrement réalisé.

17 100% moins 1 action. AXA Belgium SA a vendu 1 action à une filiale de Leasinvest Real Estate ; par conséquent, Leasinvest Real Estate possède, directement et indirectement, 100%.

Composition du portefeuille acquis

Le portefeuille est composé d'un immeuble de bureaux et un centre logistique à Malines, de respectivement environ 14.000 m² et 6.000 m². Les bureaux sont donnés en leasing immobilier et le centre logistique est loué, tous deux, à Wolters Kluwer Belgique SA. En outre, le portefeuille se rapporte à un centre de distribution qui se compose d'entrepôts et de bureaux, situés Heesterveldweg à Tongres, ayant une superficie totale d'environ 26.000 m². Pour cet immeuble une transaction sale & rent back a été conclue avec SKF SA. Tous les immeubles sont loués à 100%.

5.2 Faits marquants survenus après la clôture de l'exercice 2005/2006

Par deux transactions consécutives, Leasinvest Real Estate est devenue actionnaire à 100% de Square de Meeûs 5-6 SA

Le gérant statutaire a l'intention de proposer à l'assemblée générale des actionnaires de Leasinvest Real Estate de procéder à la fusion par absorption de Square de Meeûs 5-6 SA, et d'adapter la politique d'investissement statutaire, telle que reprise à l'art. 5 des statuts. Le projet du texte de l'art. 5 des statuts tel qu'il sera présenté à l'assemblée générale, peut être consulté sur le site web de Leasinvest Real Estate (www.leasinvest-realestate.com) à partir de la date à laquelle les actionnaires nominatifs sont convoqués à l'assemblée générale extraordinaire qui devra délibérer et décider de cette modification des statuts.

5.3 Mention en matière de 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 Leasinvest Real Estate, ni par les sociétés qui appartiennent au périmètre de consolidation de Leasinvest Real Estate.

5.4 Résumé des états financiers

Bilan consolidé

(en 1.000 EUR)		Période 30/06/06 IFRS	Période 30/06/05 IFRS
	Annexe		
ACTIF			
ACTIFS NON COURANTS		469.946	269.881
Immeubles de placement	19	467.182	268.584
Projets de développement		101	
Autres immobilisations corporelles	20	54	72
Actifs financiers non courants	21,22	2.609	1.225
ACTIFS COURANTS		13.713	5.080
Actifs financiers courants		2.616	31
Créances commerciales	23	4.697	2.357
Créances fiscales et autres actifs courants	24	357	425
Trésorerie et équivalents de trésorerie	25	5.518	1.986
Comptes de régularisations	26	526	282
TOTAL DE L'ACTIF		483.659	274.960
PASSIF			
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	cfr. tableau de variations	262.555	188.019
CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIETE MERE		237.849	180.048
Capital	27	44.126	35.729
Capital souscrit		44.126	35.729
Primes d'émission	27	70.611	31.280
Réserves	27	99.051	98.840
Résultat	28	30.597	22.202
Impact sur la juste valeur des frais et des droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	29	-6.910	-6.686
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers Instruments financiers dérivés	30	375	-1.317
INTERETS MINORITAIRES	31	24.706	7.970
PASSIF		221.104	86.942
PASSIFS NON COURANTS		95.581	31.898
Provisions		27	
Dettes financières non courantes	32	94.800	29.800
a. Etablissements de crédit		94.800	29.800
Autres passifs financiers non courants	33	82	1.443
Autres passifs non courants		672	656
PASSIFS COURANTS		125.523	55.043
Provisions		0	0
Dettes financières courantes	32	108.524	42.697
c. Autres		108.524	42.697
Dettes commerciales et autres dettes courantes	33	8.529	5.494
Exit Tax		2.450	0
Autres		6.079	5.494
Autres passifs courants		1.004	885
Comptes de régularisation	34	7.466	5.967
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		483.659	274.960

Compte de résultats consolidés

(en 1.000 EUR)			Période 30/06/06	Période 30/06/05
	Annexe	IFRS	IFRS	
(+)	Revenus locatifs	5	23.958	19.868
(+)	Reprises de loyers cédés et escomptés		0	0
(+/-)	Charges relatives à la location	5	1	-151
	RESULTAT LOCATIF NET		23.959	19.717
(+)	Récupération des charges immobilières	6	31	369
(+)	Recupération des charges locatives et des taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	7	3.457	2.702
(-)	Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	6	-129	-668
(-)	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	7	-3.500	-2.702
(+/-)	Autres recettes et dépenses relatives à la location		0	3
	RESULTAT IMMOBILIER		23.818	19.421
(-)	Frais techniques	8	-2.152	-2.012
(-)	Frais commerciaux	9	-179	-464
(-)	Charges et taxes sur immeubles non loués	10	-1.019	-506
(-)	Frais de gestion immobilière	11	-1.494	-1.155
(-)	Autres charges immobilières		-242	-138
	CHARGES IMMOBILIERES		-5.086	-4.275
	RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		18.732	15.146
(-)	Frais généraux de la société	14	-770	-877
(+/-)	Autres revenus et charges d'exploitation	37	5.234	
	RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE		23.195	14.269
(+/-)	Résultat sur vente d'immeubles de placement	12	0	1.126
(+/-)	Variations de la juste valeur des immeubles de placement	13	3.923	2.205
	RESULTAT D'EXPLOITATION		27.118	17.600
(+)	Revenus financiers	15	2.286	1.825
(-)	Charges d'intérêts	16	-4.592	-6.210
(-)	Autres charges financières	17	-700	-402
	RESULTAT FINANCIER		-3.006	-4.786
	RESULTAT AVANT IMPOT		24.112	12.814
(+/-)	Impôts des sociétés	18	-787	-430
(+/-)	Exit tax		0	734
	IMPOT	-787	304	
	RESULTAT NET		23.325	13.118
	Attribuable à :			
	Intérêts minoritaires		3.602	670
	Part du groupe		19.723	12.448

Voir également le tableau de variations.

Résultats par action

(en EUR)	30/06/06	30/06/05
Résultat par action, part du groupe ⁽¹⁾	5,94	4,09
Résultat par action diluée, part du groupe ⁽¹⁾	5,94	4,09

(1) Résultat net, part du groupe, divisé par la moyenne pondérée du nombre d'actions.

Commentaire du bilan et compte de résultats consolidés de l'exercice 2005/2006

Le périmètre de consolidation au 30/06/06 est modifié par rapport au 30/06/05 suite aux acquisitions de l'exercice précédent. Au 30/06/06 Leasinvest Real Estate reprend, en plus¹⁸, via la consolidation intégrale les participations suivantes : la sicav luxembourgeoise Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) SA, Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) Conseil SA, Warehouse Finance SA, De Leewe SA et Logistics Finance I SA. Egalement via la consolidation intégrale Leasinvest Real Estate Facility Services SA, société constituée au cours de l'exercice précédent, est incorporée.

Le compte de résultats consolidés et ce commentaire de l'exercice 2005/2006 comprennent, sauf mentionné différemment, à part la part du groupe¹⁹, également les intérêts minoritaires, soit les intérêts minoritaires dans la sicav Dexia Immo Lux SA et dans Square de Meeûs 5-6 SA.

La contribution au compte de résultats consolidés des acquisitions de Dexia Immo Lux SA, Dexia Immo Lux Conseil SA, Warehouse Finance SA, De Leewe SA et Logistics Finance I SA s'élève (à part d'autres composants, pris en compte par le 'badwill'²⁰) à 6 mois.

a. Compte de résultats

Les revenus locatifs pour l'exercice 2005/2006 s'élevaient à 23,9 millions EUR, soit une augmentation nette de 20,6% par rapport à l'année précédente. Dexia Immo Lux a accru les revenus locatifs de 26,3%, le portefeuille existant a connu une diminution du chiffre d'affaires de 5,8%, principalement due aux désinvestissements à la fin de l'exercice 2004/2005. Par action diluée²¹ le revenu locatif est de 7,22 EUR (6,52 EUR au 30/06/05) soit une augmentation de 10,7%.

Le résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille a augmenté de 62,6% et passe de 14,3 millions EUR à 23,2 millions EUR. Par action diluée²¹ ceci revient à 6,99 EUR comparé à 4,68 EUR au 30/06/05, soit une augmentation de 49,3%. A part l'augmentation des revenus locatifs susmentionnée, ceci est principalement dû au 'badwill'²⁰ sur les acquisitions de l'exercice 2005/2006.

Le résultat sur le portefeuille immobilier a augmenté de 17,7%, de 3,3 millions EUR à 3,9 millions EUR. Contrairement à l'exercice au 30/06/05, aucune vente n'a été réalisée et le résultat sur portefeuille consiste en une évolution nette positive de la valeur de l'immobilier de 3,9 millions EUR par rapport à 2,2 millions EUR au 30/06/05.

Le résultat financier net s'élevait à -3 millions EUR et est inférieur de 37% comparé aux -4,79 millions EUR de l'exercice 2004/2005. Faisant abstraction des frais uniques au cours de l'exercice 2004/2005, le résultat financier net s'élevait à -4 millions EUR. La différence de +1 million EUR est due au périmètre de consolidation étendu d'une part, et aux revalorisations positives des instruments financiers dérivés d'autre part.

18 Au 30/06/2005 uniquement la participation dans Square de Meeûs 5-6 SA a été intégralement consolidée.

19 Leasinvest Real Estate possède au 30/06/06 une participation de 90,12% dans Dexia Immo Lux et de 50,07% dans Square de Meeûs 5-6 SA.

20 Le 'badwill' ou 'goodwill négatif' est égal au montant pour lequel l'intérêt du repreneur dans la juste valeur des actifs identifiables, passifs et passifs conditionnels repris, dépasse le prix du regroupement d'entreprises à la date de la transaction. Voir annexe 37

21 Suite à l'augmentation du capital qui a eu lieu lors de l'apport du portefeuille d'Extensa Group SA par AXA Belgium SA 763.407 nouvelles actions ont été créées. Celles-ci participent aux dividendes à partir du 29/05/2006. Les résultats par action diluée ont été calculés compte tenu du pro rata du nombre d'actions.

Le bénéfice net a fortement augmenté, passant de 13,1 millions EUR à 23,3 millions EUR (+77,8%). La part du groupe dans ce montant est de 19,7 millions EUR (30/06/05 : 12,4 millions EUR, +58,4%). La contribution des acquisitions, y compris le 'badwill', à ce montant est de 7,8 millions EUR, le solde de 11,9 millions EUR est le bénéfice net, part du groupe, du groupe avant les acquisitions de l'exercice. Le résultat net récurrent, c.à.d. faisant abstraction du résultat sur portefeuille et le 'badwill', s'élevait à 14,2 millions EUR, soit 4,27 EUR par action diluée. Le 30/06/05 le résultat net récurrent s'élevait à, faisant également abstraction du résultat sur portefeuille et des postes uniques, 9,86 millions EUR ou 3,24 EUR par action diluée.

Par action diluée²² le bénéfice net, part du groupe, s'élève à 5,94 EUR (comparé au 4,09 EUR l'exercice précédent) soit une augmentation de 45,5%.

Le cash-flow net²³, part du groupe, était de 9,8 millions EUR comparé aux 10,3 millions EUR au 30/06/05. Le cash-flow net par action diluée²² revient à 2,96 EUR comparé au 3,38 EUR au 30/06/05.

b. Bilan

Les capitaux propres, part du groupe s'élevaient à 237,8 millions EUR au 30/06/06 par rapport aux 180 millions EUR à la fin de l'exercice précédent. L'augmentation est principalement due à l'apport par AXA Belgium SA de 3 sociétés, résultant en une augmentation des capitaux propres de 47,7 millions EUR. Par action la valeur de l'actif net au 30/06/06 s'élève à 59,28 EUR comparé à 55,41 EUR l'année précédente, soit une augmentation de 6,97%. Recalculée sur base de la valeur d'investissement du portefeuille immobilier, la valeur de l'actif net s'élève à 62,10 EUR (57,47 EUR au 30/06/05).

Les intérêts minoritaires sont passés de 7,9 millions EUR à 24,7 millions EUR, ce qui correspond principalement aux intérêts minoritaires dans Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux).

Le taux d'endettement conformément à l'AR du 21 juin 06 a augmenté de 28,92% à 44,15% principalement par l'acquisition en espèces de Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) SA. Grâce à l'augmentation du maximum du taux d'endettement admis de 50% à 65%, Leasinvest Real Estate dispose encore d'une capacité d'investissement de 288 millions EUR.

La juste valeur du portefeuille immobilier a été estimée par les experts immobiliers à 467,18 millions EUR, la valeur d'investissement à 479,17 millions EUR, soit une hausse de 73,9% par rapport à l'exercice précédent. Par rapport aux biens immobiliers situés au Grand-Duché de Luxembourg, pour la définition de la juste valeur des biens immobiliers ayant une valeur de plus de 2,5 millions EUR, les frais de mutation forfaitaires de 2,5% ont également été appliqués, par analogie avec les biens situés en Belgique (voir communiqué de presse de BEAMA du 08/02/06). Le Gérant Statutaire Leasinvest Real Estate Management SA est d'avis que cette méthode peut être suivie.

²² Suite à l'augmentation du capital qui a eu lieu lors de l'apport du portefeuille d'Extensa Group SA par AXA Belgium SA 763.407 nouvelles actions ont été créées. Celles-ci participent aux dividendes à partir du 29/05/2006. Les résultats par action diluée ont été calculés compte tenu du pro rata du nombre d'actions.

²³ Cash-flow net = résultat net plus additions aux amortissements, réductions de valeurs sur créances commerciales et des additions à et prélèvements sur les provisions, moins les variations négatives et positives dans la juste valeur des immeubles de placement moins les autres éléments non-cash.

5.5 Dividende

Le bénéfice à affecter du présent exercice 2005/2006 s'élève à 8.979.023,36 EUR. Compte tenu d'un bénéfice reporté de l'exercice précédent de 10.677.697,23 EUR ceci résulte en un bénéfice à affecter de 19.656.720,59 EUR.

Le conseil d'administration du gérant statutaire propose à l'assemblée générale ordinaire des actionnaires d'affecter le bénéfice de 19.656.720,59 EUR comme suit :

- 7.213.316,84 EUR à reporter au prochain exercice et
- 12.443.403,75 EUR à distribuer comme dividende.

Le dividende proposé s'élève à 114%²⁴ du résultat à distribuer non-consolidé (par rapport à 92,9% l'année précédente), et est largement supérieur au 80% minimum du bénéfice comme imposé par l'AR du 10 avril 1995 relatif aux sicafis.

Ainsi, le dividende brut est de 3,75 EUR comparé aux 3,72 EUR l'année précédente et net, libre de précompte mobilier, 3,19 EUR (comparé aux 3,16 EUR l'année précédente) en fonction de la participation au dividende du total des 4.012.628 actions²⁵.

Sous réserve d'approbation par l'assemblée générale ordinaire, le paiement du dividende se fera contre remise du coupon n° 7 à partir du 23/10/06 aux guichets d'ING Banque, de Dexia Banque, de Fortis Banque et de la Banque Degroof.

5.6 Prévisions

Compte tenu de la croissance importante du portefeuille immobilier, réalisée fin 2005/2006, dont l'impact sur base annuelle se ressentira au cours de l'exercice en cours 2006/2007, on s'attend pour l'exercice 2006/2007, sauf circonstances exceptionnelles, à un bon résultat net avant le résultat sur portefeuille et sans tenir compte de transactions exceptionnelles (p.e. 'badwill').

5.7 Instruments financiers

Leasinvest Real Estate évalue ses participations dans ses comptes annuels statutaires à la valeur d'acquisition. Les créances commerciales sont évaluées à leur valeur nominale, après déduction des moins-values pour créances douteuses ou créances irrécouvrables. En consolidé, Leasinvest Real Estate dispose d'un placement à court terme, qui est évalué à sa valeur de marché. Les dettes sont comptabilisées à leur valeur nominale.

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 environ 80% 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, le risque existe que lors d'une augmentation des taux d'intérêt, les coûts de financement montent. Ces risques liés aux taux d'intérêt sont couverts par des instruments financiers tels que des collars spot & forward et des interest rate swaps.

²⁴ Comparé au résultat net consolidé moins le badwill moins le résultat sur portefeuille, le ratio pay out s'élèverait à 88% au 30/06/06; 125% au 30/06/05 comparé au résultat net consolidé moins résultat sur portefeuille moins exit tax.

²⁵ Suite à l'augmentation de capital lors de l'apport du portefeuille Extensa Group SA par AXA Belgium SA, 763.407 nouvelles actions ont été créées. Celles-ci participent aux dividendes à partir du 29/05/06.

Les échéances des couvertures de taux d'intérêts se situent entre 2008 et 2013. Les taux d'intérêts fixes des interest rate swaps se trouvent entre 3,15% et 3,87%, marge de crédit non-incluse. Pendant l'exercice 2005/2006 – à l'occasion de la reprise de la sicav Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) – trois nouveaux collars et un interest rate swap ont été conclus, afin de couvrir les taux d'intérêts flottants obtenus sur les dettes supplémentaires à long terme.

5.8 Décharge

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 30/06/06.



Rue Jean Monnet, Luxembourg

Rapport immobilier



Rapport immobilier

6.1 Marché de l'immobilier²⁶

Marché d'investissement bureaux

Belgique

Le climat d'investissements en Belgique reste tendu, mais par le manque de produits d'investissement qualitatifs, le volume des investissements a diminué de 2,2 milliards EUR (2004) à 1,7 milliard EUR en 2005.

Le manque de possibilités de réinvestissement et la complexité de certaines transactions font encore diminuer l'offre et ralentissent le rythme d'investissement. Pourtant il paraît que la légère augmentation des taux d'intérêt, depuis le début de l'année, ne ralentira pas l'intérêt du capital d'investissement pour l'immobilier.

Malgré le fait que les investisseurs allemands ont perdu une partie importante de leur part de marché, ils figurent, ensemble avec les investisseurs irlandais (20%) au top de la liste des fonds étrangers qui ont actuellement, ensemble, dépassé (33%) les investisseurs belges. En outre, d'autres marchés, tel qu'Anvers, sont pris en compte. Les rendements ont, depuis l'année passée, atteint leur niveau le plus bas, mais cette tendance à la baisse pour les bureaux se ressent à présent entièrement au niveau des produits logistiques et du retail. 2006 prévoit une tendance similaire comme pour les trois dernières années, bien qu'une certaine forme de stabilité se concrétise. Au cours du premier semestre de 2006 un volume de transaction de 580 millions EUR, sur le marché des bureaux, a été enregistré, ce qui confirme la tendance des quatre dernières années.

Grand-Duché de Luxembourg

Grâce à la forte reprise de la conjoncture pendant le dernier trimestre de 2005 les prévisions pour 2006 sont favorables, avec une croissance économique de 4,4% en 2006 et 4,9% en 2007 et 2008. Ces prévisions sont cependant liées à une croissance équilibrée aux USA et dans les pays économiques à croissance rapide (Chine, Russie, Inde et Brésil).

Par ces prévisions positives un impact positif au niveau des investissements privés et publics est attendu (5% du PNB). Le taux d'emploi augmenterait de 3% par an.

Le secteur financier connaît de nouveau une forte croissance, ce qui résulte en un effet direct sur la demande d'espace de bureaux additionnelle. En plus, un nombre d'entreprises multinationales établissent leurs quartiers généraux au Luxembourg à cause de la situation centrale, le climat fiscal et la présence des institutions européennes.

Le Grand-Duché de Luxembourg a connu en 2005 un volume d'investissement de 265 millions EUR. En 2006 le marché d'investissement a changé de manière importante avec la transaction de Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux), qui représentait déjà un investissement immobilier de 147,37 millions EUR. Par les transactions récentes au Kirchberg et à Howald, le volume d'investissement pour le premier semestre de l'année est déjà passé à 650 millions EUR, ce qui indique que le Luxembourg connaîtra une année record.

26 Sources: Expertise, Research CBRE, King Sturge Brussels Report 2006, Jones Lang LaSalle Industrial Report 2005, Snapshots Q3-Q4 2005 & Q1-Q2 2006 de Cushman & Wakefield, Jones Lang LaSalle Luxembourg City Profile H1 2006.

Marché locatif bureaux

Bruxelles

Les deux derniers mois de 2005 le take-up est passé à un niveau nettement meilleur, de 450.000 m² en 2004 à 630.000 m² en 2005. Ce résultat positif est principalement dû à quelques transactions importantes à la fin de 2005, comme la tour Madou (40.000 m²), la rue Genève (16.000 m²) et les D4 et D5 (ensemble 40.000 m²), tous liées aux institutions européennes.

Cependant, nous remarquons également un nombre de transactions importantes dans le secteur privé, dont les locations à HP et Honeywell au square Hermes, sont les plus importantes. Le taux de vacance se situe, malgré le take-up amélioré, autour des 11% ce qui indique que le take-up dans le secteur privé représente des modifications et des consolidations. Cette tendance a continué pendant le premier semestre de 2006 où le marché bruxellois a connu un take-up de 283.000 m² dont 28% par le secteur public.

Dans les années qui viennent le taux de vacance ne diminuera certainement pas, sachant que plus de 500.000 m² seront achevés au cours de l'année prochaine, dont la moitié à des fins spéculatives. En général, les loyers se sont maintenus, mais les avantages tels que les gratuités locatives n'ont pas encore diminuées ce qui indique que la situation ne s'est pas encore rétablie.

Anvers

Le marché de bureaux anversoïis a connu une bonne année avec un take-up de 100.000 m² en 2005. L'achèvement du Kievitplein a résulté en un take-up important par le Communauté Flamande et l'établissement des quartiers généraux de Borealis à Mechelen Campus. Le taux de vacance a légèrement diminué de 7,4% à 7,2%.

Gand

A l'exception du take-up de 30.000 m² par la Communauté Flamande dans la "Zuidertoren", Gand a connu une bonne année en 2005 avec 30.000 m². La municipalité de Gand s'efforce de stimuler de nouveaux projets, ce qui rend le danger d'une suroffre, dans le futur, réel. Cependant, les loyers étaient stables et les investisseurs immobiliers restent prudents.

Grand-Duché de Luxembourg

L'indice des prix à la consommation s'élève à 2,5% (également à cause des prix des carburants) et c'est également cet indice qui est utilisé pour l'indexation des loyers. L'indice de santé pour les indexations des loyers n'est pas appliqué.

Le take-up en 2005 se situait autour des 108.000 m² et au cours du premier semestre de 2006 autour des 85.000 m², ce qui indique une tendance positive. Le take-up moyen s'élève à 750 m², ce qui confirme la proportion correcte de notre portefeuille. Les loyers sont stables et connaissent même une légère augmentation au centre à cause du manque d'offre. Le taux de vacance de 5,76% en 2005 a diminué à 5% au cours du premier semestre de 2006, ce qui ne peut que stimuler le marché immobilier.

Marché logistique & semi-industriel en Belgique

En België il y a quatre axes d'implantation importants où les entreprises logistiques et de distribution souhaitent s'implanter, soit Anvers-Bruxelles, Anvers-Gand, Anvers-Limbourg-Liège et Mons-Charleroi-Liège. La Belgique reste au top des activités logistiques grâce à sa situation centrale, sa bonne infrastructure et le marché de l'emploi qualitatif.

La demande pour ce type d'immeubles a légèrement baissé en 2005 à cause de la croissance économique limitée et les activités de production à la baisse. Le premier trimestre de 2006 a démontré un take-up amélioré. Malgré le take-up inférieur, l'offre avait encore diminué fin 2005. Le taux de vacance moyen s'élevait à 7% fin 2005. En comparaison, le taux de vacance de notre portefeuille logistique et semi-industriel belge était de, respectivement, 0% et 7%.

Les loyers, aussi bien pour les immeubles logistiques que semi-industriels, ressentent une pression à la baisse à cause de la faible demande actuelle.

Leasinvest Real Estate a réalisé, au cours de l'exercice 2005/2006, des investissements additionnels dans ce marché, notamment un immeuble logistique loué à SKF Tongres (Limbourg) et un immeuble de distribution à Malines, loué à Wolters-Kluwer. Les autres immeubles de Leasinvest Real Estate se situent principalement à Zaventem (site Vierwinden et une partie du Brixton Business park) et Anderlecht (3 immeubles dans le Riverside Business Park).

Nous tenons à clarifier que dans la présente brochure annuelle les "immeubles logistiques" comprennent les entrepôts supérieurs à 10.000 m² et les centres de distribution supérieurs à 5.000 m². Ces immeubles disposent de suffisamment de quais de chargement (1/1.000 m²), une hauteur libre de minimum 8 m et les sols affichent une capacité minimale de 3 tonnes/m². La partie bureaux annexe est limitée (<10% de la superficie bâtie).

Tous les immeubles qui ne répondent pas à ces critères sont, dans cette brochure annuelle, décrits comme "immeubles semi-industriels".

Marché retail en Belgique

Le niveau locatif de l'immobilier retail en Belgique se situe à la 25^{ème} place au niveau mondial et, comparé aux autres magasins il y a un manque de shopping centers. En 2005 les loyers ont augmenté de 10% en moyenne. Les concepts novateurs, tels que les outlet centers, parcs à thème et parcs retail se portent bien.

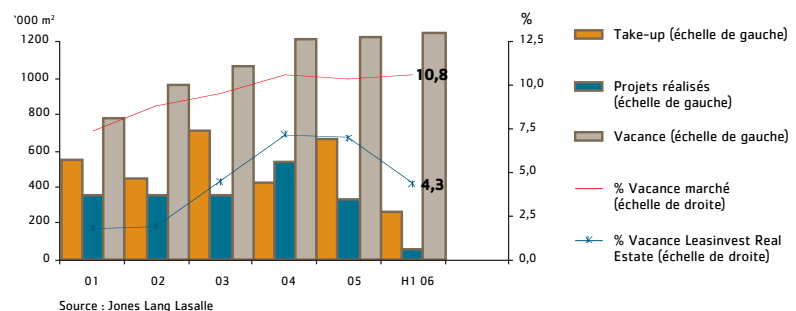
Au niveau du marché d'investissement les rendements, aussi bien pour les magasins de périphérie que pour les rues commerçantes, ont fortement diminué, ce qui indique un intérêt accru des fonds étrangers, en immobilier retail belge. Des rendements inférieurs à 5% dans des localisations de premier plan ne sont plus exceptionnels.

6.2 Leasinvest Real Estate envers le marché

L'aperçu mentionné ci-après est limité aux deux segments de marché les plus importants pour Leasinvest Real Estate, soit les marchés de bureaux à Bruxelles et au Grand-Duché de Luxembourg, qui représentent respectivement 35,2% et 24,1% soit 59,3% du portefeuille total. Les conclusions mentionnées ci-après concernant les marchés de bureaux à Bruxelles et au Grand-Duché de Luxembourg ne peuvent pas, sans plus, être confirmées pour les autres segments de marché.

6.2.1 Belgique

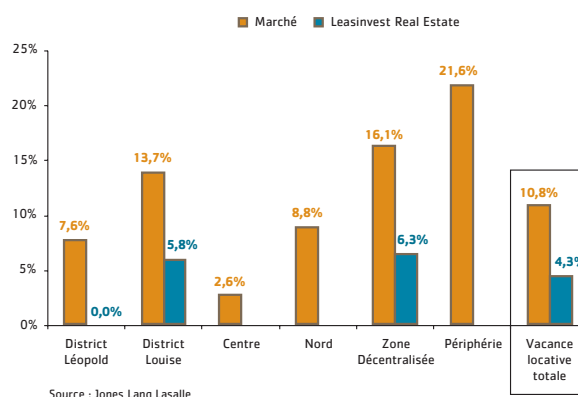
Marché locatif des bureaux à Bruxelles



Le taux d'occupation de notre portefeuille de bureaux à Bruxelles est excellent: 4,3% comparé au taux de vacance du marché de bureaux à Bruxelles de 10,8%.

Par nos efforts commerciaux, soit les initiatives prises au Riverside Business Park (Business Center, environnement qualitatif) et les prolongations des baux par les locataires existants, le taux de vacance reste à un bon niveau.

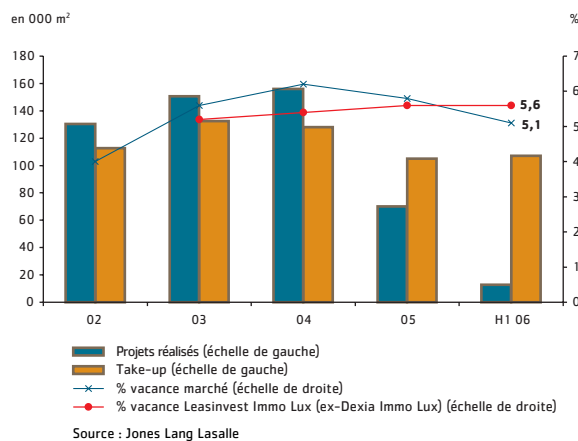
Marché locatif (1H 2006) bureaux à Bruxelles : taux de vacance par région versus Leasinvest Real Estate



Les taux de vacance les plus importants du marché de bureaux bruxellois se retrouvent encore toujours dans la périphérie (21,6%) et dans la zone décentralisée (16,1%) de Bruxelles. Leasinvest Real Estate n'a pas de bureaux dans la périphérie et réalise dans la zone décentralisée un meilleur taux de vacance de 6,3% comparé au marché.

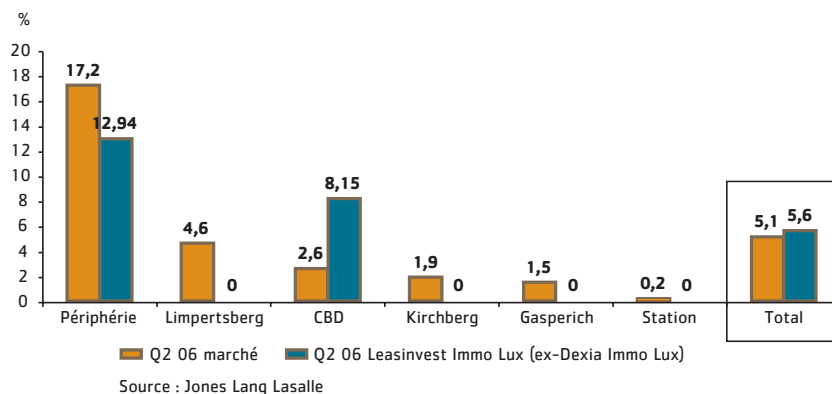
6.2.1 Grand-Duché de Luxembourg

Marché locatif des bureaux au Luxembourg



Le taux de vacance du portefeuille Leasinvest Real Estate au Grand-Duché de Luxembourg (Leasinvest Immo Lux, ex-Dexia Immo Lux) était inférieur au marché, les trois dernières années ; seulement au cours du premier semestre de 2006 le taux de vacance a légèrement dépassé le taux de vacance du marché.

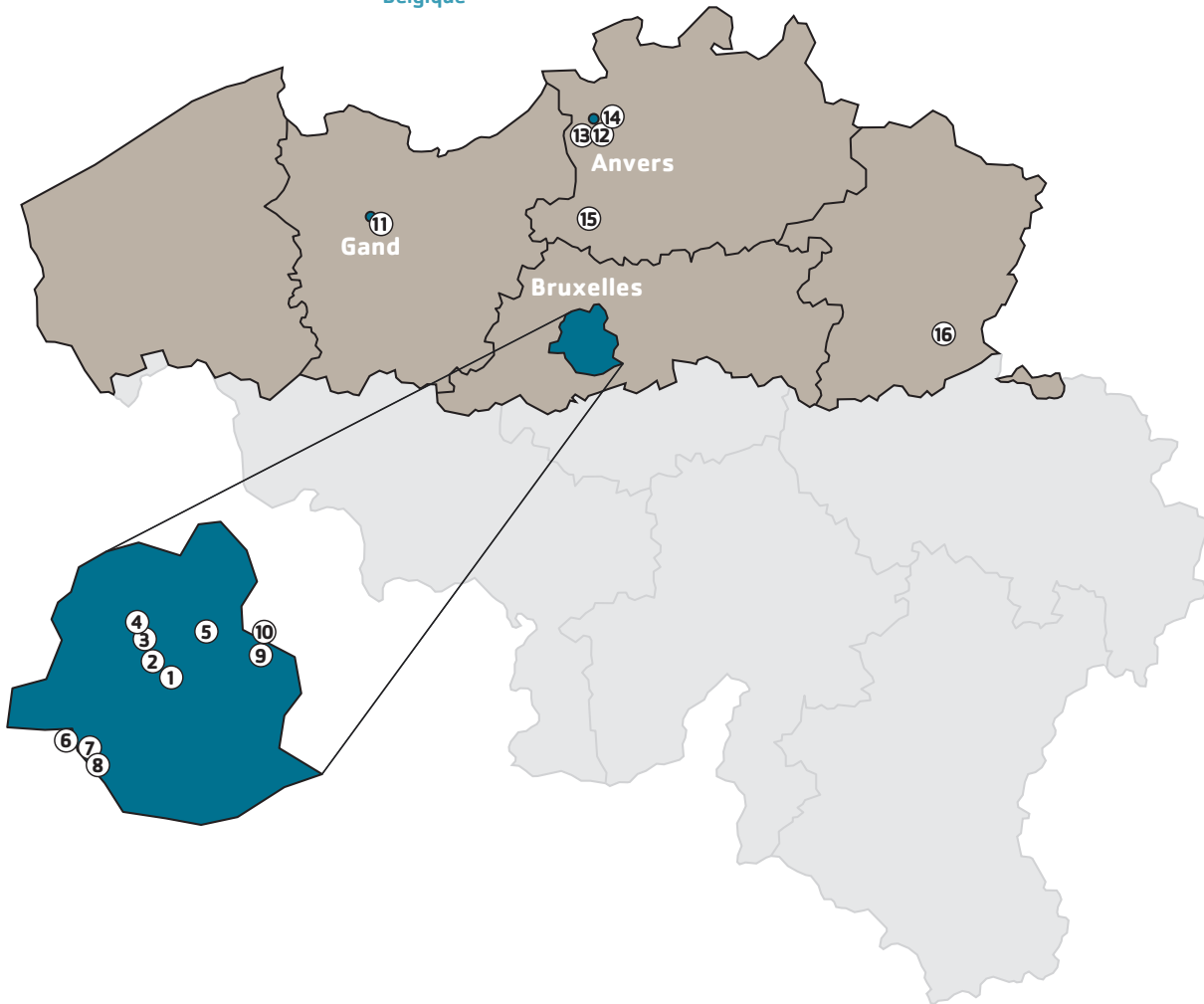
Marché locatif (1H 2006) bureaux au Luxembourg : taux de vacance par région envers Leasinvest Real Estate



Leasinvest Real Estate n'a que dix immeubles de bureaux au Grand-Duché de Luxembourg, ce qui ne favorise pas la représentativité de la répartition par secteur. Leasinvest Real Estate (Leasinvest Immo Lux, ex-Dexia Immo Lux) réalise des meilleurs taux de vacances dans toutes les régions comparé au marché, sauf au central business district (trois immeubles). Entre-temps de nouveaux baux ont été conclus ce qui fait qu'on s'attend à un taux de vacance conforme à celui du marché.

6.3 Portefeuille immobilier

Belgique



① Square de Meeûs 5-6, 1000 Bruxelles

Immeuble de bureaux très bien situé

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

Superficie locative 5.965 m²



③ 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 9.948 m²



② rue Montoyer 63, 1000 Bruxelles

Immeuble de bureaux – excellente localisation

Année de construction 1974, partiellement rénové en 2003

Superficie locative 6.745 m²



④ 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 3.593 m²



**Extensa Square / rue Colonel Bourg
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



**Axxes Business Park / Guldensporen-
park 22-40, 9820 Merelbeke**

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

Année de construction 2000/01
Superficie locative 23.388 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



Prins Boudewijnlaan 7, 2550 Kontich

Centre de distribution

Année de construction 1989, expansion en 2000
Superficie locative 27.589 m²



**Riverside Business Park,
Internationalelaan 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 26.826 m²



**Delta Business Park, Kontichsesteen-
weg / Technologiepark Satenrozen,
Satenrozen 1A boîte 1, 2550 Kontich**

Nouveau parc d'affaires où Leasinvest Real Estate est propriétaire d'un immeuble de bureaux

Année de construction 2000
Superficie locative 1.792 m²



Rue Lusambo, 1190 Forest

Immeuble semi-industriel composé d'un entrepôt et de bureaux

Année de construction 1993
Superficie locative 3.191 m²



Schranshoevebaan 18, 2160 Wommelgem

Immeuble de bureaux isolé avec entrepôt à Wommelgem

Année de construction 1993
Superficie locative 2.394 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 36.122 m²



Motstraat-Zeustestraat, 2800 Malines

Complexe de bureaux et centre logistique

Année de construction 2002
Superficie locative 21.537 m²



**Vierwinden Business Park / Leuvense-
steenweg 532, 1930 Zaventem**

Parc d'affaires semi-industriel

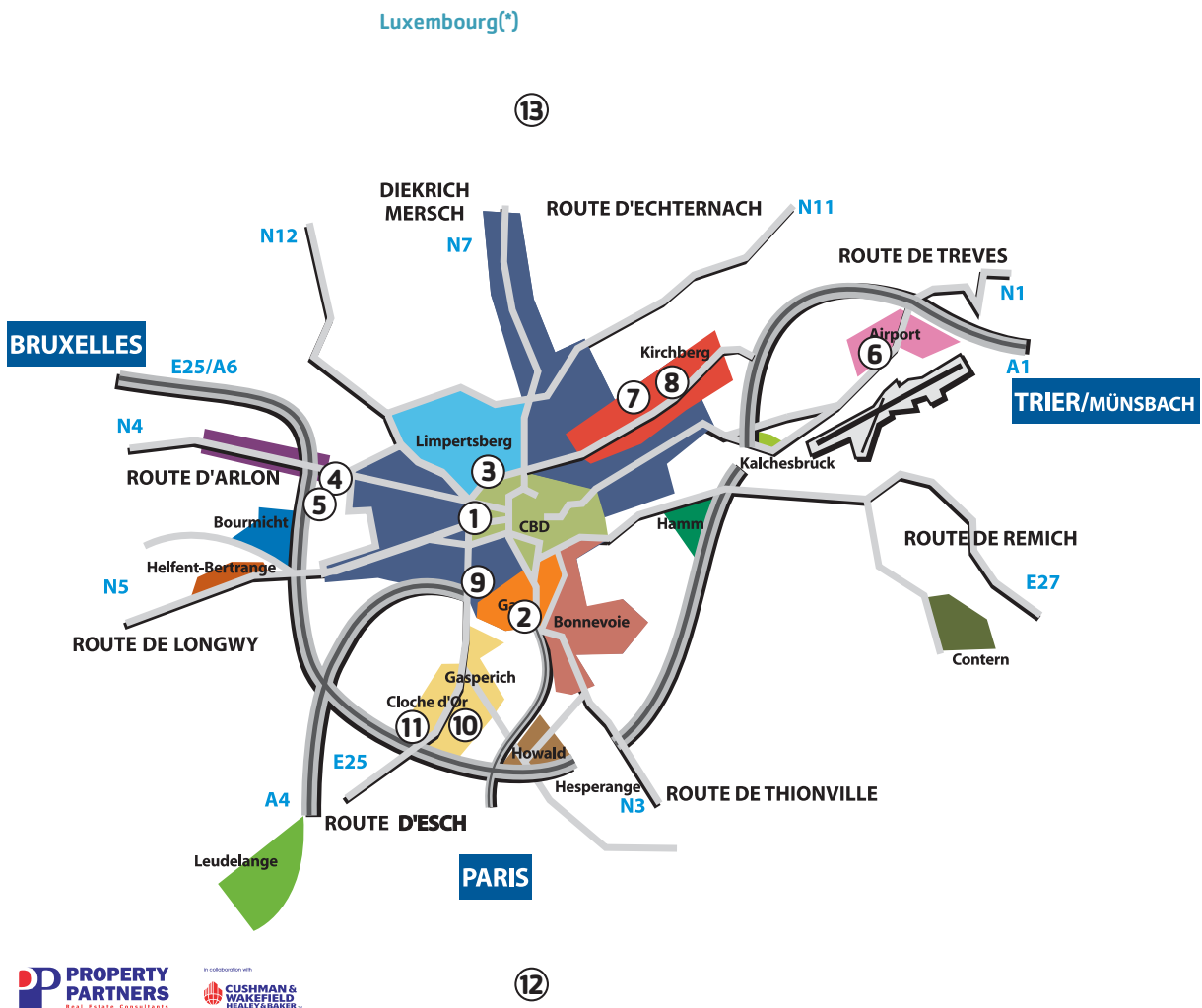
Année de construction 1973, rénové en 1994 et 1998
Superficie locative 13.623 m²



SKF, 3700 Tongres

Centre de distribution constitué de halles de stockage

Année de construction 1993/2003
Superficie locative 25.872 m²



1 Avenue Monterey 20, 2163 Luxembourg

Immeuble de bureaux de prestige situé au Boulevard Monterey, une des plus belles localisations au Luxembourg

Année de construction 2001
Superficie locative 1.555 m²



3 Avenue Pasteur 16, 2520 Luxembourg

Immeuble de bureaux situé tout près du Glacis dans une rue semi-commerçante

Année de construction 1980
Superficie locative 4.928 m²



2 Mercure, Avenue de la Gare 41, 1611 Luxembourg

3 étages de bureaux d'un complexe composé d'une galerie marchande, des appartements et de bureaux

Année de construction 1989
Superficie locative 807 m²



4 Aubépines, Route d'Arlon 283, 1150 Luxembourg

Immeuble de coin localisé à l'entrée du Luxembourg le long de la route d'Arlon à Strassen

Année de construction 1990
Superficie locative 2.530 m²

(*) Co-propriété : Aubépines, Avenue de la Gare, Diekirch, EBBC, Kennedy, Kiem et Monterey



Rue du Kiem 145, 8080 Strassen

Un immeuble de bureaux faisant partie d'un complexe de 3 immeubles dans une rue parallèle à la route d'Arlon

Année de construction 2002
Superficie locative 1.834 m²



Rue Emile Bian 1, 1235 Luxembourg

Immeuble isolé au milieu de la zone d'affaires Cloche d'Or, qui est perçue comme le nouveau pôle de la Communauté européenne

Année de construction 1990
Superficie locative 3.864 m²



EBBC, Route de Trèves 6, 2633 Senningerberg

Un immeuble de bureaux faisant partie d'un complexe de 6 immeubles tout près de l'aéroport de Luxembourg

Année de construction 1988
Superficie locative 4.474 m²



CFM, Rue Guillaume Kroll, 1822 Luxembourg

Complexe industriel qui abrite un centre de service et de distribution, un grossiste en appareils sanitaires et un complexe de bureaux de 3.400 m²

Année de construction 1990
Superficie locative 13.826 m²



Rue Jean Monnet 4, 2180 Luxembourg

L'immeuble phare du portefeuille grâce à sa localisation, son architecture et sa finition de qualité

Année de construction 1992
Superficie locative 3.866 m²



Place Schwarzenweg, 3474 Dudelange

Supermarché abritant une galerie, des espaces commerciaux, des boulangeries, des réserves, des bureaux et une cafétéria

Année de construction 1991
Superficie locative 3.759 m²



Avenue J.F. Kennedy 43, 1855 Luxembourg

Localisation exceptionnelle dans le coeur de Kirchberg à côté du shopping center Auchan

Année de construction 1999
Superficie locative 2.270 m²



Rue du Curé, 9217 Diekirch

Immeuble à usage mixte résidentiel et commercial

Année de construction 1994
Superficie locative 3.100 m²



Route d'Esch 25, 1470 Luxembourg

Situé tout près du siège social de Dexia Luxembourg le long de la route d'Esch

Année de construction 1992
Superficie locative 1.839 m²

6.4 Composition du portefeuille immobilier

6.4.1 Répartition géographique Belgique – Grand-Duché de Luxembourg (segmentation primaire)

	Juste valeur (mio EUR)	Valeur d'investissement (mio EUR)	Part du portefeuille (%) basé sur la juste valeur	Loyer contractuel (mio EUR/an)	Rendement locatif basé sur la juste valeur (%)	Rendement locatif basé sur la valeur d'investissement (%)	Taux d'occupation (%) ⁽¹⁾
Belgique	323,19	331,44	69	24,35	7,53	7,35	96
Grand-Duché de Luxembourg	143,99	147,73	31	10,45	7,26	7,08	95
Total général	467,18	479,17	100	34,80	7,45	7,26	96

6.4.2 Répartition par type d'immeuble (segmentation secondaire)

	Juste valeur (mio EUR)	Valeur d'investissement (mio EUR)	Part du portefeuille (%) basé sur la juste valeur	Loyer contractuel (mio EUR/an)	Rendement locatif basé sur la juste valeur (%)	Rendement locatif basé sur la valeur d'investissement (%)	Taux d'occupation (%) ⁽¹⁾
Bureaux							
Bureaux Bruxelles	164,60	168,72	35,23	11,92	7,24	7,06	95
Bureaux Malines	27,12	27,80	5,80	1,99	7,34	7,16	100
Bureaux Anvers	4,73	5,01	1,01	0,44	9,30	8,78	99
Bureaux Gand	36,65	37,57	7,84	3,14	8,57	8,36	94
Bureaux Grand-Duché de Luxembourg	112,76	115,72	24,14	8,13	7,21	7,03	94
Total bureaux	345,86	354,82	74,02	25,62	7,41	7,22	95
Logistique							
Logistique Belgique	31,35	32,13	6,71	2,71	8,65	8,43	100
Logistique Grand-Duché de Luxembourg	20,97	21,49	4,49	1,42	6,77	6,61	100
Total logistique	52,32	53,62	11,20	4,13	7,89	7,70	100
Semi-industriel⁽²⁾	38,24	39,20	8,19	3,31	8,66	8,44	93
Retail							
Retail Belgique	20,50	21,01	4,39	0,83	4,05	3,95	100
Retail Grand-Duché de Luxembourg	10,26	10,52	2,20	0,91	8,87	8,65	100
Total retail	30,76	31,53	6,59	1,74	5,65	5,51	100
Total général	467,18	479,17	100	34,80	7,45	7,26	95,87

(1) Taux d'occupation = (loyer estimé – loyer estimé sur vide locatif) / loyer estimé.

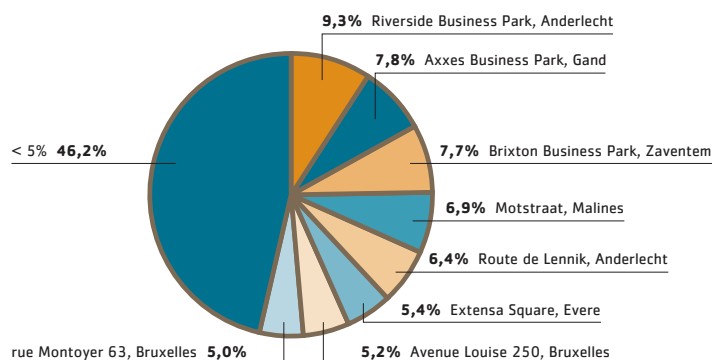
(2) Uniquement Belgique.

6.4.3 Aperçu total des immeubles⁽¹⁾

	Superficie totale (en m ²)	Loyers contractuels (mio EUR/an)	Taux d'occupation (%)	Loyer contractuel + loyer estimé sur vide locatif (mio EUR/an)	Valeur locative estimée (mio EUR/an)
Bureaux					
Square de Meeûs 5-6	5.965	1,24	100	1,24	1,14
rue Montoyer 63	6.745	1,64	100	1,64	1,49
Avenue Louise 250	9.948	1,88	97	1,93	1,58
Avenue Louise 66	3.593	0,45	86	0,52	0,48
Riverside BP - Phase I, III en IV	21.645	2,47	85	2,90	2,90
Extensa Square	12.218	2,11	100	2,11	1,85
Route de Lennik, Anderlecht	15.132	2,14	100	2,14	2,05
Total bureaux Bruxelles	75.246	11,92	95	12,46	11,48
WKB, Motstraat	14.174	1,99	100	1,99	1,89
Total bureaux Malines	14.174	1,99	100	1,99	1,89
Delta Business Park	1.792	0,21	97	0,22	0,20
Schranshoevebaan 18, Wommelgem	2.394	0,23	100	0,23	0,20
Total bureaux Anvers	4.186	0,44	99	0,45	0,40
Axxes BP	23.388	3,14	94	3,30	2,94
Total bureaux Gand	23.388	3,14	94	3,30	2,94
Aubépines	2.530	0,84	100	0,84	0,64
Bian	3.864	0,97	100	0,97	1,02
EBBC	4.474	1,68	90	1,82	1,36
ESCH	1.839	0,59	100	0,59	0,56
Kennedy	2.270	0,80	100	0,80	0,70
Kiem	1.834	0,28	62	0,46	0,49
Mercure	807	0,22	100	0,22	0,15
Monnet	3.866	1,32	100	1,32	1,37
Monterey	1.555	0,64	100	0,64	0,54
Pasteur	4.928	0,81	85	1,00	1,30
Total bureaux Grand-Duché de Luxembourg	27.967	8,13	94	8,65	8,12
Total Bureaux	144.961	25,63	95	26,85	24,83
LOGISTIQUE					
SKF, Tongres	25.872	1,14	100	1,14	1,04
Prins Boudewijnlaan 7	27.589	1,57	100	1,57	1,35
Total Logistique Belgique	53.461	2,71	100	2,71	2,39
CFM	13.826	1,42	100	1,42	1,71
Total Logistique Grand-Duché de Luxembourg	13.826	1,42	100	1,42	1,71
Total Logistique	67.287	4,13	100	4,13	4,10
SEMI-INDUSTRIEL					
Riverside BP - Fase II	5.181	0,47	100	0,47	0,44
Brixton BP	21.668	1,31	89	1,45	1,35
Vierwinden BP	13.623	0,83	91	0,90	0,77
Alcan, Lusambostraat, Forest	3.191	0,20	100	0,20	0,20
WKB, Zeutestraat	7.363	0,50	100	0,50	0,38
Total Semi-industriel Bruxelles + Malines	51.026	3,31	93	3,52	3,13
Total Semi-industriel	51.026	3,31	93	3,52	3,13
Retail					
Brixton BP - Unit 4/5/6	14.454	0,83	100	0,83	2,02
Total Retail Belgique	14.454	0,83	100	0,83	2,02
Diekirch	3.100	0,59	100	0,59	0,45
Dudelange	3.759	0,32	100	0,32	0,35
Total Retail Grand-Duché de Luxembourg	6.859	0,91	100	0,91	0,80
Total Retail	21.313	1,74	100	1,74	2,82
TOTAL GENERAL	284.587	34,80	95,87	36,24	34,88

(1) Détail des immeubles selon la destination principale.

6.4.4 Aperçu des immeubles représentant une part de plus de 5% du portefeuille global



6.4.5 Valeur assurée

(en millions EUR)	Bureaux	Logistique	Semi-industriel	Retail	Total
Belgique	203,6	17,0 ⁽¹⁾	36,0	8,6	265,2
Grand-Duché de Luxembourg	433,1 ⁽²⁾	19,2	0,0	23,7 ⁽²⁾	476,0 ⁽²⁾
Total	636,7	36,2	36,0	32,3	741,2

(1) Hors SKF qui se charge elle-même de l'assurance des immeubles par une assurance groupe pour un montant total de 500.000.000 EUR.

(2) Ces montants tiennent compte de 100% de la valeur assurée, alors que Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) est copropriétaire des immeubles : Aubépines, Avenue de la Gare, Diekirch, EBBC, Kennedy, Kiem & Monterey. La valeur assurée totale pour les immeubles dont Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) est propriétaire à 100%, s'élève à 75.176.649 EUR.

6.5 Rapport d'expertise

Actualisation au 30/06/06 de l'évaluation du portefeuille de Leasinvest Real Estate²⁷

Ci-après le texte littéral des conclusions de l'expert immobilier Cushman & Wakefield (les montants ont été arrondis) est présenté :

Nous avons le plaisir de vous transmettre notre estimation de la valeur d'investissement et la juste valeur du patrimoine de Leasinvest Real Estate SCA en date du 30/06/06.

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

Notre méthode d'évaluation est basée sur la capitalisation du loyer du marché. 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.

²⁷ Le rapport d'expertise a été repris avec l'accord de Cushman & Wakefield et Winsinger & Associés.

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, centres de distribution ou magasins situés à Bruxelles, Zaventem, Malines, Anvers, Gand (Merelbeke) et au Grand-Duché de Luxembourg.
2. La moyenne des loyers actuels (+ les loyers de marché sur le disponible) est supérieure de 3,89 % au loyer de marché (respectivement 4,20 % et 3,19 % pour le portefeuille de la Belgique et le portefeuille du Grand-Duché de Luxembourg).
3. Le taux d'occupation²⁸ de l'ensemble du portefeuille s'élève à 95,87 %. (respectivement 96,19 % et 95,14 % pour le portefeuille de la Belgique et le portefeuille du Grand-Duché de Luxembourg).

Nous avons déterminé les valeurs suivantes pour l'ensemble des bâtiments appartenant à Leasinvest Real Estate SCA en date du 30/06/06, y inclus la partie du portefeuille estimée par la société Winssinger & Associés :

1. une valeur d'investissement de 479.170.000 EUR (quatre cent septante-neuf millions cent septante mille euros), avec respectivement une valeur d'investissement de 331.400.000 EUR et 147.730.000 EUR pour les portefeuilles belge et luxembourgeois.
2. une juste valeur de 467.190.000 EUR (quatre cent soixante sept millions cent nonante mille euros), avec respectivement une juste valeur de 323.200.000 EUR et 143.990.000 EUR pour les portefeuilles belge et luxembourgeois.

Sur cette base, le rendement initial du portefeuille global en termes de valeur d'investissement est de 7,26 % (respectivement 7,35 % et 7,08 % pour les portefeuilles belge et luxembourgeois) et le rendement initial du portefeuille global en termes de juste valeur est de 7,45 % (respectivement 7,53 % et 7,26 % pour les portefeuilles belge et luxembourgeois)."

Cushman & Wakefield

6.6 Aperçu des transactions locatives

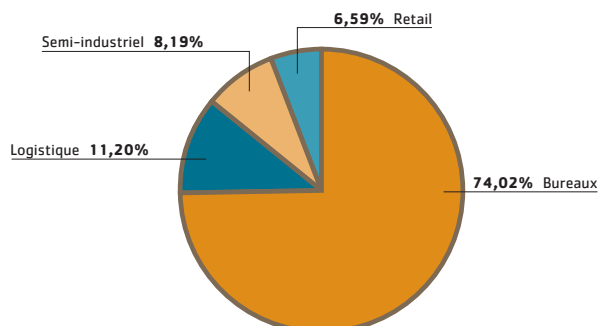
Ceci est une énumération limitative des transactions locatives de l'exercice passé 2005/2006.

(en m ²)	+	-	=
	Nouveaux	Résiliations	Prolongations
Avenue Louise 66	251	251	251
Avenue Louise 250	300		4.133
Brixton Business Park	4.740		2.220
Axxes Business Park	1.648	198	638
Riverside Business Park	2.550	880	2.090
Delta Business Park	290		
Sous-total	9.779	1.329	9.332
EBBC Luxembourg	765		
Pasteur Luxembourg		1670	
Sous-total	765	1.670	
Total	10.544	2.999	9.332

²⁸ Le taux d'occupation est valable à la date de l'expertise et ne tient, par conséquent, pas compte du taux de vacance futur (déjà connu ou pas), ni de futurs baux (déjà signés ou pas). Ce chiffre est calculé selon la formule suivante : (valeur locative estimée de toutes les superficies louées) / (valeur locative estimée du portefeuille total).

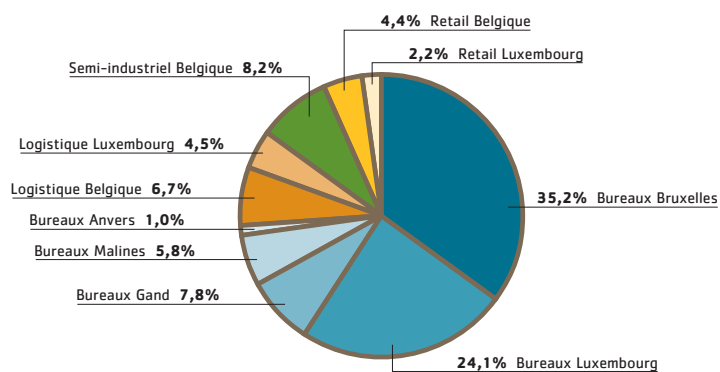
6.7 Analyse du portefeuille immobilier sur base de la juste valeur

Type d'immeubles



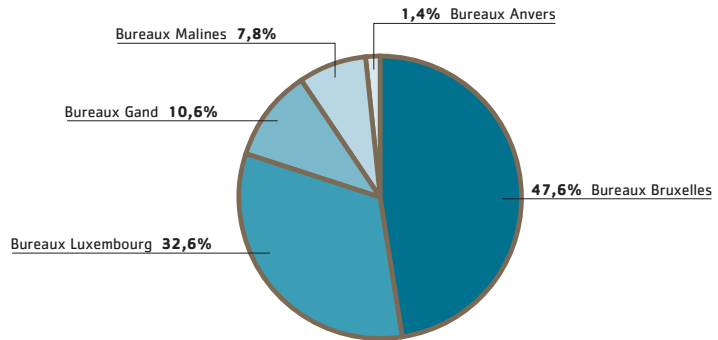
La partie principale du portefeuille immobilier de Leasinvest Real Estate se compose de bureaux, soit 74,02%, suivi par les immeubles logistiques (11,20%), semi-industriels (8,19%) et retail (6,59%). La partie retail du Brixton Business Park à Zaventem a été étendue de deux magasins au Grand-Duché de Luxembourg. La partie logistique comprend un centre de distribution situé Prins Boudewijnlaan à Kontich et de deux immeubles, récemment acquis, à Tongres et au Luxembourg.

Répartition du portefeuille



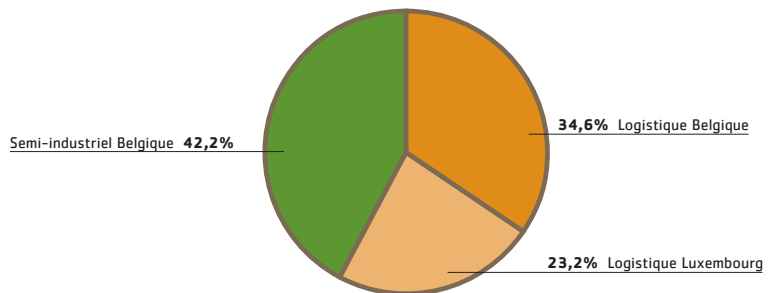
La partie bureaux à Bruxelles, de 164,6 millions EUR ou 35,2%, est la plus importante partie du portefeuille total. Après l'acquisition du portefeuille Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) la partie bureaux au Grand-Duché de Luxembourg vient en deuxième lieu avec 24,1% ou 112,8 millions EUR. En troisième position se trouve la partie semi-industrielle en Belgique de 38,2 millions EUR ou 8,2% du portefeuille total. L'Axxes Business park à Merelbeke (Gent) se trouve en quatrième position avec 7,8% ou 36,7 millions EUR.

Portefeuille bureaux



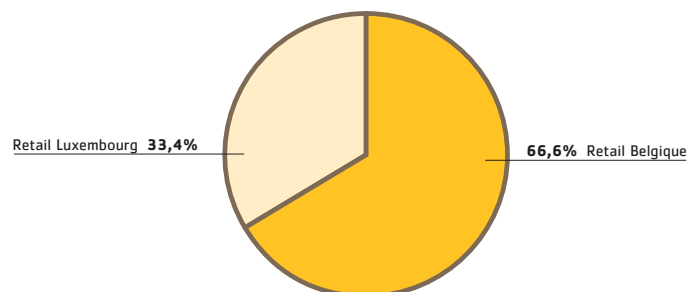
Tout comme pour notre portefeuille total, le portefeuille bureaux à Bruxelles représente la plus grande partie avec 164,6 millions EUR ou 47,6%. 32,5% du portefeuille est occupé par nos bureaux au Luxembourg. En ordre décroissant suivent les bureaux à Gand, à Malines et à Anvers.

Portefeuille logistique/semi-industriel



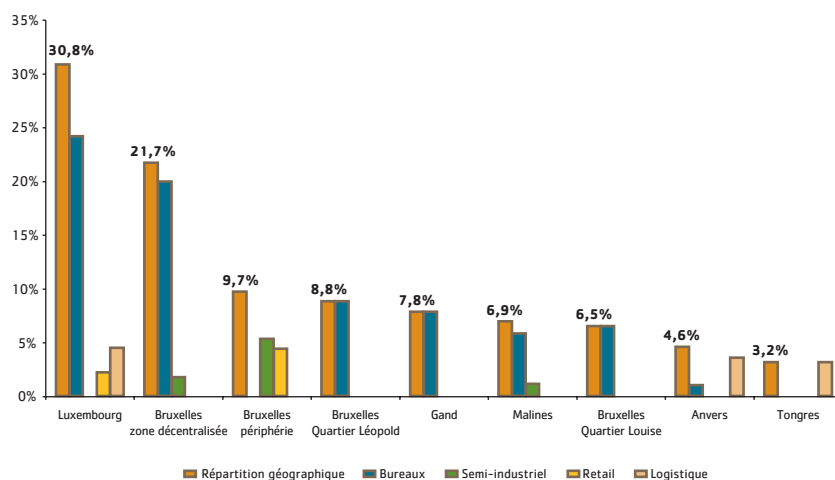
Les immeubles semi-industriels en Belgique du Brixton Business Park et du Vierwinden Business Park, tous deux situés à Zaventem, représentent la plus grande partie, suivis des immeubles logistiques en Belgique (notamment les immeubles SKF à Tongres et un immeuble situé Prins Boudewijnlaan à Kontich) et l'immeuble logistique au Grand-Duché de Luxembourg.

Portefeuille retail



Le retail en Belgique se compose principalement des magasins du Brixton Business Park à Zaventem.

Répartition géographique – type d'immeubles



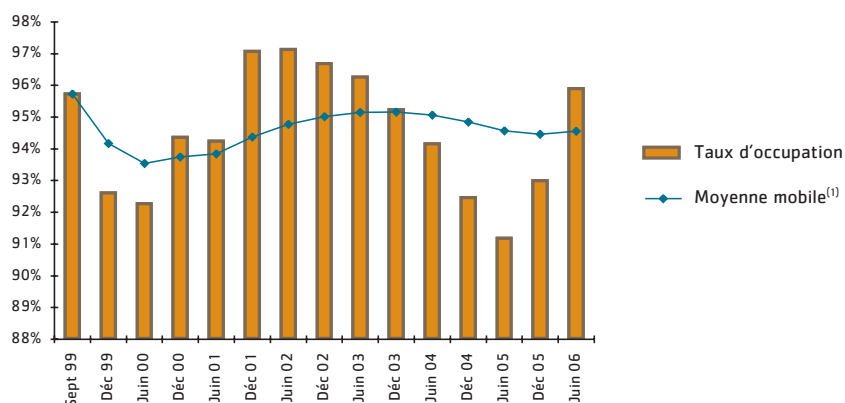
A la fin de l'exercice le Grand-Duché de Luxembourg représentait 74,3% des investissements. L'acquisition du portefeuille Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) a profondément changé tous les pourcentages, comparés à l'année passée.

Le Luxembourg représente 30,8% du portefeuille, dont 24,1% de bureaux, 4,5% d'immeubles logistiques et 2,2% d'immeubles retail.

La zone décentralisée à Bruxelles se compose principalement de bureaux (19,9% des 21,7%). La partie de Gand s'élève à 7,8% et consiste entièrement en bureaux ; de même pour les Quartiers Léopold et Louise, soit 8,8% et 6,5% de bureaux.

En outre une partie moins importante du portefeuille se situe dans la région anversoise (principalement un immeuble logistique). Après l'apport des trois sociétés d'Extensa Group SA, Leasinvest Real Estate est présente, depuis cet exercice, dans la région de Malines (6,9%) et à Tongres (3,2%, une partie entièrement logistique).

Taux d'occupation



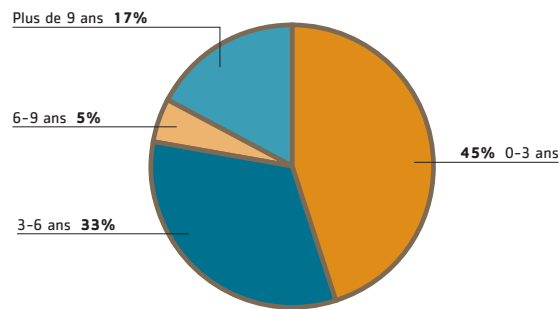
(1) Une moyenne mobile est une valeur moyenne, basée sur une pondération du taux d'occupation actuel et les taux d'occupation précédents.

La forte augmentation du taux d'occupation depuis la fin de l'exercice clôturé au 30/06/05 est le résultat de nos efforts commerciaux par rapport au portefeuille existant, le fait que le programme intensif de rénovation des exercices précédents a augmenté l'intérêt pour notre portefeuille, et la suite des acquisitions de portefeuilles avec un taux d'occupation élevé. Le portefeuille des quatre immeubles d'Extensa Group SA connaissait un taux

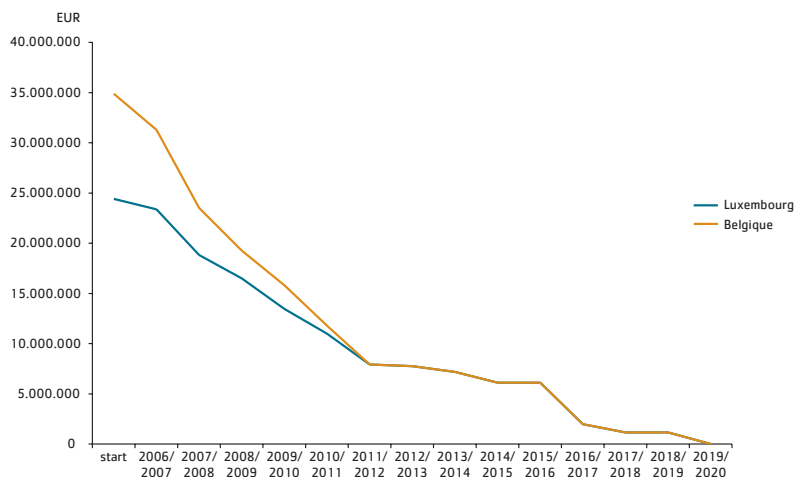
d'occupation de 100%; le portefeuille luxembourgeois de Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) avait un taux d'occupation de 95,1%.

Malgré le marché locatif difficile, Leasinvest Real Estate a réussi à améliorer sensiblement le niveau historiquement bas de 91,15% au 30/06/05.

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. 55,2% des contrats locatifs sur base annuelle sont assurés jusqu'au 30/06/09²⁹. La partie des contrats qui pourra échoir endéans les trois ans a d'ailleurs diminué de 57% au 30/06/05 à 45% au 30/06/06, et ceci malgré la durée moyenne inférieure du portefeuille Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) qui s'élève à 2,3 ans, ce qui prouve que l'approche commerciale proactive en combinaison avec les acquisitions du portefeuille Extensa, maintient la durée résiduelle des contrats locatifs à leur niveau.

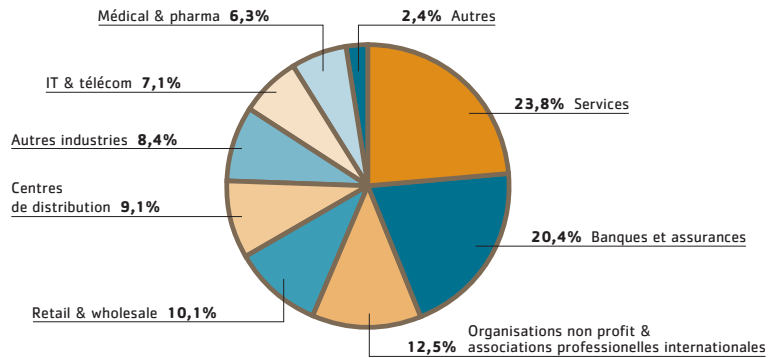


Pour les trois années qui viennent, Leasinvest Real Estate peut assurer 55,2% des revenus locatifs jusqu'à la première possibilité de résiliation. Les plus grands risques se situent au Grand-Duché de Luxembourg (3/4 peut résilier endéans les trois ans) où un nombre de locataires importants approchent leur première possibilité de résiliation, mais où Leasinvest Real Estate a, actuellement, des perspectives positives quant à l'extension.

En outre, la stratégie de Leasinvest Real Estate reste axée sur la négociation avec un locataire 1,5 à 2 ans avant la fin de leur délai de résiliation.

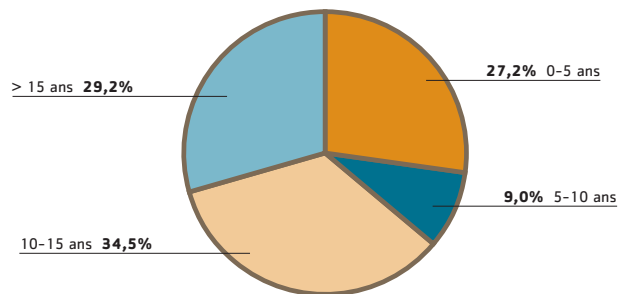
²⁹ Pour plus d'informations, voir annexe 5 des états financiers.

Type de locataires



Par l'acquisition du portefeuille luxembourgeois les secteurs bancaires et des services ont augmenté jusqu'à 44% du portefeuille. Leasinvest Real Estate a toujours eu un portefeuille diversifié en matière d'occupants. L'augmentation de locataires des secteurs bancaires et des services s'explique par la forte croissance de ces secteurs.

Age moyen



L'âge moyen des immeubles de bureaux au Grand-Duché de Luxembourg est plus élevé que celui en Belgique, ce qui s'explique par le planning de permis contrôlé du gouvernement.

Le portefeuille de Leasinvest Real Estate au Luxembourg a un âge moyen supérieur (plus de dix ans) ce qui résulte en une augmentation de l'âge du portefeuille total : 36,3% du portefeuille a moins de dix ans, dont 27,2% moins de cinq ans ; l'exercice précédent 71,6% des immeubles avait encore moins de dix ans, dont 44,9% même moins de cinq ans.

L'âge d'un immeuble de bureaux peut être lié à une performance technique inférieure, ce qui est fortement compensé, au Luxembourg, par la situation excellente de la plupart des immeubles. Un programme d'investissement pour rénovation de certains immeubles, pour aligner les installations techniques à la législation luxembourgeoise, est prévu, ce qui fera que les immeubles seront comparables aux nouveaux immeubles.

Gestion technique des immeubles

Belgique

La gestion immobilière de Leasinvest Real Estate est confiée à Bopro Real Estate Services SPRL. Le contrat de gestion a été renouvelé le 01/01/06 pour un terme de 18 mois. Ensuite, le mandat de gestion est automatiquement renouvelé pour un an s'il n'est pas résilié six mois avant la date d'expiration.

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 comprennent :

- 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.

Depuis cette année une enquête clients a été lancée, couvrant le confort, la qualité du service du gestionnaire et du propriétaire, ainsi que la communication avec les locataires. Ces résultats de l'enquête permettront d'année en année d'exprimer quantitativement le degré de satisfaction de nos locataires.

Bopro Real Estate Services est rémunérée pour ses prestations ordinaires 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 ordinaire 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 49.129,34 EUR (TVA excl.) 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.

Grand-Duché de Luxembourg

A long terme l'intention est, pour la gestion de l'immobilier, de conclure un contrat de gestion avec un gestionnaire technique immobilier. La centralisation en matière de reporting, qualité d'exécution et service uniforme est d'importance primordiale afin d'élever la gestion à un niveau de qualité acceptable.

La centralisation de la gestion technique sera sous-traitée à Property Partners pour une période de cinq ans. Pour les immeubles en copropriété cette centralisation se déroulera en phases compte tenu des contrats existants avec les syndics.

Pour sa mission ordinaire de gestion immobilière, Property Partners recevra une rémunération d'une moyenne de 2% des revenus locatifs annuels ; pour les immeubles en copropriété un tarif adapté est d'application.

Property Partners fait partie du réseau Cushman & Wakefield. Property Partners SA (numéro d'entreprise 1999 2228 302 – registre de commerce RCB 72.368, société de droit luxembourgeois) a été établie en 1999 par Pitt Pirrotte et est actuellement gérée par ses trois partenaires, Pitt Pirrotte, Vincent Bechet et Frank Rosenbaum.

La société est active en conseil immobilier ; la gestion technique et administrative d'immobilier professionnel font partie de leurs activités. Le siège social est situé rue Jean Engling, 12 au Grand-Duché de Luxembourg. Property Partners SA n'est pas soumise à la supervision d'une instance officielle.

Conseil en investissement

Pour ses investissements, Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) est conseillée par Leasinvest Immo Lux Conseil (ex-Dexia Immo Lux Conseil) en vertu d'un accord conclu le 14/01/99 pour une durée indéterminée, et qui peut être terminée par chaque partie moyennant un délai de préavis de six mois.

Leasinvest Immo Lux Conseil (ex-Dexia Immo Lux Conseil) est tenue à présenter un plan d'investissement en immobilier, et en d'autres valeurs de nature diverse, à Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux), conformément à la politique d'investissement élaborée par le conseil d'administration de Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux). La tâche de Leasinvest Immo Lux Conseil (ex-Dexia Immo Lux Conseil) comprend (mais ne se limite pas à) la proposition de biens immobiliers conformes au plan d'investissement approuvé par Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) et qui pourraient être acquis par cette dernière, ainsi que la formulation de propositions quant aux immeubles qui pourraient être vendus.

Leasinvest Immo Lux Conseil (ex-Dexia Immo Lux Conseil) doit également tenir Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) au courant des développements des marchés financiers et l'assister en matière d'investissements en immobilier par ses conseils et recommandations, compte tenu de sa politique d'investissement choisie.

Pour ces services Leasinvest Immo Lux Conseil (ex-Dexia Immo Lux Conseil) reçoit une rémunération annuelle de :

- 0,75%, payable en quatrièmes à la fin de chaque trimestre et calculé sur base de la valeur brute des actifs immobiliers de Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) tel qu'estimés, à la fin de chaque trimestre, par les experts immobiliers indépendants.
- Un maximum de 0,50%, payable en quatrièmes à la fin de chaque trimestre, calculé sur base de la valeur nette moyenne des autres actifs de Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) à la fin de chaque trimestre.
- En plus, Leasinvest Immo Lux Conseil (ex-Dexia Immo Lux Conseil) touchera une prime de 5% de la plus-value nette des immeubles vendus.

Leasinvest Immo Lux Conseil (ex-Dexia Immo Lux Conseil) possède une participation de 60 actions dans Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux).

Leasinvest Real Estate n'a pas l'intention de modifier les accords entre Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) et Leasinvest Immo Lux Conseil (ex-Dexia Immo Lux Conseil).

Leasinvest Immo Lux Conseil (ex-Dexia Immo Lux Conseil) est une filiale à 100% (directement et indirectement) de Leasinvest Real Estate.



Etats financiers

CFM, Rue Guillaume Kroll, Luxembourg



Etats financiers

Bilan consolidé

(en 1.000 EUR)			Période 30/06/06 IFRS	Période 30/06/05 IFRS
	Annexe			
ACTIF				
ACTIFS NON COURANTS				
Immeubles de placement	19		469.946	269.881
Projets de développement			467.182	268.584
Autres immobilisations corporelles	20		101	
Actifs financiers non courants	21,22		54	72
ACTIFS COURANTS			2.609	1.225
Actifs financiers courants			13.713	5.080
Créances commerciales	23		2.616	31
Créances fiscales et autres actifs courants	24		4.697	2.357
Trésorerie et équivalents de trésorerie	25		357	425
Comptes de régularisations	26		5.518	1.986
TOTAL DE L'ACTIF			483.659	274.960
PASSIF				
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES		cfr. tableau des variations	262.555	188.019
CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX ACTIONNAIRES			237.849	180.048
DE LA SOCIETE MERE				
Capital	27		44.126	35.729
Capital souscrit			44.126	35.729
Primes d'émission	27		70.611	31.280
Réserves	27		99.051	98.840
Résultat	28		30.597	22.202
Impact sur la juste valeur des frais et des droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	29		-6.910	-6.686
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	30		375	-1.317
Instruments financiers dérivés				
INTERETS MINORITAIRES	31		24.706	7.970
PASSIF			221.104	86.942
PASSIFS NON COURANTS				
Provisions			95.581	31.898
Dettes financières non courantes	32		27	
a. Etablissements de crédit			94.800	29.800
Autres passifs financiers non courants	33		94.800	29.800
Autres passifs non courants			82	1.443
PASSIFS COURANTS			672	656
Provisions			125.523	55.043
Dettes financières courantes	32		0	0
c. Autres			108.524	42.697
Dettes commerciales et autres dettes courantes	33		108.524	42.697
Exit Tax			8.529	5.494
Autres			2.450	0
Autres passifs courants			6.079	5.494
Comptes de régularisation	34		1.004	885
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF			483.659	274.960

Compte de résultats consolidés

(en 1.000 EUR)			Période 30/06/06	Période 30/06/05
	Annexe		IFRS	IFRS
(+)	Revenus locatifs	5	23.958	19.868
(+)	Reprises de loyers cédés et escomptés		0	0
(+/-)	Charges relatives à la location	5	1	-151
	RESULTAT LOCATIF NET		23.959	19.717
(+)	Récupération de charges immobilières	6	31	369
(+)	Recupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	7	3.457	2.702
(-)	Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	6	-129	-668
(-)	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	7	-3.500	-2.702
(+/-)	Autres recettes et dépenses relatives à la location		0	3
	RESULTAT IMMOBILIER		23.818	19.421
(-)	Frais techniques	8	-2.152	-2.012
(-)	Frais commerciaux	9	-179	-464
(-)	Charges et taxes sur immeubles non loués	10	-1.019	-506
(-)	Frais de gestion immobilière	11	-1.494	-1.155
(-)	Autres charges immobilières		-242	-138
	CHARGES IMMOBILIERES		-5.086	-4.275
	RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		18.732	15.146
(-)	Frais généraux de la société	14	-770	-877
(+/-)	Autres revenus et charges d'exploitation	37	5.234	
	RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE		23.195	14.269
(+/-)	Résultat sur vente d'immeubles de placement	12	0	1.126
(+/-)	Variations de la juste valeur des immeubles de placement	13	3.923	2.205
	RESULTAT D'EXPLOITATION		27.118	17.600
(+)	Revenus financiers	15	2.286	1.825
(-)	Charges d'intérêts	16	-4.592	-6.210
(-)	Autres charges financières	17	-700	-402
	RESULTAT FINANCIER		-3.006	-4.786
	RESULTAT AVANT IMPOT		24.112	12.814
(+/-)	Impôts des sociétés	18	-787	-430
(+/-)	Exit tax		0	734
	IMPOT	-787	304	
	RESULTAT NET		23.325	13.118
	Attribuable à :			
	Intérêts minoritaires		3.602	670
	Part du groupe		19.723	12.448

Voir également tableau des variations.

Résultats par action

(en EUR)	30/06/06	30/06/05
Résultat par action, part du groupe ⁽¹⁾	5,94	4,09
Résultat par action diluée, part du groupe ⁽¹⁾	5,94	4,09

(1) Résultat net, part du groupe, divisé par la moyenne pondérée du nombre d'actions.

Tableau des flux de trésorerie consolidé (voir également annexe 25)

(en 1.000 EUR)	Annexe	30/06/06 IFRS	30/06/05 IFRS
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE AU DEBUT DE L'EXERCICE	25	1.986	6.456
1. Cash-flow d'activités de l'entreprises		11.200	9.704
Résultat de l'exercice avant intérêts et impôts		27.001	17.845
Intérêts reçues		1.607	1.818
Intérêts payées		-4.496	-6.115
Impôts		-787	-430
Adaptation du bénéfice pour des transactions de nature non courante		-8.939	-2.899
Amortissements et réductions de valeur		107	40
- Amortissements et réductions de valeur sur immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles (+/-)		35	22
- Réductions de valeur sur d'actifs courants (-)		72	18
Autres éléments non-monétaires		-9.045	-2.939
- Variation de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)		-3.712	-2.205
- Autres transactions de nature non courante		-5.333	0
- Reprise provision pour exit tax		0	-734
Variation du besoin en fonds de roulement :		-3.187	-515
* Mouvement des éléments d'actif :		-3.889	-119
- Actifs financiers courants		-2.593	3
- Créances commerciales		-1.527	40
- Créances fiscales et autres actifs à court terme		440	-335
- Comptes de régularisations		-208	173
* Mouvement des éléments du passif :		702	-396
- Dettes commerciales et autres dettes courantes		447	226
- Autres passifs courants		119	-605
- Comptes de régularisation		137	-18
2. Cash flow d'activités d'investissement		-177.543	-8.080
Immeubles de placement		-3.007	-728
Projet de développement		-101	0
Autres immobilisations corporelles		-16	-95
Actifs financiers non courants		-212.534	-7.853
Impact de la consolidation des nouvelles participations		38.115	596
3. Cash flow d'activités de financement		169.877	-6.094
Variation des passifs financiers et dettes financières			
Augmentation (+) / Réduction (-) des dettes financiers		135.243	-19.189
Augmentation (+) / Réduction (-) d'autres passifs financiers		-1.360	1.443
Variation d'autres passifs			
Augmentation (+) / Réduction (-) d'autres passifs		16	0
Variation au capital (+/-)		8.397	4.606
Variations dans les primes d'émissions (+/-)		39.331	19.214
Dividende de l'exercice précédente		-11.328	-10.557
Augmentation (+) / Réduction (-) de la juste valeur des actifs et passifs financiers			
- sur instruments financiers dérivés		1.691	-1.317
Augmentation (+) / Réduction (-) des frais de mutation		-2.114	-293
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE A LA FIN DE L'EXERCICE	25	5.518	1.986

Tableau de variations des capitaux propres

Voir également le bilan et le compte de résultats consolidés

(en 1.000 EUR)	Capital	Primes d'émission	Réserves et résultat	Impact sur la juste valeur des frais de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	Intérêts minoritaires	Total des capitaux propres
Bilan suivant les normes belges pour les rapports financiers au 30 juin 2004	31.123	12.066	105.756	0	0	148.945		148.945
Ajustements IFRS						0		0
- Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement				-6.583		-6.583		-6.583
- Reprise des provisions court terme			2.838			2.838		2.838
- Incorporation du dividende proposé au résultat			10.557			10.557		10.557
Bilan selon IFRS au 30 juin 2004	31.123	12.066	119.152	-6.583	0	155.758		155.758
- Distribution du dividende de l'exercice précédent			-10.557			-10.557		-10.557
- Scission partielle (Montoyer 63)	4.606					4.606		4.606
- Scission partielle (Montoyer 63)		19.214				19.214		19.214
- Bénéfice de l'exercice 2004-2005			12.448			12.448		12.448
- Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement				-104		-104		-104
- Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers					-1.317	-1.317		-1.317
- Participation Square de Meeûs 5-6 SA						0	7.970	7.970
Bilan selon IFRS au 30 juin 2005	35.729	31.280	121.043	-6.686	-1.317	180.048	7.970	188.018
- Distribution du dividende de l'exercice précédent			-11.328			-11.328		-11.328
- Augmentation du capital apport du portefeuille Extensa Group SA	8.397					8.397		8.397
- Augmentation du capital apport du portefeuille Extensa Group SA		39.331				39.331		39.331
- Bénéfice de l'exercice 2005-2006			19.723			19.723		19.723
- Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement				-224		-224		-224
- Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers					1.691	1.691		1.691
- Participation dans le résultat Square de Meeûs 5-6 SA						0	1.756	1.756
- Participation Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) SA						0	14.980	14.980
- Divers			210			210		210
Bilan selon IFRS au 30 juin 2006	44.126	70.611	129.648	-6.910	375	237.849	24.706	262.555

Annexe 1. Information générale sur l'entreprise

Leasinvest Real Estate SCA est une sicafi (société d'investissement à capital fixe), soumise à la législation belge, ayant son siège administratif à Anvers.

Les comptes annuels consolidés de Leasinvest Real Estate pour l'exercice clôturé au 30/06/06 comprennent Leasinvest Real Estate et ses filiales. Les comptes annuels statutaires et consolidés ont été clôturés pour publication par le conseil d'administration du 24/08/06 et seront présentés à l'assemblée générale annuelle des actionnaires le 16/10/06, pour approbation. Les comptes annuels statutaires ont été préparés sous Belgian GAAP et les comptes annuels consolidés sous IFRS.

Leasinvest Real Estate est reprise dans la consolidation d'Extensa Group SA, qui, à son tour, est consolidée par à Ackermans & van Haaren SA.

Annexe 2. Principales méthodes comptables

RÈGLES D'ÉVALUATION IFRS

A. DÉCLARATION DE CONFORMITÉ

Les comptes annuels consolidés ont été préparés conformément aux règles « International Financial Reporting Standards » et interprétations IFRIC en vigueur à partir du 30/06/06, tels qu'adoptés dans l'Union Européenne.

Conformément à IFRS 1 Leasinvest Real Estate s'est basé sur l'exemption d'adaptation, des chiffres comparables pour le bilan d'ouverture au 01/07/04 pour les normes IAS 32 « Instruments Financiers : commentaire et présentation » et IAS 39 « Instruments Financiers : reprise et évaluation ».

B. BASE DE PRÉPARATION

Les comptes annuels consolidés sont présentés en euros, arrondis au millier le plus proche, sauf si mentionné différemment. Ils sont préparés sur base du coût historique, sauf pour les instruments financiers et actifs qui sont évalués à leur juste valeur. Le bilan d'ouverture au 01/07/04 est rédigé conformément à IFRS 1.

C. BASE DE CONSOLIDATION

Les comptes annuels consolidés comprennent les comptes annuels de Leasinvest Real Estate et ses filiales.

Filiales

Les filiales sont des entités contrôlées par le groupe. Un contrôle existe quand Leasinvest Real Estate détient, directement ou indirectement, via des filiales, plus que la moitié des droits de vote d'une entité, sauf, dans des cas exceptionnels, où il peut être clairement démontré que ces droits de vote ne comprennent pas de pouvoir.

Le pouvoir existe également si Leasinvest Real Estate détient la moitié ou moins que la moitié des droits de vote d'une entité, si elle dispose du :

- a) pouvoir pour plus que la moitié des droits de vote sur base d'un accord avec d'autres investisseurs ;
- b) pouvoir pour diriger la gestion financière et opérationnelle de l'entité, sur base d'une Loi ou un accord ;
- c) pouvoir pour nommer ou licencier la majorité des membres du conseil d'administration ou l'organe de décision équivalent et que le pouvoir sur cette entité est exercé par ce conseil d'administration ou cet organe ; ou

d) ou le pouvoir d'exprimer la majorité des votes aux réunions du conseil d'administration ou de l'organe de décision équivalent, et que le pouvoir sur cette entité est exercé par ce conseil d'administration ou cet organe.

Les comptes annuels des filiales sont intégralement consolidés à partir de la date d'acquisition jusqu'à la date où le contrôle prend fin.

Les comptes des filiales sont rédigés pour le même exercice comptable que Leasinvest Real Estate, où des règles d'évaluation IFRS uniformes sont adoptées.

Toutes les opérations intra-groupe ainsi que les bénéfices et pertes intra-groupe non-réalisés sur les opérations entre les sociétés du groupe, sont éliminés. Les pertes non-réalisées sont éliminées sauf s'il s'agit d'une moins-value extraordinaire.

Les nouvelles acquisitions sont incorporées conformément à IFRS 3 selon la "purchase method".

D. GOODWILL

Goodwill est la différence positive entre le prix de la combinaison de la société (regroupement d'entreprises) et la part du groupe dans la juste valeur des actifs acquis identifiables, des passifs et passifs conditionnels de la filiale, au moment de la reprise. Le prix de la combinaison de la société (regroupement d'entreprises) se compose du prix de reprise et de tous les frais de transaction directement attribuables.

Le Goodwill n'est pas amorti, mais subit un test sur les dépréciations extraordinaires à chaque clôture annuelle et au cas où des indications d'une éventuelle dépréciation se produisent.

Goodwill négatif (badwill) :

Le 'badwill' ou 'goodwill négatif' est égal au montant pour lequel l'intérêt du repreneur dans la juste valeur des actifs identifiables, passifs et passifs conditionnels repris, dépasse le prix de la combinaison de la société à la date de la transaction.

Ce goodwill négatif doit être repris, immédiatement, par le repreneur, dans le compte de résultats.

E. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Les immobilisations incorporelles ayant une durée de vie limitée, sont évalués à leur coût, moins les amortissements cumulés et les éventuelles dépréciations extraordinaires.

Les immobilisations incorporelles sont amorties selon la méthode linéaire sur la durée d'utilité prévue. La durée d'utilité prévue est évaluée sur base annuelle, tout comme l'éventuelle valeur résiduelle.

Les immobilisations incorporelles ayant une durée de vie illimitée, sont également évaluées à leur coût, ne sont pas amorties, mais sont revues, sur base annuelle, sur des dépréciations extraordinaires et, quand des indications d'une éventuelle dépréciation se produisent.

F. AUTRES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Les autres immobilisations incorporelles, hors biens immobiliers, sont enregistrées à leur coût moins les amortissements cumulés et d'éventuelles dépréciations extraordinaires.

Les autres immobilisations incorporelles sont amorties selon la méthode linéaire sur la durée de vie économique. La durée de vie économique prévue est évaluée sur base annuelle, tant que la valeur résiduelle éventuelle.

G. IMMEUBLES DE PLACEMENT

Les immeubles de placement sont des investissements en immobilier détenus pour retirer des loyers à long terme. Les immeubles de placement sont valorisés à leur juste valeur, en application d'IAS 40. Chaque bénéfice ou perte, après l'acquisition d'un immeuble, suite à une variation de la juste valeur, est comptabilisé en résultat.

Un expert immobilier indépendant externe établi, à la demande du management, l'évaluation du portefeuille immobilier (ceci correspond au terme utilisé antérieurement : « valeur de placement »), sur base trimestrielle, c.a.d. frais, droits d'enregistrement et honoraires compris. Les experts effectuent leur évaluation sur base du calcul de la valeur actualisée des revenus locatifs en accord avec les « International Valuation Standards 2005 », établis par le « International Valuation Standards Committee » et expliqué dans le rapport correspondant.

Conformément à l'avis du groupe de travail de l'Association Belge des Asset Managers "BEAMA"³⁰ Leasinvest Real Estate applique les principes suivants, sur la valeur d'investissement, afin de définir la juste valeur :

- (i) Pour les transactions concernant des immeubles en Belgique ayant une valeur globale inférieure à 2,5 millions EUR, des droits d'enregistrement de 10% (Région Flamande) ou 12,5% (Région de Bruxelles-Capitale et Région Wallonne) doivent être pris en compte.
- (ii) Pour les transactions concernant des immeubles en Belgique ayant une valeur globale égale ou supérieure à 2,5 millions EUR, compte tenu de l'éventail de méthodes de transfert de la possession utilisées, le pourcentage des frais de transaction estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement est forfaitairement défini à 2,5%.

Le gérant statutaire, Leasinvest Real Estate Management SA, juge que, pour la définition de la juste valeur de l'immobilier situé au Grand-Duché de Luxembourg, ayant une valeur supérieure à 2,5 millions EUR, les frais de mutation forfaitaires de 2,5%, d'application sur les immeubles situés en Belgique, sont également d'application.

Les immeubles de placement ne sont plus repris au bilan s'ils ont été aliénés ou mis hors service et qu'on ne s'attend plus à des avantages économiques lors de la vente. Des bénéfices ou pertes suite à la mise hors service ou aliénation d'un immeuble de placement sont repris au compte de résultats de l'année dans laquelle ceci se produit.

Travaux exécutés dans les immeubles

Les travaux aux immeubles à charge du propriétaire sont traités dans la comptabilité de deux façons différentes, suivant leur nature.

Les coûts relatifs à l'entretien et à la réparation qui n'ajoutent pas de fonctions additionnelles, ni augmentent le niveau de confort d'un immeuble, sont enregistrés en charges et, par conséquent, pris en déduction du résultat d'exploitation.

Par contre, les frais de rénovation et de transformation aux immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur pour :

- * les grandes rénovations : il s'agit de rénovations qui sont entreprises, normalement, tous les 25 à 35 ans et qui comprennent la reconstruction quasi intégrale de l'immeuble, généralement en conservant la structure existante. Les techniques de construction modernes sont employées. Après cette grande rénovation l'immeuble peut être considéré comme neuf et est inclus tel quel dans la présentation du patrimoine.

30 Pour une application concrète de l'IAS 40 sur les sicafis belges, voir le communiqué de presse BEAMA du 08/02/06 et www.beama.be.

* travaux de rénovation ou d'amélioration : ces travaux sont effectués occasionnellement pour développer la fonctionnalité de l'immeuble ou améliorer sensiblement son confort, dans le but d'augmenter le loyer, donc la valeur locative estimée. Le coût de ces travaux est inclus dans la valeur de l'immeuble, dans la mesure où l'expert indépendant reconnaît une augmentation équivalente de la valeur de l'immeuble.

H. DÉPRÉCIATIONS EXTRAORDINAIRES DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES (HORS IMMEUBLES DE PLACEMENT)

Leasinvest Real Estate juge à la date de clôture de l'exercice s'il existe des indications qu'un actif puisse subir une dépréciation extraordinaire. Si une telle indication est présente, la valeur réalisable de l'actif est estimée.

Si la valeur comptable d'un actif est supérieure à la valeur réalisable, une dépréciation extraordinaire est comptabilisée afin de réduire la valeur comptable de l'actif au niveau de la valeur réalisable.

La valeur réalisable d'un actif est définie comme la valeur la plus élevée de la juste valeur moins les frais de vente (du point de vue d'une vente non-forcée) ou la valeur d'utilisation (basé sur la valeur actuelle des futurs cash-flow estimés). Les dépréciations extraordinaires qui en résultent sont incorporés au compte de résultats.

Des dépréciations extraordinaires comptabilisées antérieurement, exceptées sur le goodwill et actions disponibles à la vente, sont reprises via le compte de résultats si une modification a eu lieu dans l'évaluation utilisée pour la définition de la valeur réalisable de l'actif depuis la reprise de la dernière perte par dépréciation extraordinaire. Les dépréciations sur goodwill antérieurement comptabilisées ne peuvent être reprises, les dépréciations sur des actions disponibles à la vente, antérieurement comptabilisées, peuvent, dépendant du type d'instrument, être reprises via les capitaux propres ou le compte de résultats.

I. INSTRUMENTS FINANCIERS

Actifs financiers évalués à leur juste valeur

Les variations de valeur réelles des actifs financiers évalués à leur juste valeur via le résultat, sont enregistrées en compte de résultats.

Actifs financiers disponibles à la vente

Les actions et titres disponibles à la vente sont évalués à leur juste valeur. Les variations de valeur réelles sont enregistrées en capitaux propres, jusqu'à la vente ou la dépréciation extraordinaire, où les révaluations cumulées sont reprises au compte de résultats.

Quand une diminution de la juste valeur d'un actif financier disponible à la vente est admise aux capitaux propres et une indication objective d'une dépréciation extraordinaire est présente, les pertes cumulatives qui étaient antérieurement reprises aux capitaux propres, sont enregistrées en compte de résultats.

Actifs financiers détenus jusqu'à l'échéance

Les actifs financiers détenus jusqu'à l'échéance sont comptabilisés à leur coût amorti.

Les dettes porteur d'intérêts et les créances

Les dettes porteur d'intérêts sont comptabilisées au coût amorti suivant la méthode du taux d'intérêt effectif où la différence entre le prix d'achat et la valeur de remboursement pro rate temporis est reprise au compte de résultats sur base du taux d'intérêt effectif.

Les créances non courantes sont évaluées sur base de leur valeur escomptée selon le taux d'intérêt du marché en vigueur au moment de leur émission.

Dettes et créances commerciales / Autres dettes et créances

Ces comptes sont évalués à leur valeur nominale, moins les éventuelles dépréciations pour créances irrécouvrables.

Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et les équivalents de trésorerie, composés de cash et de placements courants (< trois mois) sont repris au bilan à leur valeur nominale.

J. INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS

Leasinvest Real Estate fait appel à des instruments financiers pour la gestion du risque de taux d'intérêt qui résulte des activités opérationnelles, financières et d'investissement.

Les instruments financiers dérivés sont initialement comptabilisés à leur coût et sont ensuite portés à leur juste valeur aux dates de clôture suivantes.

Des modifications dans la juste valeur des instruments financiers dérivés qui ne sont pas formellement attribués le statut d'instrument de couverture ou qui sont exclus du « hedge accounting », sont comptabilisées en compte de résultats.

Couverture du flux de trésorerie (cash flow hedge)

La partie efficace des bénéfices ou pertes des changements de la juste valeur des instruments financiers dérivés, spécifiquement désignés et qualifiés de couverture du flux de trésorerie d'un actif ou passif ou une transaction prévue, reprise au bilan, est comptabilisée dans les capitaux propres. La partie non-efficace est portée au compte de résultats.

Au moment où la transaction prévue se réalise, le bénéfice cumulatif ou la perte cumulative sur l'instrument de couverture est transféré des capitaux propres au compte de résultats. Si la couverture mène à la reprise d'un actif non-financier ou d'un passif non-financier, les montants incorporés aux capitaux propres sont transférés pour reprise au coût de l'actif ou passif non-financier concerné.

Des bénéfices ou pertes cumulatifs concernant les instruments financiers déjà échus, restent incorporés comme partie des capitaux propres, tant qu'il est probable que la relation couverte se produira. De telles transactions sont incorporées comme décrit au paragraphe précédent. Si la transaction couverte n'est plus probable, tous les bénéfices ou pertes cumulés non-réalisés sont, à ce moment, transférés des capitaux propres au compte de résultats.

K. CAPITAL ET RÉSERVES

Actions

Les coûts directement attribuables à l'émission de nouvelles actions, sont déduits du capital.

Rachat de propres actions

Les propres actions rachetées sont présentées à leur prix d'achat en déduction des capitaux propres. Une vente ou annulation des propres actions rachetées ne donne pas lieu à un impact sur le résultat ; les bénéfices et pertes concernant les actions propres sont directement comptabilisées au capitaux propres.

Dividendes

Les dividendes sont reconnus en tant que dette après leur approbation par l'assemblée générale des actionnaires.

L. PROVISIONS

Si Leasinvest Real Estate ou une filiale a une obligation (juridique ou implicite) résultant d'un événement du passé et qu'il est probable qu'une sortie de ressources sera nécessaire pour éteindre cette obligation et le montant de l'obligation peut être estimé de manière fiable, une provision est comptabilisée à la date du bilan.

Si la différence entre la valeur nominale et la valeur actualisée est matérielle, une provision est comptabilisée à concurrence de la valeur actualisée des dépenses estimées sur base du taux d'actualisation, où l'on tient compte des évaluations du marché actuelles pour la valeur du temps de l'argent et des risques inhérents à l'obligation.

Si Leasinvest Real Estate s'attend au paiement de la (d'une partie de la) provision, p.e. suite à un contrat d'assurance, le paiement est uniquement incorporé comme un actif séparé si le paiement est pratiquement sûr.

La charge liée à cette provision, est incorporée au compte de résultats après déduction d'un éventuel paiement.

M. CRÉANCES ET OBLIGATIONS CONDITIONNELLES

Les créances et obligations conditionnelles sont mentionnées dans les commentaires, s'il y a un impact matériel.

N. IMPÔTS

Impôt des sociétés

L'impôt sur le résultat de l'exercice comprend les impôts courants et l'impôt différé. Ils sont comptabilisés dans le compte de résultats et au bilan, sous obligations, à l'exception de la partie relative à des éléments reconnus dans les capitaux propres, auquel cas il est reconnu en capitaux propres. Le montant des impôts pour les impôts dûs est calculé sur base des tarifs d'impôts imposés par la Loi et la législation en matière d'impôts, en vigueur.

L'impôt différé est calculé suivant la méthode du report variable (liability method) sur les différences temporelles entre la base fiscale d'un actif ou d'un passif et leur valeur comptable telle qu'elle figure dans les états financiers. Ces impôts sont déterminés suivant les taux d'imposition que l'on prévoit au moment où l'actif sera réalisé ou l'obligation éteinte.

Les impôts différés sont admis pour toutes les différences temporaires imposables :

- sauf si l'impôt différé provient de l'admission initiale de goodwill ou de la comptabilisation initiale d'actifs et passifs d'une transaction qui n'est pas un regroupement d'entreprises et qui, au moment de la transaction, n'influence pas le bénéfice comptable, ni le bénéfice imposable ;
- sauf par rapport aux investissements dans les filiales, sociétés communes et associées, où le groupe a le pouvoir de contrôler la date à laquelle la différence temporaire sera éliminée et qu'il s'attend à ce que la différence temporaire sera éliminée dans un futur prévisible.

Les créances d'impôts différés sont comptabilisées pour les différences temporelles déductibles et sur les crédits d'impôts reportés récupérables et pertes fiscales, dans la mesure où il est probable qu'il y ait des bénéfices imposables dans le futur proche pour pouvoir bénéficier de l'avantage fiscal. La valeur comptable des créances d'impôts différés est révisée à chaque date du bilan et réduite dans la mesure où il n'est plus probable que suffisamment de bénéfice imposable sera disponible pour compenser tous ou une partie des impôts différés.

Les dettes et créances fiscales différées sont définies à l'aide des taux d'imposition attendus, en vigueur dans les années dans lesquelles ces différences temporelles seront réalisées ou réglées, basé sur les pourcentages d'impôt en vigueur ou confirmés à la date du bilan.

Exit tax

L'exit tax est la taxe sur la plus value résultant de la fusion d'une société non Sicafi avec une Sicafi. Lorsque la société qui ne dispose pas du statut de Sicafi entre pour la première fois dans le périmètre de consolidation du Groupe, une provision pour exit tax est enregistrée en même temps qu'une plus-value de réévaluation correspondant à la mise à valeur de marché de l'immeuble et cela en tenant compte d'une date prévue de fusion. Tout ajustement subséquent à ce passif d'exit tax est reconnu dans le compte de résultats.

O. ACTIVITÉS DE LA SOCIÉTÉ TERMINÉES

Les actifs, passifs et résultats nets des activités de la société terminées sont reprises séparément sous une rubrique au bilan et au compte de résultats. Ces mêmes rubriques sont d'application pour les actifs et passifs destinés à la vente.

P. ÉVÉNEMENTS SURVENUS APRÈS LA CLÔTURE DU BILAN

Il peut y avoir des événements survenus après la clôture du bilan qui donnent des informations complémentaires sur la situation financière de la société à la date du bilan (adjusting events). Cette information permet d'améliorer les évaluations et de mieux refléter la situation réelle à la date du bilan. Ces événements demandent une adaptation du bilan et du résultat. Les autres événements survenus après la clôture du bilan sont repris dans les commentaires s'ils peuvent avoir un impact important.

Q. BÉNÉFICE PAR ACTION

Le groupe calcule aussi bien le bénéfice de base que celui par action diluée conformément à l'IAS 33. Le bénéfice de base par action est calculé sur base de la moyenne pondérée du nombre d'actions émises pendant la période.

R. REVENUS

Les revenus locatifs comprennent le revenu locatif brut.

S. RÉSULTAT FINANCIER

Les coûts nets de financement comprennent les intérêts dus sur les emprunts calculés en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif, ainsi que les profits et pertes sur les Instruments financiers dérivés qui sont enregistrés en compte de résultats. Les revenus d'intérêts sont reconnus dans le compte de résultat durant la période à laquelle ils se rapportent sur base du rendement effectif de l'actif. Les revenus de dividendes sont reconnus dans le compte de résultat à la date où le dividende est déclaré.

T. COMPTE RENDU PAR SEGMENT

La segmentation primaire partage le groupe en deux segments géographiques, soit la Belgique et le Grand-Duché de Luxembourg.

La segmentation secondaire répartit le groupe sur base du type d'immeuble, soit bureaux, immeubles logistiques (et semi-industriels) et retail. Pour la segmentation secondaire, uniquement les chiffres clés sont présentés.

Annexe 3. Gestion des risques financiers

Risques liés au financement

L'AR du 10 avril 1995 relatif aux sicafis, imposait un taux d'endettement maximum admis de 50%. Cet AR a été modifié par un AR du 21 juin 2006, publié le 29 juin 2006, entre autres, pour porter le taux d'endettement maximum admis à 65%. Cette évolution positive offre dès à présent la possibilité aux sicafis d'utiliser encore mieux l'effet de levier qu'engendre le financement par dettes en comparaison avec le financement par capitaux propres. Le taux d'endettement³¹ consolidé de Leasinvest Real Estate s'élevait à 44,15% au 30/06/06.

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, soit le risque que, par exemple, dans le cas d'un risque d'arrêt de l'émission de commercial paper ces dettes à court terme deviennent ainsi exigibles. Les emprunts conclus comportent des engagements contractuels liés, principalement, au statut des sicafis et le taux d'endettement maximum admis afférent.

Le risque lié à la liquidité est limité, d'une part, par l'étalement des financements parmi différents banquiers et, d'autre part, par la diversification des dates d'échéance des facilités de crédit.

Ces facilités de crédit ne prévoyant pas le remboursement du capital avant la date d'échéance finale (se sont donc des crédits 'bullet'), le cash-flow net de Leasinvest Real Estate permet amplement de supporter le paiement des intérêts.

Leasinvest Real Estate vise à maintenir le rapport entre les financements à court terme (via l'émission de commercial paper et des avances bancaires) et les lignes bancaires de crédit à long terme à 50% -50%. Au 30/06/06 ce rapport s'élevait à 53% -47%.

Risques de taux d'intérêt

Notre stratégie de couverture vise à garantir les risques liés aux taux d'intérêt pour 80% des dettes financières. Puisque le financement des dettes de Leasinvest Real Estate est basé sur un taux d'intérêt flottant, le risque existe qu'une hausse des taux d'intérêt peut 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.

Les échéances des couvertures de risque de taux tombent entre 2008 et 2013.

Les taux d'intérêt fixes des interest rate swaps se situent entre 3,15% et 3,87%, hors marge de crédit. Au cours de l'exercice 2005/2006, suite à l'acquisition de la sicav Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux), trois nouveaux collars ont été conclus et un interest rate swap pour couvrir les taux d'intérêt flottants des dettes additionnelles à long terme.

Risques liés à la location & au crédit

On 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 par secteur de notre portefeuille de locataires est bonne. Les principaux secteurs représentés sont les services en Belgique et les institutions financières et les services au Grand-Duché du Luxembourg, suivi par les institutions publiques, organismes à but non lucratif et les associations professionnelles internationales.

La sicafi réduit ainsi sa dépendance par rapport à la perte d'un locataire, par exemple suite à la résiliation du bail ou à sa faillite.

³¹ Calculé conformément à l'AR du 21/06/06.

On s'assure également de la solvabilité des locataires et de signer des baux à long terme, permettant de garantir la pérennité des flux de revenus locatifs et, par conséquent, d'augmenter la durée des baux de location.

D'importantes possibilités de résiliation se trouvent principalement au cours du prochain exercice 2007/2008. 55,2% des baux sur base annuelle sont assurés jusqu'au 30/06/09³².

La solvabilité de nos locataires est excellente ; ceci est prouvé par le fait que nous n'avons pratiquement pas enregistré de moins-values sur des créances douteuses en 2004/2005 et 2005/2006.

Le portefeuille luxembourgeois a une durée plus limitée (2,3 ans)³³ que le portefeuille belge (5,6 ans)³³. On s'efforce à aligner la durée du portefeuille luxembourgeois à celui du portefeuille belge par l'application d'une gestion dynamique.

Annexe 4. Information segmentée

La segmentation primaire partage le groupe en deux segments géographiques, soit la Belgique et le Grand-Duché de Luxembourg.

Le segment luxembourgeois correspond au portefeuille de la sicav Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux).

La catégorie "corporate" comprend tous les frais fixes non-attribués portés au niveau du groupe, tant que les frais de financement.

La segmentation secondaire répartit le groupe sur base du type d'immeuble, soit bureaux, immeubles logistiques (et semi-industriels) et retail. Pour la segmentation secondaire uniquement les chiffres clés sont présentés.

³² Pour plus d'information voir page 63 et annexe 5 des états financiers.

³³ Situation au 30/06/06.

SEGMENTATION PRIMAIRE

4.1 Compte de résultats consolidés Segmentation géographique (segment primaire)

(en 1.000 EUR)	Belgique		Luxembourg		Corporate		TOTAL	
	30/06/06	30/06/05	30/06/06	30/06/05	30/06/06	30/06/05	30/06/06	30/06/05
(+) Revenus locatifs	18.724	19.868	5.234				23.958	19.868
(+) Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0					0	0
(+/-) Charges relatives à la location	1	-151					1	-151
RESULTAT LOCATIF NET	18.725	19.717	5.234	0	0	0	23.959	19.717
(+) Récupération de charges immobilières	31	369					31	369
(+) Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	3.457	2.702					3.457	2.702
(-) Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	-129	-668					-129	-668
(-) Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-3.500	-2.702					-3.500	-2.702
(+/-) Autres recettes et dépenses relatives à la location	0	3					0	3
RESULTAT IMMOBILIER	18.584	19.421	5.234	0	0	0	23.818	19.421
(-) Frais techniques	-2.152	-2.012					-2.152	-2.012
(-) Frais commerciaux	-179	-464					-179	-464
(-) Charges et taxes sur immeubles non loués	-693	-506	-326				-1.019	-506
(-) Frais de gestion immobilière	-1.333	-1.155	-161				-1.494	-1.155
(-) Autres charges immobilières	-218	-138	-24				-242	-138
CHARGES IMMOBILIERES	-4.575	-4.275	-511	0	0	0	-5.086	-4.275
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	14.009	15.146	4.723	0	0	0	18.732	15.146
(-) Frais généraux de la société					-770	-877	-770	-877
(+/-) Autres revenus et charges d'exploitation	433		4.900		-99		5.234	0
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	14.442	15.146	9.623	0	-869	-877	23.195	14.269
(+/-) Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	1.126					0	1.126
(+/-) Variations de la juste valeur des immeubles de placement	3.923	2.205					3.923	2.205
RESULTAT D'EXPLOITATION	18.365	18.476	9.623	0	-869	-877	27.118	17.600
(+) Revenus financiers					2.286	1.825	2.286	1.825
(-) Charges d'intérêts					-4.592	-6.210	-4.592	-6.210
(-) Autres charges financières					-700	-402	-700	-402
RESULTAT FINANCIER			0	0	-3.006	-4.786	-3.006	-4.786
RESULTAT AVANT IMPOT	18.365	18.476	9.623	0	-3.875	-5.662	24.112	12.814
(+/-) Impôts des sociétés					-787	-430	-787	-430
(+/-) Exit tax					0	734	0	734
IMPOT			0	0	-787	304	-787	304
RESULTAT NET	18.365	18.476	9.623	0	-4.662	-5.359	23.325	13.118
Attribuable à :								
Intérêts minoritaires							3.602	670
Part du groupe							19.723	12.448

4.2 Bilan consolidé Segmentation géographique (segment primaire)

(en 1.000 EUR)	Belgique		Luxembourg		Corporate		TOTAL	
	30/06/06	30/06/05	30/06/06	30/06/05	30/06/06	30/06/05	30/06/06	30/06/05
ACTIFS								
Immeubles de placement	323.194	268.584	143.988				467.182	268.584
Autres actifs	11.881	6.377	4.596				16.477	6.377
ACTIFS PAR SEGMENT	335.075	274.960	148.584	0	0	0	483.659	274.960
PASSIFS								
Passifs financiers non courants					94.800	29.800	94.800	29.800
Passifs financiers courants					108.524	42.697	108.524	42.697
Autres passifs	12.828	11.669	727		4.225	2.776	17.780	14.445
PASSIFS PAR SEGMENT	12.828	11.669	727	0	207.549	75.273	221.104	86.942

Autre information sur les segments

(en 1.000 EUR)	Belgique		Luxembourg		Corporate	
	30/06/06	30/06/05	30/06/06	30/06/05	30/06/06	30/06/05
IMMEUBLES DE PLACEMENT						
Investissements	49.776	38.429	143.988		193.764	38.429
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES (AUTRES)						
Investissements	20	94			20	94
Amortissements	-33	-22			-33	-22
Mises hors service	-5	0			-5	0
Valeur comptable nette fin de l'exercice	54	72			54	72

La juste valeur des investissements en immeubles de placement au 30/06/06 s'élevait à 193,8 millions EUR.

Il s'agit, d'une part, de l'acquisition des regroupements d'entreprises Leasinvest Immo Lux sicav (ex-Dexia Immo Lux) (Luxembourg) et trois sociétés du portefeuille Extensa Group SA (Belgique), notamment Warehouse Finance, De Leewe et Logistics Finance I. La juste valeur du portefeuille immobilier du regroupement d'entreprises Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) s'élevait à 144 millions EUR au 30/06/06; celle de l'immobilier dans les trois autres sociétés à 47,1 millions EUR.

D'autre part, Leasinvest Real Estate a investi dans l'acquisition directe de l'immeuble à Forest (Alcan) (2,7 millions EUR); la juste valeur au 30/06/06 s'élevait à 2,65 millions EUR. Pour plus d'informations sur les « regroupement d'entreprises » (IFRS 3), voir annexe 37.

4.3 Principaux chiffres clés Segmentation géographique (segment primaire)

(en 1.000 EUR)	Belgique		Luxembourg		Corporate	
	30/06/06	30/06/05	30/06/06	30/06/05	30/06/06	30/06/05
Juste valeur des immeubles de placement	323.194	268.584	143.988		467.182	268.584
Valeur d'investissement des immeubles de placement	331.440	275.460	147.730		479.170	275.460
Rendement (en juste valeur) du segment	7,53%	7,32%	7,26%		7,45%	7,32%
Rendement (en valeur d'investissement) du segment	7,35%	7,14%	7,08%		7,26%	7,14%
Superficie louable totale (m ²)	235.935	196.067	48.651		284.586	196.067
Taux d'occupation	96,19%	91,15%	95,14%		95,87%	91,15%
Durée moyenne pondérée jusqu'à la première possibilité de résiliation (# années)	5,6	5,2	2,3		4,6	5,2

SEGMENTATION SECONDAIRE (segmentation par type d'immeuble)

Principaux chiffres clés

Segmentation par type d'immeuble (segment secondaire)

(en 1.000 EUR)	Bureaux		Logistique (et semi-industriel)		Retail		TOTAL	
	30/06/06	30/06/05	30/06/06	30/06/05	30/06/06	30/06/05	30/06/06	30/06/05
Revenus locatifs	18.237	14.743	4.445	4.166	1.276	959	23.958	19.868
Juste valeur des immeubles de placement	345.865	202.106	90.556	48.517	30.761	17.961	467.182	268.584
Valeur d'investissement des immeubles de placement	354.820	207.320	92.820	49.730	31.530	18.410	479.170	275.460
Rendement (en juste valeur) du segment	7,41%	6,79%	8,21%	8,27%	5,65%	4,63%	7,45%	7,32%
Rendement (en valeur d'investissement) du segment	7,22%	6,62%	8,01%	8,07%	5,51%	4,52%	7,26%	7,14%
Taux d'occupation	95%	84%	97%	88%	100%	100%	95,87%	91,15%
Durée moyenne pondérée jusqu'à la première possibilité de résiliation (# années)	4,2	4,3	4,2	4,3	8,8	12,8	4,6	5,2

Au cours de l'exercice 2005/2006 un nombre d'investissements ont eu lieu, notamment l'acquisition directe d'un bien immobilier à Forest, l'acquisition de trois immeubles du portefeuille Extensa Group SA (ceci via l'apport de sociétés) et l'acquisition du portefeuille luxembourgeois de la sicav Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) (via l'acquisition des actions). Pour plus d'informations sur les « regroupement d'entreprises » (IFRS 3), voir annexe 37.

La juste valeur des investissements immobiliers en bureaux s'élevait à 139,9 millions EUR au 30/06/06, en immeubles logistiques (et semi-industriels) à 43,6 millions EUR et en immeubles retail à 10,3 millions EUR.

En ce qui concerne les autres actifs, autres que les immeubles de placement, une segmentation par type n'est pas significative.

Annexe 5. Revenus locatifs et charges relatives à la location

(en 1.000 EUR)	30/06/06	30/06/05
Revenus locatifs		
Loyers	23.958	19.760
Revenus garantis	0	0
Gratuités locatives	0	108
Concessions accordées aux locataires (incentives)	0	0
Indemnités perçues pour résiliation anticipée des contrats de location	0	0
Redevances de location-financement et similaires	0	0
TOTAL	23.958	19.868
Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0
Charges relatives à la location		
Loyers à payer sur locaux loués	0	-108
Réductions de valeur sur créances commerciales	-14	-66
Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales	15	23
TOTAL	1	-151
Résultat locatif net	23.959	19.717

L'augmentation du total des revenus locatifs (20,6%) est principalement due à l'acquisition de Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux).

Par la consolidation intégrale des chiffres semestriels de Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) au 30/06/06, la contribution aux « revenus locatifs » s'élève à six mois.

Le compte de résultats des sociétés acquises du portefeuille Extensa Group SA (ex-Leasinvest NV) n'a pas été consolidé intégralement au 30/06/06, par conséquent, il n'y a pas de contribution de cette acquisition au niveau des « revenus locatifs ».

Pour plus d'informations sur les « regroupement d'entreprises » (IFRS 3), voir annexe 37.

Le tableau ci-dessous démontre quelle partie des revenus locatifs sur base annuelle pourrait disparaître, notamment si chaque locataire qui dispose d'une possibilité de résiliation quitterait effectivement l'immeuble et qu'aucune relocation se produirait.

(en 1.000 EUR)	30/06/06
Dans un an	3.583
Plus d'un an et moins de cinq ans	19.511
Plus de cinq ans	11.704
TOTAL	34.798

Annexe 6

(en 1.000 EUR)	30/06/06	30/06/05
Frais incombants aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	-129	-668
Récupération de charges immobilières	31	369
Indemnités perçues au titre de dégâts locatifs	31	293
Récupération sur remises en état au terme du bail	0	76
TOTAL	-98	-299

Annexe 7

(in 1.000 EUR)	30/06/06	30/06/05
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	3.457	2.702
Refacturation de charges locatives assumées par la propriétaire	463	445
Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués	2.994	2.257
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeuble loués	-3.500	-2.702
Charges locatives exposées par le propriétaire	-506	-445
Précomptes et taxes sur immeubles loués	-2.994	-2.257
CHARGES LOCATIVES ASSUMÉES PAR LE LOCATAIRE SUR IMMEUBLES LOUÉS	-43	0

Les conditions locatives normales prévoient généralement que les charges et impôts sont à charge des locataires via une refacturation par le propriétaire. Il s'agit, entre autres, du précompte immobilier et de taxes.

Quasi toutes les charges et taxes qui sont normalement à charge du locataire, ont été refacturés.

Annexe 8. Frais techniques

(en 1.000 EUR)	30/06/06	30/06/05
Frais techniques récurrents	-2.059	-2.012
Réparations	-2.033	-1.936
Redevances de garantie total		
Primes d'assurances	-26	-76
Frais techniques non récurrents	-93	0
Grosses réparations (entreprises, architectes, bureau d'étude,...)	-76	0
Sinistres	-17	0
TOTAL	-2.152	-2.012

Leasinvest Real Estate dispose d'un plan d'entretien et de rénovation pour une période de dix ans pour le total du portefeuille.

Pour que les immeubles continuent à correspondre aux exigences de confort et d'image toujours plus strictes, chaque année, un nombre de travaux d'entretien et de rénovation sont exécutés. Ceci se produit principalement quand un nouveau locataire s'installe dans l'immeuble.

Annexe 9. Frais commerciaux

(en 1.000 EUR)	30/06/06	30/06/05
Commissions locatives versées aux agents	-128	-367
Publicité	-4	-13
Honoraires d'avocats et frais juridiques	-46	-84
TOTAL	-179	-464

Les commissions des agents pour l'exercice clôturé au 30/06/05 étaient considérablement supérieures à cause des désinvestissements de cet exercice, d'une part, et la relocation d'un immeuble d'Extensa Square suite au départ de Mobistar, d'autre part.

Annexe 10. Charges et taxes sur immeubles non loués

(en 1.000 EUR)	30/06/06	30/06/05
Charges de l'exercice sur immeubles non loués	-652	-340
Précompte immobilier sur immeubles non loués	-367	-166
TOTAL	-1.019	-506

Les charges des immeubles non-loués sont les charges par rapport aux espaces vacants, qui ne peuvent être récupérées et qui sont, par conséquent, à charge du propriétaire. L'augmentation du 30/06/06 par rapport au 30/06/05 est en relation avec l'extension du portefeuille.

Annexe 11. Frais de gestion immobilière

(en 1.000 EUR)	30/06/06	30/06/05
Honoraires payés aux gérants (externes)	-891	-1.155
Charges (internes) de gestion d'immeubles	-603	0
TOTAL	-1.494	-1.155

Leasinvest Real Estate n'a pas de personnel. Le gérant statutaire, Leasinvest Real Estate Management SA, est chargé de la gestion de la sicafi et employait sept personnes au 30/06/06, sous la direction du représentant permanent (huit au total).

Les frais de gestion globaux incluent la rémunération de gestion du gérant statutaire et la rémunération pour le conseil en investissement interne par Leasinvest Immo Lux Conseil (ex-Dexia Immo Lux Conseil).

Bijlage 12. Résultat sur ventes d'immeubles de placement

(en 1.000 EUR)	30/06/06	30/06/05
Produit net de cession d'immeubles de placement (prix de vente - frais de transaction)	0	26.214
Valeur comptable des immeubles vendus	0	-25.088
TOTAL	0	1.126

La plus-value réalisée de l'exercice clôturé au 30/06/05 est le résultat de la vente des canons emphytéotiques concernant l'immeuble à la rue de Trèves à Bruxelles, et loué au Comité des Regions, et la vente d'un immeuble moins important à la Kontichsesteenweg 38 à Aartse-laar.

Annexe 13. Variations de la juste valeur des immeubles de placement

(en 1.000 EUR)	30/06/06	30/06/05
Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	7.043	6.875
Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-3.120	-4.670
TOTAL	3.923	2.205

Les variations positives au 30/06/06 résultent principalement des immeubles Square de Meeûs 5-6, route de Lennik et le Brixton Business Park.

Les variations négatives au 30/06/06 résultent principalement de l'Axses Business Park, le Riverside Business Park et le Vierwinden Business Park.

Annexe 14. Frais généraux de la société

(en 1.000 EUR)	30/06/06	30/06/05
Taxe ICB	-186	-212
Dépositaire	-53	-54
Honoraires commissaire	-26	-49
Liquidity provider	-9	-9
Autres frais	-496	-553
TOTAL	-770	-877

Les frais généraux de la société regroupent les frais « overhead » de la société, qui n'ont en soi rien à voir avec l'activité propre, soit générer des revenus locatifs.

Ce sont les dépenses engagées par la sicafi en tant qu'entité juridique cotée et concernent principalement tous types d'obligations/dispositions dans le but de fournir la transparence, la liquidité de l'action et la communication financière.

Annexe 15. Revenus financiers

(en 1.000 EUR)	30/06/06	30/06/05
Intérêts et dividendes perçus	592	132
Produits d'intérêts des créances de location-financement et similaires	45	7
Produits relatifs aux instruments financiers de couverture	1.015	1.687
Variations de la juste valeur des actifs financiers	634	0
Plus-values nettes réalisées sur vente d'actifs financiers	0	0
Plus-values nettes réalisées sur vente de créances de location-financement et similaires	0	0
TOTAL	2.286	1.825

Les intérêts et dividendes encaissés sont pour la plupart uniquement des intérêts qui proviennent de dépôts à court terme de surplus de cash, temporaires.

La plupart des revenus financiers se compose des intérêts variables reçus des interest rate swaps, où Leasinvest Real Estate paie toujours le taux d'intérêt fixe. Ces charges d'intérêt fixe peuvent être retrouvées sous la rubrique "charges des instruments financiers détenus pour des fins de couverture" des charges d'intérêt (voir annexe 16). Les intérêts ne sont admis comme produits, qu'à partir de la « settlement date ».

Annexe 16. Charges d'intérêts

(en 1.000 EUR)	30/06/06	30/06/05
Intérêts nominaux sur emprunts	-3.082	-2.381
Frais d'intérêts sur dettes financières long terme	-987	-564
Frais d'intérêts sur dettes financières court terme	-2.095	-1.817
Reconstitution du nominal des dettes financières	0	0
Charges relatives aux instruments financiers de couverture	-1.414	-3.735
Autres charges d'intérêts	-96	-95
TOTAL	-4.592	-6.210

Annexe 17. Autres charges financières

(en 1.000 EUR)	30/06/06	30/06/05
Frais bancaires et autres commissions	-700	-402
TOTAL	-700	-402

Annexe 18. Impôt sur le résultat

(en 1.000 EUR)	30/06/06	30/06/05
Société	-439	-266
Résultat avant impôt	24.112	12.814
Résultat exempté d'impôt au titre du régime de Sicafi	11.218	11.703
Résultat imposable lié aux dépenses non-admises	510	701
Impôt au tarif de 33,99%	167	238
Provision d'impôt	300	0
Précompte mobilier	9	16
Régularisation d'impôt de l'année précédente	-37	12
Filiales	-348	-164
TOTAL	-787	-430

Les sicafis bénéficient d'un régime fiscal spécial, soit elles paient uniquement des impôts sur les dépenses non-admises, les avantages anormaux et bénévoles et des montants spéciaux.

Les filiales ne bénéficient pas de ce régime de sicafi spécial.

Annexe 19. Immeubles de placement (méthode de la juste valeur)

(en 1.000 EUR)	30/06/06	30/06/05
Solde fin exercice précédent	268.584	250.905
Achats	193.764	38.429
dont via regroupement d'entreprises(*)	191.110	38.429
Cessions	0	-24.337
Augmentation/(diminution) de juste valeur	4.834	3.586
Solde fin exercice présent	467.182	268.584

(*) Plus d'informations sur les regroupements d'entreprises (IFRS 3) : voir annexe 37.

Autres informations		
Valeur d'investissement de l'immobilier	479.170	275.460
Revenus locatifs et charges opérationnelles		
Revenus locatifs d'immeubles de placement	23.958	19.868
Charges opérationnelles directes (incl. entretien et réparation) des immeubles loués(*)	-2.421	-2.678
Charges opérationnelles indirectes (incl. entretien et réparation) des immeubles loués(*)	-292	-235
Engagements d'acquisition		
Engagements contractuels d'achat d'immeubles de placement, de construction ou de projets de développement	0	0
	0	0

(*) Hors rémunération du gérant.

La norme IAS 40 prescrit que les immeubles de placement doivent être comptabilisés en juste valeur (modèle « fair value ») aux états financiers. A cette fin, les sicafis ont dû adapter la manière de présenter les immeubles de placement dans le bilan.

Cette juste valeur est le prix pour lequel l'immeuble pourrait être échangé entre des parties bien informées, consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normale. Cette valeur doit être considérée du point de vue du vendeur, après déduction des droits de mutation.

La juste valeur a été définie par les experts immobiliers indépendants en deux étapes : dans une première étape les experts déterminent la valeur d'investissement de l'immobilier (correspond au terme antérieurement utilisé « valeur de placement ») basée sur la valeur actualisée des revenus locatifs nets futurs. Cette valeur correspond au prix qu'un investisseur (ou acquéreur hypothétique) serait disposé à payer pour acquérir un bien dans le but de bénéficier de son revenu locatif et de réaliser un rendement sur son investissement.

Dans une deuxième étape les experts ont estimé un niveau de frais de transaction (« droits de mutation »), qui serait payé lors d'une future aliénation hypothétique d'un bien immobilier. La valeur d'investissement moins les droits de mutation, est la définition de la juste valeur au sens de la norme IAS 40.

En Belgique le transfert de la propriété d'un bien immobilier est soumis à la perception des droits de mutation, dont le montant dépend du mode de cession, la qualité de l'acquéreur et la situation géographique du bien. Le pourcentage effectif des droits de mutation varie donc de 0 à 12,5%. Ceci mène au fait que le montant des droits de mutation à payer n'est connu qu'au moment du transfert effectif.

Le niveau des droits de mutation a été établi par tous³⁴ les experts immobiliers indépendants qui effectuent la valorisation périodique de biens des sicafis belges basée sur un échantillon. Sur base d'un échantillon représentatif de 220 transactions intervenues dans le marché les années 2003 à 2005 et totalisant 6 milliards EUR, la moyenne pondérée des droits de mutation s'élevait à 2,5%.

Ce pourcentage sera revu annuellement, et adapté, si nécessaire, par seuils de 0,5%. C'est ce pourcentage qui est d'application sur tous les immeubles ayant une valeur supérieure ou égale à 2,5 millions EUR.

Pour les transactions portant sur des immeubles de moins de 2,5 millions EUR, il y a lieu de tenir compte de droits de mutation de 10% ou 12,5%, selon la Région où ces immeubles sont situés³⁵.

En ce qui concerne la reprise à la juste valeur du portefeuille immobilier au Grand-Duché de Luxembourg, Leasinvest Real Estate juge que la même méthodologie peut être appliquée, où on a tenu compte de 2,5% de droits de mutation pour les immeubles supérieurs ou égaux à 2,5 millions EUR et du pourcentage réel de droits de mutation pour les immeubles inférieurs à 2,5 millions EUR.

En date de la première application des normes IAS/IFRS, soit le 01/07/04, les droits de mutation s'élevaient à 6,58 millions EUR sur une valeur d'investissement du portefeuille de 257,5 millions EUR. Ce montant a été porté dans la rubrique distincte des capitaux propres, spécialement créée à cette fin, intitulée « Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement ».

Au 30/06/06 ces frais de mutation déduits de la valeur d'investissement s'élèvent à 6,9 millions EUR, soit 1,72 EUR par action.

34 Cushman & Wakefield, Healey & Baker, de Crombrugge & Partners, DTZ et Winssinger & Vennoten, Stadim et Troostwijk-Roux.

35 Voir également le communiqué de presse BEAMA du 08/02/06 sur www.beama.be.

Annexe 20. Autres immobilisations corporelles

(en 1.000 EUR)	30/06/06
Actifs à usage propre	0
Autres	
Mouvements des autres immobilisations corporelles, année comptable 2005	
Solde début de la période	0
Montant brut	0
Ammortissements cumulés (-)	0
Ammortissements exceptionnels cumulés	0
Investissements	94
Acquisitions par le biais de regroupements d'entreprises	0
Transferts et désaffectations (-)	0
Transferts dûs aux scissions d'activités (-)	0
Amortissements (-)	-22
Amortissement exceptionnel pris (repris) en compte de résultats	0
Autres augmentations (déductions)	0
Solde fin de la période	72
Mouvements des autres immobilisations corporelles, année comptable 2006	
Solde début de la période	72
Montant brut	94
Ammortissements cumulés (-)	-22
Ammortissements exceptionnels cumulés	0
Investissements	20
Acquisitions par le biais de regroupements d'entreprises	0
Transferts et désaffectations (-)	-5
Transferts dûs aux scissions d'activités (-)	0
Amortissements (-)	-33
Amortissement exceptionnel pris (repris) en compte de résultats	0
Autres augmentations (déductions)	0
Solde fin de la période	54

Autres informations

Voir également les règles d'évaluation IFRS à l'annexe 2.

La rubrique « autres » est constituée spécifiquement d'« équipement » et amortie de façon linéaire sur une période de trois ans (à 33,3%).

Annexe 21. Actifs financiers non courants

(en 1.000 EUR)	30/06/06	30/06/05
Actifs disponibles à la vente	0	0
Prêts et créances	163	190
Autres	690	679
Instruments financiers dérivés (voir annexe 22)	1.754	356
Participations dans des entreprises liées	3	
TOTAL	2.609	1.225

En ce qui concerne le traitement comptable des actifs financiers non courants, voir les règles d'évaluation IFRS à l'annexe 2.

Annexe 22. Instruments financiers dérivés

La politique de gestion complète du risque est présentée dans le Rapport annuel 2005/2006. Compte tenu que le financement par dettes de Leasinvest Real Estate est basé sur un taux d'intérêt variable, le risque existe que lors d'une augmentation des taux d'intérêts les frais de financement augmentent. Afin de limiter les risques d'une augmentation du taux d'intérêt variable, Leasinvest Real Estate s'est partiellement couverte pour ses prêts par la conclusion des produits financiers ci-dessous :

Type	Montant notionnel	Prix d'exercice	Durée
Options			
Options actives			
CAP acheté	25.000.000	3,50%	2010
FLOOR vendu	25.000.000	1,70%	2010
CAP acheté	40.000.000	5,00%	2011
FLOOR vendu	40.000.000	3,15%	2011
CAP acheté	30.000.000	4,50%	2013
FLOOR vendu	30.000.000	3,00%	2013
CAP acheté	10.000.000	4,75%	2013
FLOOR vendu	10.000.000	3,00%	2013
Forward start			
CAP acheté	20.000.000	4,00%	2011
FLOOR vendu	20.000.000	2,00%	2011
Swaps			
	Montant notionnel	Taux d'intérêt fixe	Durée
IRS	20.000.000	3,38%	2009
IRS	20.000.000	3,15%	2008
IRS	15.000.000	3,87%	2011

Par rapport au « swaps », on effectue du « hedge accounting » et l'effectivité des couvertures est démontrée. Ces « swaps » servent de couverture pour le « commercial Paper » émis à des taux d'intérêt variables, dont le prix est redéfini à des intervalles à court terme (typiquement trois mois ou moins). Les « swaps » sont des couvertures effectives, les « caps », « floors » et « collars » sont des couvertures inefficaces, parce Leasinvest Real Estate a choisi de ne pas faire le test d'effectivité.

Les « swaps » concernent des couvertures de flux de trésorerie. En ce qui concerne l'incorporation comptable, nous référons aux règles d'évaluation IFRS à l'annexe 2.

La juste valeur des instruments financiers dérivés à la date de clôture est détaillée comme suit :

(en 1.000 EUR)	30/06/06		01/07/05 ⁽¹⁾	
	Actif ⁽²⁾	Passif ⁽³⁾	Actif ⁽²⁾	Passif ⁽³⁾
Caps acheté	1.379	0	356	0
Floors vendu		-82		-126
Interest Rate Swaps	375			-1.317
Total	1.754	-82	356	-1.443

(1) Date de la première application de IAS 39 : voir également les règles d'évaluation IFRS à l'annexe 2.

(2) Voir annexe 21.

(3) Voir annexe 33.

La variation de la juste valeur des instruments financiers dérivés :

Partie effective de la juste valeur (cfr. Rubrique des capitaux propres) (voir annexe 30)	
Solde au 01/07/05	-1.317
Variation de la partie effective de la juste valeur des instruments financiers dérivés	1.692
Transfert au compte de résultats	0
Solde au 30/06/06	375
Partie ineffective de la juste valeur	
Solde au 01/07/05	-43
Variations de la partie ineffective de la juste valeur des instruments financiers dérivés	641
Solde au 30/06/06	598

Annexe 23. Créances commerciales

(en 1.000 EUR)	30/06/06	30/06/05
Créances commerciales	3.309	2.180
Factures à établir	1.383	171
Créances douteuses	5	5
TOTAL	4.697	2.357

L'augmentation des créances commerciales est en rapport avec les acquisitions de l'exercice 2005/2006 et des factures à établir dans le cadre de la refacturation aux locataires du pré-compte immobilier et des taxes régionales.

Annexe 24. Créances fiscales et autres actifs courants

(en 1.000 EUR)	30/06/06	30/06/05
Impôts sur le revenu	219	394
Rémunérations et dettes fiscales	0	0
Autres	138	31
TOTAL	357	425

Les impôts au 30/06/06 concernent les taxes sur la valeur ajoutée (TVA), au 30/06/05 quasi uniquement des impôts sur le revenu.

Annexe 25. Trésorerie et équivalents de trésorerie (voir également tableaux des flux de trésorerie consolidés)

(en 1.000 EUR)	30/06/06	30/06/05
Caisse	2.825	169
Equivalents de trésorerie	2.693	1.817
TOTAL	5.518	1.986

Les équivalents de trésorerie concernent, d'une part, les dépôts à court terme, dont la période varie d'un jour à un maximum d'un mois, et, d'autre part, des souscriptions au « commercial paper », avec une durée d'un maximum de trois mois.

Aussi bien les dépôts que les souscriptions au « commercial paper » sont relatés aux besoins de trésorerie immédiats de la société.

Les dépôts rapportent un intérêt basé sur les taux d'intérêt pour les dépôts à court terme, le « commercial paper » une rémunération basée sur les taux d'intérêt à court terme (Euribor) augmenté d'une marge.

Annexe 26. Comptes de régularisation – actifs

(en 1.000 EUR)	30/06/06	30/06/05
Revenus immobiliers courus non échus		
Gratuités et incentives accordés aux locataires à répartir		
Charges locatives payées d'avance	255	105
Intérêts et autres charges financières payés d'avance	253	177
Autres	18	
TOTAL	526	282

Annexe 27. Capital, primes d'émission et réserves

A Capital souscrit

a) Evolution du capital souscrit depuis la création de la sicafi

Date		Capital émis (en 1.000 EUR)	Nombres d'actions
31/12/98	Capital de départ Brixton Zaventem	2.922	61.250
04/05/99	Nouveau nombre d'actions ⁽¹⁾		864.808
07/05/99	Rachat d'actions propres et annulation des actions achetées		-24.603
08/06/99	Apport des immeubles "Extensa"	2.788	727.818
08/06/99	Apport du Vierwinden Business Park	9.370	191.574
	Total avant l'offre	15.080	1.759.597
01/07/99	Augmentation de capital	20.334	370.851
01/07/99	Fusion avec Brixton Louise	7.561	394.672
01/07/99	Fusion avec Kapex		4
01/07/99	Diminution du capital	-15.209	
	Capital après l'offre	27.765	2.525.124
28/06/01	Apport immeubles D4 et D5 de l'Axxes Business Park	2.206	200.500
14/12/01	Apportimmeubles D2 de l' Axxes Business Park	1.152	104.742
28/11/03	Fusion avec Brussimmo		2
28/11/03	Fusion avec Ekiport		3
	Capital émis et nombres d'actions au 30/06/04	31.123	2.830.371
23/12/04	Scission partielle (Montoyer 63)	4.606	418.850
	Capital émis et nombres d'actions au 30/06/05	35.729	3.249.221
29/05/06	Apport immeubles Extensa-portefeuille	8.397	763.407
	Capital émis et nombres d'actions au 30/06/06	44.126	4.012.628

(1) Le 31/12/98 le capital social de Brixton Zaventem s'élevait à 2.921.652 EUR, représenté par 61.250 actions. Le 04/05/99 il a été décidé de répartir le capital de Brixton Zaventem entre 864.808 actions.

b) Catégories d'actions

Leasinvest Real Estate n'a qu'une catégorie d'actions, soit des actions ordinaires.

Les détenteurs d'actions ordinaires ont droit à la réception du dividend déclaré et ont droit à une voix par action au cours de l'assemblée générale des actionnaires de Leasinvest Real Estate.

Toutes les actions sont libérées. Les actions sont au porteur ou nominatives, ou au cas d'une indication préalable d'un titulaire de compte par le gérant statutaire sous forme de titres dématérialisés. Pour plus d'informations sur la nature des actions, voir 11 Statuts.

c) Capital autorisé

Le gérant statutaire est autorisé à augmenter le capital social aux dates et aux conditions qu'il définira, en une ou plusieurs fois, à concurrence de 31.122.909,49 EUR. Plus à ce sujet : voir 11 Statuts.

d) Frais liés à l'augmentation de capital

Pour les exercices clôturés au 30/06/05 et au 30/06/06 il n'y a pas eu de déduction du capital de frais liés à une transaction de capital ou à l'émission de nouvelles actions.

B Primes d'émission

(en 1.000 EUR)		
Date	Transaction	
28/06/01	Apport immeubles D4 et D5 de l' Axxes Business Park	7.710
14/12/01	Apport D2 de l' Axxes Business Park	4.356
23/12/04	Scission partielle (Montoyer 63)	19.214
	Prime d'émission au 30/06/05	31.280
29/05/06	Apport immeubles Extensa-portefeuille	39.331
	Prime d'émission au 30/06/06	70.611

C Réserves

(en 1.000 EUR)	30/06/06	30/06/05
Légale	612	612
Indisponible	85.005	84.794
Immunié		
Disponible	13.434	13.434
TOTAL	99.051	98.840

Les variations de valeur du portefeuille sont comptabilisées sous les réserves indisponibles, conformément à la note de la Commission pour les Normes Comptables.

Annexe 28. Commentaire nombre d'actions, dividendes et bénéfice par action (EPS)

28.1 Evolution du nombre d'actions

	30/06/06	30/06/05
	Nombre d'actions	Nombre d'actions
Nombre d'actions au début de l'année comptable	3.249.221	2.830.371
Créations des actions grâce au scission partielle (Montoyer 63)		418.850
Création des actions grâce à l'apport (une partie) du portefeuille d'Extensa	763.407	
Nombre d'actions à la fin de l'année comptable	4.012.628	3.249.221
Nombre d'actions bénéficiant du dividende (pro rata)	3.318.241	3.047.255
Moyenne pondérée du nombre d'actions à la fin de l'année comptable	3.318.241	3.047.255

28.2 Définition du montant de distribution de dividende obligatoire (cfr. AR 10/04/95) (selon les comptes annuels statutaires)

(en 1.000 EUR)	30/06/06	30/06/05
Résultat net courant selon les comptes annuels statutaires		
Résultat net	11.075	14.658
Transactions de nature non-récurrente compris dans le résultat net		
+ Amortissements	35	22
+ Réductions de valeur	72	18
- Reprise réductions de valeur		
+/- Autres composants non-monnaïres	1.800	-3.572
+/- Résultat vente d'immeubles		-1.126
+/- Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-2.096	-1.361
= Résultat net courant	10.886	8.639
Distribution minimale = 80%	8.709	6.911
Dividende (proposé)	12.443	11.328

28.3 Calcul du bénéfice et du dividende par action (EPS et DPS)

Le calcul du résultat par action de base à la date de clôture est basé sur le résultat net, part du groupe et sur la moyenne pondérée des actions émises pendant l'exercice et est calculé comme suite : (ce calcul est conforme aux règles d'évaluation IFRS)

(en EUR)		30/06/06	30/06/05
Résultat net, part du groupe (1.000 EUR)	(a)	19.723	12.448
Moyenne pondérée du nombre d'actions à la fin de l'année comptable	(b)	3.318.241	3.047.255
Résultat net, part du groupe (EUR) ⁽¹⁾	(a)/(b)	5,94	4,09
Résultat distribuable par action (EUR) ⁽²⁾		3,28	2,84
		proposition 2006	payé 2005
Dividende brut attribuable aux actionnaires ordinaires (EUR)		12.443.404	11.328.475
Dividende brut par action (EUR) ⁽³⁾		3,75	3,72
Dividende net par action (EUR)		3,19	3,17

(1) Le bénéfice net par action, est le résultat net, part du groupe, tel que publié au compte de résultats, divisé par la moyenne pondérée du nombre d'actions.

(2) Le bénéfice distribuable par action est le montant pris en compte pour calculer la distribution imposée, divisé par le nombre d'actions ayant droits aux dividendes.

(3) La distribution de dividende est calculée conformément à l'AR du 10 avril 1995 et sur base des comptes annuels statutaires rédigés conformément aux normes comptables belges.

Pour l'exercice clôturé au 30/06/06 un dividende brut de 3,75 EUR (3,19 EUR net) sera proposé à l'assemblée générale ordinaire du 16/10/06.

28.4 Résultat

(en 1.000 EUR)	30/06/06	30/06/05
Report des années précédentes	10.874	9.754
Résultat de l'année	19.723	12.448
Résultat à reporter	7.280	1.120
Dividende proposé	12.443	11.328
	30.597	22.202

Annexe 29. Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement

(en 1.000 EUR)	30/06/06	30/06/05
Solde fin année précédente	-6.686	-6.583
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-224	-854
Impact des ventes des immeubles de placement		751
TOTAL	-6.910	-6.686

Annexe 30. Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers

(en 1.000 EUR)	30/06/06	30/06/05
Sur actifs financiers disponibles à la vente		
Sur instruments financiers dérivés	375	-1.317
TOTAL	375	-1.317

Annexe 31. Intérêts minoritaires

(en 1.000 EUR)		30/06/06	30/06/05
Société	Pourcentage de participation		
Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) sicav	90,12%	14.980	
Square de Meeûs 5-6 SA	50,07%	9.723	7.970
Leasinvest Real Estate Facility Services SA	99%	3	
Total intérêts minoritaires		24.706	7.970
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES		262.555	188.019

**Bijlage 32. Dettes financières non courantes, rubrique « a. Etablissements de crédit »
Dettes financières courantes, rubrique « Autres »**

Répartition selon la date d'échéance des lignes de crédit et leur établissement

(en 1.000 EUR)	30/06/06				30/06/05			
	Dettes avec une maturité de				Dettes avec une maturité de			
	Moins d'un an	Plus d'un an, max. 5 ans	Plus de 5 ans	Total	Moins d'un an	Plus d'un an, max. 5 ans	Plus de 5 ans	Total
Dettes financières non courantes								
Ligne de crédit		125.000	30.000	155.000		75.000		75.000
Crédits utilisés		64.800	30.000	94.800		29.800		29.800
% part (utilisations de crédit/ lignes de crédit)		51,8%	100,0%	61,2%		39,7%		39,7%
Dettes financières courantes								
programme de commercial paper commercial paper émis	108.524		160.000	160.000			110.000	110.000
Backup lignes de crédit	54.100	50.000		104.100	42.697	40.000		75.000
% participation CP / backup ligne de crédit				104,2%				56,9%
% participation CP / CP programme				67,8%				38,8%

Toutes les lignes de crédit sont basées sur un taux d'intérêt variable, où le risque d'intérêt est couvert, de manière importante, par des instruments financiers dérivés. Pour les détails : voir annexe 22.

Annexe 33.

Autres passifs financiers non courants

(en 1.000 EUR)	30/06/06	30/06/05
Instruments financiers dérivés	82	1.443
Autres	0	0
TOTAL	82	1.443

Dettes commerciales et autres dettes non courantes

(en 1.000 EUR)	30/06/06	30/06/05
Exit tax	2.450	
Autres		
Fournisseurs	5.022	4.054
Locataires	0	0
Impôts, rémunérations et charges sociales	1.057	1.439
TOTAL	8.529	5.494

Annexe 34. Comptes de régularisation (passifs)

(en 1.000 EUR)	30/06/06	30/06/05
Revenus immobiliers perçus d'avance	6.472	5.290
Intérêts et autres charges courus non échus	609	519
Autres	385	158
TOTAL	7.466	5.967

Annexe 35. Périmètre de consolidation

Les filiales mentionnées ci-dessous sont toutes regroupées dans le périmètre de consolidation sous application de la méthode de consolidation intégrale. Celle-ci consiste en la reprise intégrale au 30 juin des actifs et passifs, aussi bien que le compte de résultats des filiales. Les intérêts minoritaires sont incorporés au bilan et au compte de résultats via une rubrique séparée. Par rapport au traitement comptable (bilan et compte de résultats) des acquisitions de l'exercice 2005/2006, voir IFRS 3, nous renvoyons à l'annexe 37 concernant les « regroupement d'entreprises ».

nom & adresse du siège administratif	TVA ou numéro d'entreprise	Participation directe ou indirecte et droits de vote (en %)	Comptes annuels au
Square de Meeûs 5-6 SA Avenue de Tervueren 72 - 1040 Bruxelles	BE 866.486.251	50,07%	30 juin
Leasinvest Real Estate Facility Services SA Mechelsesteenweg 34/8 -2018 Anvers	BE 878.901.063	99,00%	30 juin(*)
Warehouse Finance SA Mechelsesteenweg 34/8 -2018 Anvers	BE 419.819.463	100,00%	31 décembre
De Leewe SA Mechelsesteenweg 34/8 -2018 Anvers	BE 457.482.583	100,00%	31 décembre
Logistics Finance I SA Mechelsesteenweg 34/8 -2018 Anvers	BE 418.979.325	100,00%	31 décembre
Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) Sicav 69, Route d'Esch - L-2953 Luxembourg	LU 16372655	90,12%	31 décembre
Leasinvest Immo Lux Conseil (ex-Dexia Immo Lux Conseil) 69, Route d'Esch - L-2953 Luxembourg	LU 10355144	100,00%	31 décembre

(*) Première clôture annuelle au 30/06/07.

Anexe 36. Transactions avec des parties liées

Les parties liées avec lesquelles Leasinvest Real Estate opère sont ses filiales (voir annexe 35) et la société-mère (Extensa Group SA) et le gérant statutaire Leasinvest Real Estate Management SA.

Le gérant statutaire Leasinvest Real Estate Management SA emploie le personnel et reçoit une rémunération de management de 0,415% sur la valeur d'investissement du portefeuille.

Acquisitions d'Extensa Group SA

Le 29/05/06 AXA Belgium SA a apporté trois sociétés à Leasinvest Real Estate en contrepartie de 763.407 nouvelles actions créées de Leasinvest Real Estate.

Par conséquent, les capitaux propres ont augmenté de 47,7 millions EUR.

Antérieurement AXA Belgium SA avait acquis ces sociétés d'Extensa Group SA (ex-Leasinvest NV).

Le 29/03/06 Leasinvest Real Estate a acquis, contre espèces, d'Extensa Group SA (ex-Leasinvest NV), moyennant le prix de 2,7 millions EUR, un immeuble semi-industriel composé de bureaux et d'espaces logistiques, situé à Forest (Bruxelles), à la rue Lusambo, aussi bien que le droit d'emphytéose sur le terrain.

Entre Leasinvest Real Estate et Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) un prêt « intersociété » a été conclu à concurrence de 38 millions EUR pour une durée illimitée sur base de l'euribor + 70 pb. Le 30/06/06 le montant utilisé s'élevait à 37,7 millions EUR.

Événements postérieurs à la clôture du bilan

Par deux transactions consécutives Leasinvest Real Estate est devenu actionnaire à 100% de Square de Meeûs 5-6 SA.

Le gérant statutaire a l'intention de proposer à l'assemblée générale des actionnaires de Leasinvest Real Estate de procéder à la fusion par absorption de Square de Meeûs 5-6 SA, et d'adapter la politique d'investissement statutaire telle que reprise à l'art. 5 des statuts. Le projet du texte de l'art. 5 des statuts tel qu'il sera présenté à l'assemblée générale peut être consulté sur le site web de Leasinvest Real Estate (www.leasinvest-realestate.com) à partir de la date à laquelle les actionnaires nominatifs seront convoqués à l'assemblée générale extraordinaire qui doit délibérer et décider de cette modification des statuts.

Annexe 37

Les acquisitions de l'exercice passé concernent des "regroupement d'entreprises" comptabilisées dans les états financiers selon la « purchase method » conformément à IFRS 3.

Acquisition Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) & Leasinvest Immo Lux Conseil (ex-Dexia Immo Lux Conseil)

Leasinvest Real Estate a acquis, en 2006, une participation de contrôle de 90,12% en Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux).

Les actions de Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) consistent en deux catégories d'actions, soit des actions de capitalisation et des actions de distribution. L'acquisition de la participation, qui concernait les deux types d'actions, s'est produite en deux phases :

- une première phase de l'acquisition était l'acquisition de la participation de contrôle (51,13%) fin mars pour 112,28 millions EUR (y compris les frais d'acquisition)
- une deuxième phase de l'acquisition, au cours du dernier trimestre de l'exercice, était l'offre publique d'acquisition du solde des actions, toujours détenues par le public, à ce moment. Pendant cette deuxième phase, une participation additionnelle de 38,99% a été acquis, pour 52,7 millions EUR.

Par manque de clôture trimestrielle fin mars 2006, la participation de 51,13% de Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) a été comptabilisée sur base du bilan au 01/01/06.

La participation additionnelle (38,99%) n'est comptabilisée qu'au 30/06/06.

Par conséquent, Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) a contribué au résultat de Leasinvest Real Estate pour six mois, et ceci à concurrence de 51,13%, soit 1,9 millions EUR.

(en 1.000 EUR)		
Dexia Immo Lux	01/01/06	30/06/06
Immeubles de placement(*)	144.546	143.988
Actifs courants	39.848	42.305
Total de l'actif	184.394	186.293
Capitaux propres	183.763	185.557
Passifs courants	631	736
Total des capitaux propres et des passifs	184.394	186.293

(*) à la juste valeur, selon l'opinion du gérant statutaire et de l'expert immobilier indépendant de Leasinvest Real Estate.

Les participations de 51,13%³⁶ et 38,99%³⁶ représentent respectivement une valeur de 113,8 millions EUR et 54,9 millions EUR des capitaux propres au, respectivement, 01/01/06 et 30/06/06.

La différence avec le prix d'acquisition résulte en un goodwill négatif total à concurrence de 3,7 millions EUR, incorporé au résultat, conformément à IFRS 3. Ce goodwill négatif provient principalement des frais de mutation de 2,5% appliqués en Belgique pour la définition de la juste valeur (également pour le portefeuille luxembourgeois : voir les règles d'évaluation IFRS) et qui sont inférieurs aux frais de mutation pris en compte au Luxembourg.

Acquisition Leasinvest Immo Lux Conseil (ex-Dexia Immo Lux Conseil) SA

En même temps que l'acquisition de la participation de contrôle dans Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) fin mars 2006, Leasinvest Real Estate a acquis 100% des actions de Leasinvest Immo Lux Conseil (ex-Dexia Immo Lux Conseil) SA à 0,16 million EUR.

Les capitaux propres de Leasinvest Immo Lux Conseil (ex-Dexia Immo Lux Conseil) au 31/12/05 s'élevaient à 1,29 million EUR, résultant en un goodwill négatif de 1,1 million EUR. Conformément à IFRS 3 le goodwill négatif est incorporé au résultat. Additionnellement, un résultat de six mois a été reconnu, à concurrence de 0,62 million EUR.

Acquisition du portefeuille Extensa Group SA

Logistics Finance I, De Leeuwe SA et Warehouse Finance, trois sociétés d'Extensa Group SA, ont été apportées, au 29/05/06, à 100% moins une action, par AXA Belgium SA en contrepartie de l'émission de nouvelles actions.

Ces sociétés ont été consolidées, pour la première fois, au 30/06/06.

(en 1.000 EUR)	
	30/06/06
Immeubles de placement	47.122
Actifs courants	7.103
Total de l'actif	54.225
Capitaux propres	48.326
Passifs courants	5.899
Total des capitaux propres et des passifs	54.225

³⁶ Les pourcentages de 51,13% et 38,99% (en termes du nombre d'actions) correspondent respectivement à 61,9% et 29,6% en termes de relation dans les capitaux propres.

La valeur d'apport de ces sociétés, augmenté des frais d'acquisition, s'élève à 47,89 millions EUR.

Par conséquent, un goodwill négatif de 0,43 million EUR est reconnu au compte de résultats, qui résulte principalement de la différence d'évaluation des immeubles de placement au moment d'acquisition, d'une part, et au 30/06/06, d'autre part.

En ce qui concerne l'impact des « regroupements d'entreprises » pour l'année comptable entière, voir addendum « états financiers pro forma ».

Annexe 38. Première adaption du référentiel IFRS et réconciliation

En application du règlement de l'Union européenne n° 1606/2002/CE du 19 juillet 2002, Leasinvest Real Estate SCA établit, à partir de l'exercice 2005/2006 ses comptes financiers consolidés conformément aux International Financial Reporting Standards (IFRS) tels qu'approuvés par le International Accounting Standards Board (IASB), le International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC), pour autant qu'ils soient ratifiés par l'Union européenne.

Conformément au règlement EU et les dispositions de IFRS 1 "Première application des International Financial Reporting Standards", la date de passage pour Leasinvest Real Estate est fixée au 01/07/04, puisque Leasinvest Real Estate clôture son exercice au 30/06. Selon IFRS 1 Leasinvest Real Estate applique IFRS à partir du 01/07/05, qui est la première période de comptabilisation pour les comptes annuels consolidés sous IFRS.

Ci-après les différences les plus importantes entre le droit comptable belge (BGAAP) et IFRS sont présentées pour Leasinvest Real Estate, l'impact des modifications sur les capitaux propres dans le bilan d'ouverture au 01/07/04, au 30/06/05 et sur les résultats pour l'exercice 2005/2006.

IFRS 1 prévoit un nombre d'exemptions sur lesquelles l'on peut se baser. Leasinvest Real Estate a décidé de se prévaloir de l'exemption d'adaptation de chiffres comparatifs dans le bilan d'ouverture à la date de passage concernant les normes IAS (International Accounting Standards) 32 "Instruments financiers : commentaire et présentation" et IAS 39 "Instruments financiers : comptabilisation et évaluation". Par conséquent, la première application a été repoussée jusqu'au 01/07/05. Les instruments financiers sont ainsi incorporés au chiffres comparatifs selon les règles en vigueur du droit comptable belge.

IMPACT DES MODIFICATIONS :

1 . Instruments financiers dérivés

La politique de Leasinvest Real Estate a pour but de limiter l'impact de variations des taux sur le résultat et sur le cash-flow ainsi que de maintenir au plus bas le coût global de la dette. Pour atteindre ces objectifs, Leasinvest Real Estate opte 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. Environ 80% de ses financements sont couverts contre les variations de taux par des instruments financiers dérivés, notamment des interest rate swaps et des collars.

Le droit comptable belge ne prévoyait pas l'évaluation de ces produits au bilan. Selon les normes IAS/IFRS, ils doivent être inscrits aux bilan à leur juste valeur.

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 effective, les variations de la juste valeur sont directement comptabilisées dans les fonds propres sous une rubrique spécialement prévue pour les Instruments financiers dérivés. Les variations d'instruments financiers dérivés qui ne répondent pas aux critères du test d'effectivité 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 les capitaux propres au 30/06/05 s'élevé -1,3 million EUR

L'impact sur le compte de résultats au 30/06/05 -43.000 EUR

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 comptables de la définition d'une provision sous IFRS (IAS 37 « Provisions, actifs conditionnels et passifs »). Elles doivent maintenant être intégralement extournées dans les capitaux propres.

L'impact sur les capitaux propres au 01/07/04 : 2,8 millions EUR

L'impact sur les capitaux propres au 30/06/05 : nihil

L'impact sur le résultat au 30/06/05 : -2,8 millions EUR

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 capitaux propres jusqu'à la date de son approbation par l'assemblée générale des actionnaires.

C.a.d., le bilan est établi sous IFRS avant affectation du résultat.

L'impact sur les capitaux propres au 01/07/04 : 10,6 millions EUR

L'impact sur les capitaux propres au 30/06/05 : 11,3 millions EUR

L'impact sur le résultat au 30/06/05 : nihil

4. Evaluation de l'immobilier

Le portefeuille immobilier de Leasinvest Real Estate doit être comptabilisé à sa « juste valeur », selon les normes IAS/IFRS (voir également les règles d'évaluation IFRS).

L'impact sur les capitaux propres au 01/07/04 : - 6,6 millions EUR

L'impact sur les capitaux propres au 30/06/05 : - 6,9 millions EUR

L'impact sur le résultat au 30/06/05 : nihil

Impact total de toutes les modifications IFRS

L'impact sur les capitaux propres au 01/07/04 : 6,8 millions EUR

L'impact sur les capitaux propres au 30/06/05 : 3,1 millions EUR

L'impact sur le résultat au 30/06/05 : - 2,9 millions EUR

Première application aux normes comptables IAS/IFRS
Réconciliation du bilan d'ouverture au 01/07/04

(en 1.000 EUR)	01/07/04		
	BE GAAP	Modifications	IFRS
ACTIF			
ACTIFS NON COURANTS	258.239	-6.583	251.656
Immeubles de placement	257.488	-6.583	250.905
Autres immobilisations corporelles	0	0	0
Actifs financiers non courants	751	0	751
ACTIFS COURANTS	9.365	0	9.365
Actifs financiers courants	34	0	34
Créances commerciales	2.415	0	2.415
Créances fiscales et autres actifs courants	71	0	71
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.456	0	6.456
Comptes de régularisations	390	0	390
TOTAL DE L'ACTIF	267.604	-6.583	261.021
PASSIF			
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	148.945	6.813	155.758
CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIETE MERE	148.945	6.813	155.758
Capital	31.123	0	31.123
Capital souscrit	31.123	0	31.123
Primes d'émission	12.066	0	12.066
Réserves	101.768	0	101.768
Résultat	3.989	13.395	17.384
Impact sur la juste valeur des frais et des droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	-6.583	-6.583
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers			
Instruments financiers dérivés	0	0	0
INTERETS MINORITAIRES	0	0	0
PASSIF	118.659	-13.395	105.263
PASSIFS NON COURANTS	42.940	0	42.940
Provisions	734	0	734
Dettes financières non courantes	41.550	0	41.550
a. Etablissements de crédit	41.550	0	41.550
Autres passifs financiers non courants	0	0	0
Autres passifs non courants	656	0	656
PASSIFS COURANTS	75.719	-13.395	62.323
Provisions	2.838	-2.838	0
Dettes financières courantes	50.137	0	50.137
c. Autres	50.137	0	50.137
Dettes commerciales et autres dettes courantes	5.206	0	5.206
Exit Tax	1.907	0	1.907
Autres	3.299	0	3.299
Autres passifs courants	11.594	-10.557	1.037
Comptes de régularisation	5.944	0	5.944
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	267.604	-6.583	261.021

En ce qui concerne les modifications IFRS au 01/07/04, nous référons au texte à l'annexe 38 « Première application d'IFRS et réconciliation ».

Réconciliation du bilan consolidé au 30/06/05

(en 1.000 EUR)	30/06/05		
	BE GAAP	Modifications	IFRS
ACTIF			
ACTIFS NON COURANTS	276.401	-6.520	269.881
Immeubles de placement	275.460	-6.876	268.584
Autres immobilisations corporelles	72	0	72
Actifs financiers non courants	869	356	1.225
ACTIFS COURANTS	5.475	-396	5.080
Actifs financiers courants	31	0	31
Créances commerciales	2.357	0	2.357
Créances fiscales et autres actifs courants	425	0	425
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1.986	0	1.986
Comptes de régularisations	677	-396	282
TOTAL DE L'ACTIF	281.876	-6.916	274.960
PASSIF			
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	184.926	3.093	188.019
CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIETE MERE	176.766	3.283	180.048
Capital	35.729	0	35.729
Capital souscrit	35.729	0	35.729
Primes d'émission	31.280	0	31.280
Réserves	98.840	0	98.840
Résultat	10.917	11.285	22.202
Impact sur la juste valeur des frais et des droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	-6.686	-6.686
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers			
Instruments financiers dérivés	0	-1.317	-1.317
INTERETS MINORITAIRES	8.160	-190	7.970
PASSIF			
PASSIFS NON COURANTS	30.456	1.443	31.898
Provisions	0	0	0
Dettes financières non courantes	29.800	0	29.800
a. Etablissements de crédit	29.800	0	29.800
Autres passifs financiers non courants	0	1.443	1.443
Autres passifs non courants	656	0	656
PASSIFS COURANTS	66.494	-11.451	55.043
Provisions	0	0	0
Dettes financières courantes	42.697	0	42.697
c. Autres	42.697	0	42.697
Dettes commerciales et autres dettes courantes	5.494	0	5.494
Exit Tax	0	0	0
Autres	5.494	0	5.494
Autres passifs courants	12.214	-11.328	885
Comptes de régularisation	6.090	-123	5.967
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	281.876	-6.916	274.960

Réconciliation du compte de résultats pour l'exercice clôturé au 30/06/05

Compte de résultats consolidés

(en 1.000 EUR)	30/06/05		
	BE GAAP	Modifications	IFRS
(+) Revenus locatifs	19.868	0	19.868
(+) Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0	0
(+/-) Charges relatives à la location	-151	0	-151
RESULTAT LOCATIF NET	19.717	0	19.717
(+) Récupération de charges immobilières	369	0	369
(+) Recupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	2.702	0	2.702
(-) Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	-668		-668
(-) Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-2.702	0	-2.702
(+/-) Autres recettes et dépenses relatives à la location	3	0	3
RESULTAT IMMOBILIER	19.420	0	19.420
(-) Frais techniques	-2.012	0	-2.012
(-) Frais commerciaux	-464	0	-464
(-) Charges et taxes sur immeubles non loués	-506	0	-506
(-) Frais de gestion immobilière	-1.155	0	-1.155
(-) Autres charges immobilières	2.700	-2.838	-138
CHARGES IMMOBILIERES	-1.437	-2.838	-4.275
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	17.984	-2.838	15.146
(-) Frais généraux de la société	-877	0	-877
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	17.107	-2.838	14.269
(+/-) Résultat sur vente d'immeubles de placement	1.126	0	1.126
(+/-) Variations de la juste valeur des immeubles de placement	2.205	0	2.205
RESULTAT D'EXPLOITATION	20.438	-2.838	17.600
(+) Revenus financiers	1.825	0	1.825
(-) Charges d'intérêts	-6.210	0	-6.210
(-) Autres charges financières	-359	-43	-402
RESULTAT FINANCIER	-4.743	-43	-4.786
RESULTAT AVANT IMPOT	15.695	-2.881	12.814
(+/-) Impôts des sociétés	-430	0	-430
(+/-) Exit tax	734	0	734
IMPOT	304	0	304
RESULTAT NET	15.999	-2.881	13.118
Attribuable à :			
Intérêts minoritaires	670	0	670
Part du groupe	15.329	-2.881	12.448

En ce qui concerne les modifications IFRS au 30/06/04, nous référons au texte à l'annexe 38 « Première application d'IFRS et réconciliation ».

Rapport du commissaire

A l'assemblée générale de Leasinvest Real Estate SCA sur les comptes consolidés pour l'exercice clos le 30 juin 2006

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous vous faisons rapport sur l'exécution de la mission de révision qui nous a été confiée.

Nous avons procédé à la révision des comptes consolidés pour l'exercice arrêté le 30 juin 2006, établis sur la base des normes International Financial Reporting Standards adoptées pour application dans l'Union européenne et des dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique, dont le total du bilan s'élève à 483.659(000) EUR et dont le compte de résultats se solde par un bénéfice de l'exercice (intérêts minoritaires inclus) de 23.325(000) EUR. Nous avons également procédé aux vérifications spécifiques complémentaires requises par la loi.

L'établissement des comptes consolidés et l'appréciation des informations à reprendre dans le rapport consolidé de gestion relèvent de la responsabilité de l'organe de gestion.

Notre contrôle des comptes consolidés a été effectué conformément aux normes de révision applicables en Belgique, telles qu'édictées par l'Institut des Reviseurs d'Entreprises.

Attestation sans réserve des comptes consolidés

Les normes de révision précitées requièrent que notre contrôle soit organisé et exécuté de manière à obtenir une assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives.

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. Les responsables de la société ont répondu avec clarté à nos demandes d'explications et d'information. 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 clos le 30 juin 2006 donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, des résultats et des flux de trésorerie de l'ensemble consolidé, conformément aux International Financial Reporting Standards adoptées pour application dans l'Union européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

Attestations et informations complémentaires

Nous complétons notre rapport par les attestations et informations complémentaires suivantes qui ne sont pas de nature à modifier la portée de l'attestation des comptes consolidés:

Le rapport consolidé de gestion comprend les informations requises par la loi et concorde avec les comptes consolidés. Toutefois, nous ne sommes pas en mesure de nous prononcer sur la description des principaux risques et incertitudes auxquels l'ensemble des

entreprises comprises dans la consolidation est confronté, ainsi que de sa situation, de son évolution prévisible ou de l'influence notable de certains faits sur son développement futur. Nous pouvons néanmoins confirmer que les renseignements fournis ne présentent pas de contradictions évidentes avec les informations dont nous avons connaissance dans le cadre de notre mandat.

Bruxelles, le 25 septembre 2006

Ernst & Young Reviseurs d'Entreprises SCC
Commissaire
représenté par

Danielle Vermaelen
Associée

Comptes statutaires retravaillés sous IFRS^{37 38}

Bilan statutaire⁽¹⁾

(en 1.000 EUR)	Periode 30/06/06	Periode 30/06/05
ACTIF		
ACTIFS NON COURANTS	479.802	262.183
Immeubles de placement	258.180	253.374
Projets de développement	0	
Autres immobilisations corporelles	54	72
Actifs financiers non courants	221.568	8.737
ACTIFS COURANTS	7.079	3.148
Actifs financiers courants	2.588	31
Créances commerciales	3.747	2.340
Créances fiscales et autres actifs courants	30	418
Trésorerie et équivalents de trésorerie	383	111
Comptes de régularisations	331	247
TOTAL DE L'ACTIF	486.881	265.331
PASSIF		
CAPITAUX PROPRES	229.460	179.567
Capital	44.126	35.729
Capital souscrit	44.126	35.729
Primes d'émission	70.611	31.280
Réserves	100.715	98.408
Résultat	20.254	21.963
Impact sur la juste valeur des frais et des droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-6.620	-6.496
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	375	-1.317
Instruments financiers dérivés		
PASSIF	257.421	85.763
PASSIFS NON COURANTS	133.229	31.898
Provisions	0	
Dettes financières non courantes	132.475	29.800
a. Etablissements de crédit	94.800	29.800
c. Autres	37.675	0
Autres passifs financiers non courants	82	1.443
Autres passifs non courants	672	656
PASSIFS COURANTS	124.192	53.865
Provisions	0	0
Dettes financières courantes	113.108	42.697
c. Autres	113.108	42.697
Dettes commerciales et autres dettes courantes	4.803	5.372
Exit Tax	0	0
Autres	4.803	5.372
Autres passifs courants	880	885
Comptes de régularisation	5.400	4.910
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	486.881	265.331

(1) Les comptes annuels non-consolidés des exercices clôturés au 30/06/05 et 30/06/06 ont été retravaillés sous IFRS. Un exemplaire des comptes annuels statutaires sous BGAAP est disponible, gratuitement, au siège de la société.

37 Les brochures annuelles, qui comprennent les comptes annuels statutaires et consolidés, le rapport annuel et le rapport du commissaire concernant les exercices 2003/2004 et 2004/2005 et les rapports semestriels, y compris le rapport du commissaire, des exercices 2003/2004, 2004/2005 et 2005/2006, sont à consulter sur le site web de Leasinvest Real Estate (www.leasinvest-realestate.com - investisseurs - rapports financiers). La brochure annuelle 2005/2006 est également à consulter sur le site web d'Euronext (www.euronext.com).

38 Les chiffres des comptes annuels statutaires sous IFRS sont des chiffres non-audités.

Compte de résultats statutaire

(en 1.000 EUR)	30/06/06	30/06/05
(+) Revenus locatifs	17.548	19.174
(+) Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0
(+/-) Charges relatives à la location	1	-151
RESULTAT LOCATIF NET	17.549	19.023
(+) Récupération de charges immobilières	31	369
(+) Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	2.916	2.341
(-) Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	-129	-668
(-) Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-2.916	-2.341
(+/-) Autres recettes et dépenses relatives à la location	0	3
RESULTAT IMMOBILIER	17.451	18.726
(-) Frais techniques	-2.076	-2.012
(-) Frais commerciaux	-179	-464
(-) Charges et taxes sur immeubles non loués	-693	-506
(-) Frais de gestion immobilière	-1.301	-1.135
(-) Autres charges immobilières	-189	-138
CHARGES IMMOBILIERES	-4.438	-4.255
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	13.013	14.471
(-) Frais généraux de la société	-723	-854
(+/-) Autres revenus et charges d'exploitation	-1.796	
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	10.494	13.617
(+/-) Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	1.126
(+/-) Variations de la juste valeur des immeubles de placement	2.096	1.361
RESULTAT D'EXPLOITATION	12.590	16.104
(+) Revenus financiers	4.633	1.816
(-) Charges d'intérêts	-4.593	-6.210
(-) Autres charges financières	-476	-402
RESULTAT FINANCIER	-436	-4.795
RESULTAT AVANT IMPOT	12.154	11.309
(+/-) Impôts des sociétés	-439	-266
(+/-) Exit tax	0	734
IMPOT	-439	468
RESULTAT NET	11.715	11.777

L'AR du 21 juin 2006 prévoit que les comptes annuels statutaires à partir des exercices qui commencent au ou après le 01/01/07 doivent être établis en application d'IFRS. Au sicafis la possibilité est accordée d'appliquer IFRS à partir des exercices qui commencent au ou après le 01/01/05.

Le gérant de Leasinvest Real Estate a décidé d'établir des comptes annuels statutaires sous IFRS à partir de l'exercice 2006/2007, soit plus tôt qu'exigé.

Notre commissaire a approuvé nos comptes annuels statutaires sous BGAAP sans réserve. L'opinion du gérant est qu'il est plus simple d'exécuter le passage de BGAAP à IFRS pour les comptes annuels statutaires en une opération, sans l'étape intermédiaire, telle que prévue au communiqué de presse BEAMA du 08/02/06 (www.beama.be).

Cependant, pour des raisons de comparabilité avec les chiffres consolidés IFRS, des chiffres statutaires IFRS ont été établis avec un bilan d'ouverture 01/07/05. Les chiffres comparatifs pour l'exercice 2005/2006 sont également présentés.

L'impact des différences les plus importantes entre le droit comptable belge (BGAAP) et IFRS sont présentés ci-après pour les bilans d'ouverture au 30/06/05 et au 30/06/06 (exercice comparatif), ainsi que sur le résultat de l'exercice 2005/2006.

1. Instruments financiers dérivés

L'impact sur les chiffres statutaires IFRS est identique comme pour les chiffres consolidés (voir également annexe 38)

Capitaux propres au 30/06/05 : - 1,36 million EUR

Capitaux propres au 30/06/06 : + 0,97 million EUR

Résultat au 30/06/06 : + 0,64 million EUR

2. Dividendes

Impact des capitaux propres au 30/06/05 : + 11,3 millions EUR

Impact des capitaux propres au 30/06/06 : + 12,4 millions EUR

3. Evaluation de l'immobilier

Le portefeuille immobilier de Leasinvest Real Estate est comptabilisé à sa juste valeur, conformément à IAS/IFRS.

Impact sur les capitaux propres au 30/06/05 : -6,5 millions EUR

Impact sur les capitaux propres au 30/06/06 : -6,6 millions EUR

Réconciliation capitaux propres 30/06 : BGAAP à IFRS

(en 1.000 EUR)	30/06/06	30/06/05
Capitaux propres BGAAP	176.094	222.665
Résultat = dividende proposé	11.328	12.443
Impact sur la juste valeur des droits de mutation estimés	-6.496	-6.620
Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers (sur les instruments financiers dérivés)	-1.317	375
Résultat sur compte de résultats	-43	597
Capitaux propres IFRS	179.567	229.460

Réconciliation résultat 30/06 : BGAAP - IFRS

(en 1.000 EUR)	Boekjaar 05/06
Résultat BGAAP	11.075
Variation de la juste valeur des actifs financiers	598
Annulation amortissements	42
Résultat IFRS	11.715

Rapport du commissaire³⁹

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

ADDENDA : Information financière Pro Forma

L'information financière pro forma ci-dessous a été rédigé afin d'indiquer de quelle façon les acquisitions de l'exercice écoulé auraient pu influencer le patrimoine et le bénéfice de Leasinvest Real Estate si les deux transactions avaient été conclues au début de la période comptable, soit au 01/07/05 et auraient contribué, une année entière, aux résultats.

Les acquisitions de l'exercice écoulé, pour lesquelles l'information financière pro forma a été rédigé concernent d'une part, l'apport de trois sociétés du portefeuille Extensa Group SA par AXA Belgium SA et l'acquisition de la majorité (90,12%⁴⁰) des actions de la sicav luxembourgeoise Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) (ensemble avec Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) Conseil SA), d'autre part.

L'information financière pro forma est rédigée à des fins purement illustratives.

En plus, il est inhérent au type de l'information financière pro forma qu'elle se rapporte à une situation hypothétique et ne représente, par conséquent, pas la position financière ou résultats réels de la société.

Dans la consolidation légale la première reprise au périmètre de consolidation, des nouvelles sociétés⁴¹, s'est produite au :

- 31/12/05 pour les premiers 51,13% de Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) et pour 100% de Leasinvest Immo Lux Conseil (ex-Dexia Immo Lux Conseil)
- 30/06/06 pour la deuxième tranche de 38,99% de Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux)
- 30/06/06 pour les sociétés apportées par AXA Belgium SA (Logistics Finance SA, De Leeuwe SA et Warehouse Finance SA)

Par conséquent, pour Leasinvest Immo Lux Conseil (ex-Dexia Immo Lux Conseil) six mois de résultat ont été repris, pour Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) six mois à 51,13% et aucun résultat pour les sociétés apportées par AXA Belgium SA.

En plus, un goodwill négatif global de 5,3 millions EUR a été réalisé sur les différentes transactions, incorporé au résultat. (voir annexe 37 concernant les « regroupement d'entreprises »).

L'objectif de cette information financière pro forma est de présenter un compte de résultats où les résultats de toutes les sociétés acquises sont repris pour une année entière (Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) à 90,12%), dans la supposition que les sociétés sont acquises au 01/07/05.

Acquisition Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) et Leasinvest Immo Lux Conseil (ex-Dexia Immo Lux Conseil) au 01/07/05

Hypothèses :

- Le prix d'acquisition des actions n'est pas modifié, bien que ceux-ci sont calculés sur base des bilans au 31/12/05. Les actions de distribution Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) en possession de Leasinvest Real Estate n'ont, en plus, pas droit aux dividendes distribués fin 2005 (acquisition des actions de distribution ex coupon).

³⁹ Les chiffres statutaires intégraux, le commentaire, le rapport du commissaire et les règles d'évaluation pour l'exercice 2005/2006, déposés auprès de la Banque Nationale de Belgique, peuvent être obtenus, sur simple demande, gratuitement, au siège administratif de la société et peuvent être consultés sur le site web (www.leasinvest-realestate.com).

⁴⁰ Le pourcentage de 90,12% (en termes du nombre d'actions) correspond au 92,01% en termes de relation dans les capitaux propres au 30/06/05.

⁴¹ Les comptes annuels statutaires et les rapports du commissaire peuvent être obtenus, par chacun qui le demande, sur simple demande et gratuitement, au siège de la société.

- Puisque nous n'adaptions pas le prix d'acquisition des actions, nous supposons que la juste valeur de l'immobilier concerné au 01/07/05 est égale à celle au 31/12/05.

Les sociétés sont reprises, pour la première fois, au 01/07/05. Les capitaux propres de Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) et Leasinvest Immo Lux Conseil (ex-Dexia Immo Lux Conseil) au 01/07/05 sont comme suit :

(en 1.000 EUR)	Leasinvest Immo Lux	Leasinvest Immo Lux Conseil
Capitaux propres 31/12/05(*)	181.969	1.292
Résultat 1 juillet 2005 → 31 décembre 2005	4.147	617
Capitaux propres 01/07/05	177.822	675

(*) Pour Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) les capitaux propres au 31/12/05 sont repris hors dividende, puisque les actions sont acquises ex coupon. Les actions Leasinvest Immo Lux Conseil (ex-Dexia Immo Lux Conseil) sont acquises cum coupon, ce qui fait que nous partons des capitaux propres dividende compris. Il s'agit toujours de capitaux propres réévalués sous IFRS, où, entre autres, les immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur par l'expert immobilier de Leasinvest Real Estate conformément aux règles d'évaluation IFRS.

Au 01/07/05 les participations Leasinvest Immo Lux, ex-Dexia Immo, Lux, (90,12%) et Leasinvest Immo Lux Conseil, ex-Dexia Immo Lux Conseil, (100%) représentent respectivement une valeur de 163,6 millions EUR et 0,675 million EUR dans les capitaux propres des sociétés. Comparé aux prix d'acquisition (165 millions EUR⁴² pour la participation dans Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) et 0,16 million EUR pour Leasinvest Immo Lux Conseil (ex-Dexia Immo Lux Conseil)) nous obtenons un goodwill positif pour Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) de 1,4 million EUR et un badwill pour Leasinvest Immo Lux Conseil (ex-Dexia Immo Lux Conseil) de 0,5 million EUR.

La différence du badwill dans la consolidation légale (3,7 millions EUR pour Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) et 1,1 million EUR pour Leasinvest Immo Lux Conseil (ex-Dexia Immo Lux Conseil)) avec le goodwill/badwill dans les états financiers pro forma correspond au résultat des sociétés, reconnu additionnellement, dans le compte de résultats consolidé pro forma de Leasinvest Real Estate, soit 0,6 million EUR, résultat de Leasinvest Immo Lux Conseil (ex-Dexia Immo Lux Conseil) et 5,2 millions EUR, résultat de Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux). Les 5,2 millions EUR, résultat de Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) est atteint comme suit :

90,12% x 4,1 millions EUR = (part de Leasinvest Real Estate)	3,7 millions EUR
Admission additionnelle de résultat de 1/01/06-30/06/06 (90,12% - 51,13%) =	1,4 millions EUR
Total	5,2 millions EUR

Puisque la reconnaissance additionnelle de résultat de Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) dans la consolidation pro forma est à la base du goodwill positif sur Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux), celui-ci est entièrement repris en charges conformément à IAS 36 § 9. Par conséquent, la reprise anticipative de ces sociétés ne résulte qu'en une modification dans le compte de résultats, mais n'a aucun impact sur le résultat net (part du groupe).

Acquisition trois sociétés d'Extensa Group SA au 01/07/05

Hypothèses :

- Le prix d'acquisition des sociétés n'est pas modifié ;
- Nous supposons que la juste valeur de l'immobilier concerné au 01/07/05 est égale à celle au 30/06/06, puisque rien de fondamental a été modifié aux immeubles depuis le 01/07/05.

42 Y compris les frais d'acquisition activés.

Les sociétés sont reprises, pour la première fois, au 01/07/05. Le total des capitaux propres des trois sociétés au 01/07/05 est comme suit :

(en 1.000 EUR)	3 sociétés d'Extensa Group SA
Capitaux propres 30/06/06(*)	48.326
Résultat 1 juillet 2005 → 30 juin 2006	1.967
Capitaux propres 01/07/05	46.356

(*) Il s'agit de capitaux propres réévalués sous IFRS, où les immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur par l'expert immobilier de Leasinvest Real Estate conformément aux règles d'évaluation IFRS.

Comparé au prix d'acquisition (47,9 millions EUR), lors d'une première comptabilisation au 01/07/05, un goodwill positif de 1,53 million EUR est obtenu. La différence avec le badwill dans la consolidation légale (0,43 million EUR) correspond à un résultat de douze mois reconnu au compte de résultats pro forma (1,96 million EUR). Parce que le goodwill positif résulte effectivement de la reconnaissance de ce résultat, le goodwill est repris en frais conformément à IAS 36 I 9. Par conséquent, une reprise anticipative à la consolidation, a uniquement un impact sur la présentation du compte de résultats, mais aucun impact sur le résultat net (part du groupe).

Des charges d'intérêt additionnelles pour Leasinvest Real Estate

Si Leasinvest Real Estate avait acquis Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) et Leasinvest Immo Lux Conseil (ex-Dexia Immo Lux Conseil) au 01/07/05, elle aurait dû conclure un prêt bancaire plus tôt, suite auquel plus d'intérêts (3,37 millions EUR) auraient été pris en charge du compte de résultat.

Conclusion

La consolidation pro forma où les sociétés acquises dans l'exercice écoulé sont consolidées dès le début de l'exercice, n'a, à part les charges d'intérêt additionnelles sur une dette bancaire (3,37 millions EUR) aucun impact sur le résultat net (part du groupe), mais uniquement sur la composition du résultat. Les badwills, repris en produits, dans la consolidation légale, sont notamment remplacés par les résultats des sociétés concernées et une reprise en charges du goodwill positif.

L'impact sur le bilan consolidé est limité à la diminution des liquidités à concurrence des intérêts payés supplémentaires, d'une part, et la diminution des capitaux propres, pour un montant correspondant, d'autre part.

Information financière pro forma

(en 1.000 EUR)	30/06/06	Adaptations pro forma charges d'intérêts	Adaptations pro forma Extensa Group SA	Adaptations pro forma LIL / LIL Conseil	Chiffres pro forma
(+) Revenus locatifs	23.958		3.612	5.234	32.803
(+) Reprises de loyers cédés et escomptés	0				0
(+/-) Charges relatives à la location	1				1
RESULTAT LOCATIF NET	23.959		3.612	5.234	32.804
(+) Récupération de charges immobilières	31				31
(+) Recupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	3.457		313	0	3.770
(-) Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	-129				-129
(-) Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-3.500		-312	0	-3.812
(+/-) Autres recettes et dépenses relatives à la location	0				0
RESULTAT IMMOBILIER	23.818		3.613	5.234	32.664
(-) Frais techniques	-2.152				-2.152
(-) Frais commerciaux	-179				-179
(-) Charges et taxes sur immeubles non loués	-1.019		0	-326	-1.345
(-) Frais de gestion immobilière	-1.494		0	603	-891
(-) Autres charges immobilières	-242				-242
CHARGES IMMOBILIERES	-5.086		0	278	-4.808
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	18.732		3.613	5.511	27.856
(-) Frais généraux de la société	-770		-565	-993	-2.328
(+/-) Autres revenus et charges d'exploitation(*)	5.234		-1.967	-5.803	-2.536
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	23.195		1.082	-1.285	22.991
(+/-) Résultat sur vente d'immeubles de placement	0				0
(+/-) Variations de la juste valeur des immeubles de placement	3.923				3.923
RESULTAT D'EXPLOITATION	27.118		1.082	-1.285	26.914
(+) Revenus financiers	2.286		283	539	3.109
(-) Charges d'intérêts	-4.592	-3.371	-965	0	-8.928
(-) Autres charges financières	-700		-94	-223	-1.017
RESULTAT FINANCIER	-3.006	-3.371	-776	316	-6.837
RESULTAT AVANT IMPOT	24.112	-3.371	306	-969	20.078
(+/-) Impôts des sociétés	-787		-306	-70	-1.163
(+/-) Exit tax	0				0
IMPOT	-787		-306	-70	-1.163
RESULTAT NET, PART DU GROUP	19.723	-3.371	0	0	16.352
Résultat net, part de tiers	3.602	0	0	-1.039	2.563

(*) Les modifications pro forma concernent le remplacement des badwill incorporés aux produits dans la consolidation légale au 30/06/06 par les résultat des sociétés concernées et une incorporation en revenus des goodwill positifs.

Rapport du commissaire sur l'information financière pro forma

Au Conseil d'Administration de la société Leasinvest Real Estate Comm. V.A. sur l'information financière pro-forma représentée aux pages 111 à 114 du rapport annuel 2005-06 de Leasinvest Real Estate SCA

Conformément au «Règlement n° 809/2004 de la Commission du 29 avril 2004 mettant en oeuvre la directive 2003/71/CE du Parlement Européen et du Conseil», nous vous faisons rapport sur notre mission relative à l'information financière pro forma reprises aux pages 111 à 114 du rapport annuel 2005-06 de Leasinvest Real Estate Comm V.A. Cette information, qui est préparée uniquement à titre illustratif, vise à expliquer comment les acquisitions 2005-06 des immobilisations financières auraient influencé l'information financière si les acquisitions avaient eu lieu au 1^{er} juillet 2005.

L'établissement de l'information financière pro forma conformément au «Règlement n° 809/2004 de la Commission du 29 avril 2004 mettant en oeuvre la directive 2003/71/CE du Parlement européen et du Conseil» relève de la responsabilité des administrateurs de la société.

Nos travaux ont été effectués conformément aux normes de révision générales applicables en Belgique, telles qu'édictées par l'Institut des Reviseurs d'Entreprises. Notre contrôle consistait principalement en une comparaison de l'information de base (colonne 1 du compte de pertes et de profits pro forma à la page 114) avec les documents de source, une validation des ajustements à l'information de base (colonnes 2, 3 et 4 du compte de pertes et de profits pro forma à la page 114) et une documentation et une discussion de l'information financière pro forma avec les responsables de la société.

A notre avis :

- l'information financière pro forma a été établie conformément à la base telle que décrite aux pages 111 à 113 du rapport annuel 2005-06 de Leasinvest Real Estate Comm. VA;
- ladite base est conforme aux principes comptables de la société, et
- les ajustements sont appropriés et en conformité avec l'objectif visé par l'information financière pro forma.

Bruxelles, le 25 septembre 2006

Ernst & Young Bedrijfsrevisoren BCV
représentée par

Danielle Vermaelen
Associée



Leasinvest Real Estate en bourse

l'Oréal, Route de Lennik, Anderlecht



Leasinvest Real Estate en bourse

8.1 Calendrier financier

Calendrier financier (exercice 2005/2006)

Assemblée générale	16/10/06
Réunion des analystes – résultats annuels	16/10/06
Mise en paiement du dividende	23/10/06

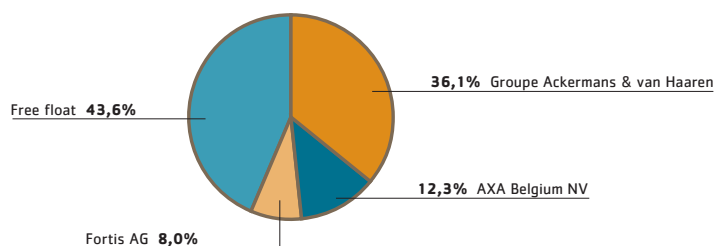
Calendrier financier (exercice 2006/2007)

Trading update Q1 (30/09/06)	24/11/06
Annonce des résultats semestriels (31/12/06)	23/02/07
Trading update Q3 (31/03/07)	18/05/07
Annonce des résultats annuels (30/06/07)	24/08/07
Assemblée générale	15/10/07
Réunion des analystes – résultats annuels	15/10/07
Mise en paiement du dividende	22/10/07

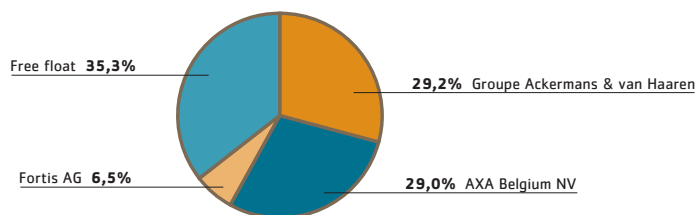
8.2 Structure de l'actionnariat

Les actions de Leasinvest Real Estate sont cotées à Euronext Brussels, en Belgique.

Nombre d'actions cotées (3.249.221)(*)



Nombre d'actions émises (4.012.628)(*)

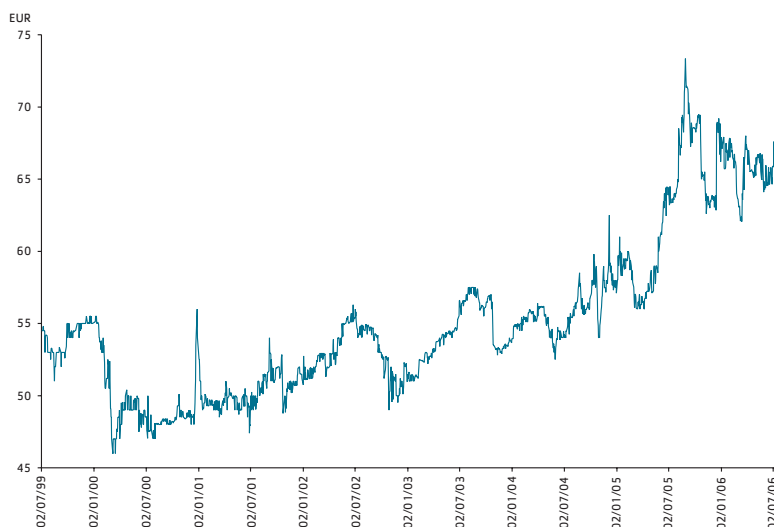


La cotation à Euronext Brussels des 763.407 nouvelles actions créées suite à l'apport par AXA Belgium SA a été remise jusque fin octobre 2006. Leasinvest Real Estate Management SA avait six actions dans Leasinvest Real Estate au 30/06/06.

(*) Dans les communiqués périodiques et les "trading updates", la valeur de l'actif net par action est communiquée.

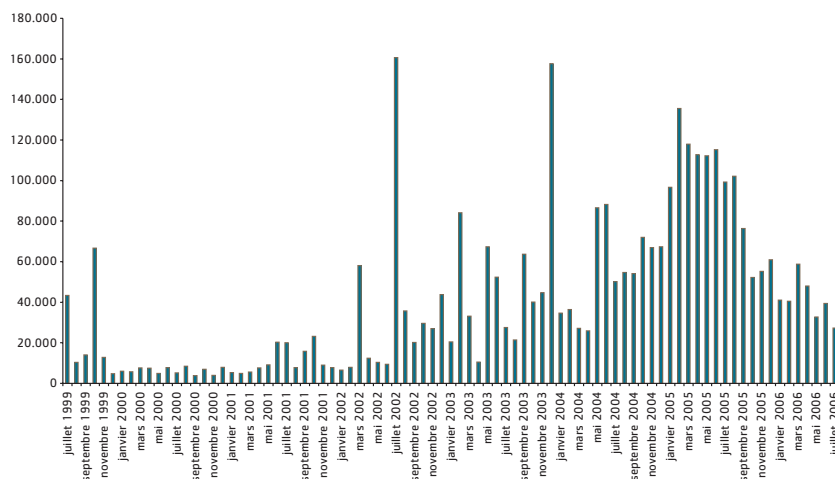
8.3 Chiffres clés de l'action en bourse

Evolution du cours de l'action depuis l'IPO du 02/07/99



L'exercice écoulé, le cours de Leasinvest Real Estate a connu des niveaux records. Le cours le plus élevé jamais atteint depuis l'IPO était celui du 09/08/06 et s'élevait à 74 EUR. Ceci est même supérieur de 14,8% que le cours le plus élevé de l'exercice qui s'est clôturé au 30/06/05. Le cours de bourse moyen s'élevait à 66,12 EUR et le cours le plus bas était 62,05 EUR.

Volume mensuel de l'action Leasinvest Real Estate depuis l'IPO du 02/07/99



Les résultats en termes de volume traité et de chiffre d'affaires de l'action Leasinvest Real Estate ont baissé cette année, par rapport à l'année précédente. Le volume moyen mensuel traité a diminué de 87.992 actions l'année précédente à 58.894 actions l'exercice passé. Sur base annuelle un total de 33,1% d'actions en moins ont été traitées par rapport à l'année précédente, soit 706.725 actions.

Ces tendances se traduisent également dans la vitesse de l'action, qui a diminué de 37,3% au 30/06/05 à 21,75% au 30/06/06.

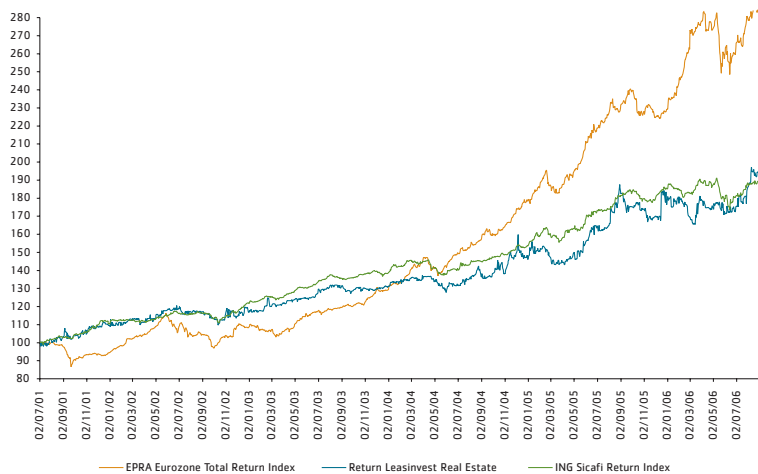
Comparaison entre Leasinvest Real Estate et le return du Bel20 et le OLO 10Y Return Index⁴³



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 02/07/01. Le return de Leasinvest Real Estate se situe constamment au-dessus du return de l'indice BEL20 Index au cours des cinq derniers exercices.

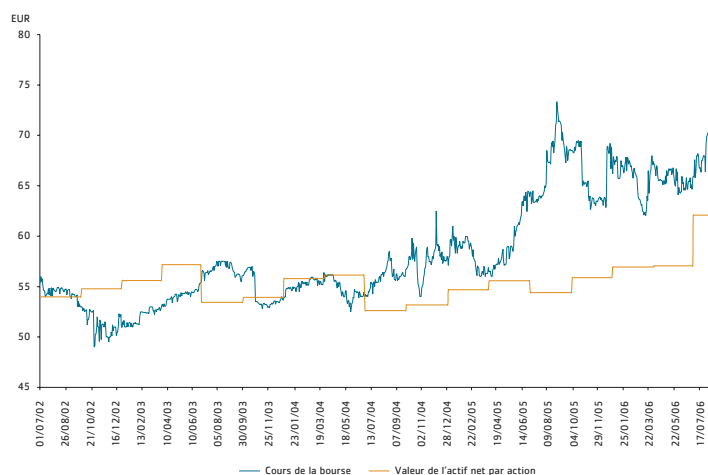
Depuis juillet 2003 Leasinvest Real Estate affiche un return systématiquement plus élevé que l'indice OLO 10Y. La différence s'est principalement accrue au cours de mai 2005.

Comparaison entre Leasinvest Real Estate et le return des indices EPRA Eurozone Total Return et ING Sicafi Return⁴³



43 Indices à consulter dans les journaux financiers, l'Echo et De Tijd sous les rubriques boursières.

Prime/décote cours de l'action Leasinvest Real Estate depuis le 01/07/02 par rapport à la valeur de l'actif net



Depuis le début de l'exercice 2004/2005, l'action Leasinvest Real Estate a continuellement noté avec une prime, qui était de 9,8% pour l'exercice 2004/2005 et 17,9% pour l'exercice passé 2005/2006. Ce phénomène est caractéristique pour le marché immobilier européen. Depuis juillet 2004 AXA Belgium SA, un des plus importants investisseurs institutionnels en immobilier, a souscrit au capital de Leasinvest Real Estate. Ceci a été un signal important pour le marché qui s'est reflété dans le cours de l'action. Les acquisitions de l'exercice passé ont encore fait augmenter la prime, un signe clair de la confiance du marché dans l'action Leasinvest Real Estate.

8.4 Analystes qui suivent l'action

Jean-Baptiste Van Ex

BANK DEGROOF NV

Rue de l'Industrie 44, B-1040 Bruxelles

T +32 2 287 91 11, F +32 2 230 67 00

E Jean-Baptiste.VanEx@degroof.be

Dernier conseil (01/07/06) : conserver

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 (31/03/06) : conserver

Mickaël Van den Hauwe

Dexia Bank

Boulevard Pachéco 44, 1000 Bruxelles

T +32 2 222 11 11, F +32 2 222 33 95

E mickael.vandenhauwe@dexia.be

Dernier conseil (28/08/06) : neutre

Matthijs Storm

Fortis Banque Pays-Bas

Equity analyst / Real Estate

Rokin 55

1012 KK Amsterdam, The Netherlands

T +31 20 527 9144

E matthijs.storm@nl.fortis.com

Dernier conseil (11/09/06) : conserver



Lexique

Avenue J.F. Kennedy, Luxembourg



Lexique

9.1 Sicafi

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

- société d'investissement 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.
- taux d'endettement limité à 65% 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 (juste valeur)
- immeubles sont comptabilisés à leur juste valeur – pas d'amortissements
- distribution d'un minimum de 80% du résultat, tel que défini à l'AR du 10 avril 1995 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
- surveillance par la Commission Bancaire, Financière et des Assurances

9.2 Sicav (Grand-Duché de Luxembourg)

- principalement des investissements en immobilier
- pas de distribution minimale du résultat
- pas d'amortissements sur les actifs immobiliers
- surveillance par la Commission de Surveillance du Secteur Financier, mais pas de cotation obligatoire
- évaluation annuelle par un expert immobilier indépendant
- actifs immobiliers sont comptabilisés à leur juste valeur
- taux d'endettement limité à 50%
- diversification du risque : <20% du total de l'actif peut être investi en 1 immeuble
- pas de précompte mobilier sur dividendes
- pas de taxation des sociétés sur le résultat et les plus-values

9.3 Terminologie

Badwill

Le 'badwill' ou 'goodwill négatif' est égal au montant pour lequel l'intérêt du repreneur dans la juste valeur des actifs identifiables, passifs et passifs conditionnels repris, dépasse le prix de la combinaison de la société à la date de la transaction.

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

Cash-flow net = résultat net plus additions aux amortissements, réductions de valeurs sur créances commerciales et des additions à et prélèvements sur les provisions, moins les variations négatives et positives dans la juste valeur des immeubles de placement moins les autres éléments non-cash.

Collar

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

Crédit 'bullet'

Crédit qui est remboursé en une fois à la fin de sa durée.

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.

EBIT

Earnings before interests, taxes. Ceci est le résultat d'exploitation, soit le résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille. Conformément à son statut de sicafi, Leasinvest Real Estate ne doit pas amortir ses immeubles. Par conséquent l'EBIT est très comparable au EBITDA (Earnings Before Interests, Taxes, Depreciations and Amortisations).

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 immunisées. 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.

Gouvernance d'entreprise

Bonne gestion d'entreprise. Ces principes, tels que la transparence, l'intégrité et l'équilibre entre les responsables, sont basées sur les recommandations du Corporate Governance Code belge, comme communiqué le 09/12/04 par le Corporate Governance Committee, présidé par le comte Maurice Lippens.

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.

Juste valeur

La juste valeur ("fair value") = la valeur d'investissement telle que définie par un expert immobilier indépendant et dont les frais de mutation ont été déduits ; la juste valeur est la valeur comptable selon les normes IFRS.

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'.

Loyers contractuels sur base annuelle

Les loyers de base indexés tels que définis contractuellement dans les baux aux 30/06/06.

Normes IAS

Les normes comptables internationales (IAS, International Accounting Standards/IFRS, International Financial Reporting Standards) sont rédigées par le International Accounting Standards Board (IASB), qui élabore les normes internationales pour la composition des comptes annuels. Les sociétés cotées en Europe sont tenues à appliquer ces règles pour leur comptes consolidés des exercices à partir du 01/01/05.

Pay-out ratio

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

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'endettement

Toutes les rubriques du "Passif" figurant au bilan à l'exception des postes : "I. Passifs non courants – A. Provisions", "I. Passifs non courants – C. Autres passifs financiers non courants – Instruments financiers dérivés", "I. Passifs non courants – F. Passifs d'impôts différés", "II. Passifs courants – A. Provisions", "II. Passifs courants – C. Autres passifs financiers courants – Instruments financiers dérivés" et II. Passifs courants – F. Comptes de régularisation, divisé par le total du bilan.

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 : (valeur locative estimée – valeur locative estimée sur vacance) / valeur locative estimée.

Valeur de l'actif net

NAV (Net Asset Value): capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère divisé par le nombre d'actions.

Valeur d'investissement

La valeur d'investissement correspond au terme 'valeur de placement', utilisé antérieurement, et est la valeur telle que définie par un expert immobilier indépendant, dont les frais de mutation n'ont pas encore été déduits.

Vélocité

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

Riverside Business Park
Internationalelaan 55, Anderlecht



SKF
Tongres



rue Montoyer 63, Bruxelles



Brixton Business Park
Brixtonlaan 1-30, Zaventem





Place Schwarzenweg, Dudelange

Informations générales



Informations générales

Profil de l'entreprise

La sicafi Leasinvest Real Estate investit dans des immeubles de qualité bien situés : bureaux, immeubles logistiques (et semi-industriels) et retail en Belgique et au Grand-Duché de Luxembourg.

La juste valeur⁴⁴ au 30/06/06 s'élève à 467,18 millions EUR, la valeur d'investissement⁴⁴ à 479,17 millions EUR. Le portefeuille représente une superficie de plus de 236.600 m², avec 54 immeubles repartis entre 29 sites différents en Belgique et au Grand-Duché de Luxembourg.

Géographiquement le portefeuille est situé : à Bruxelles (46,7%), au Grand-Duché de Luxembourg (30,8%), dans la région anversoise (11,5%), à Gand (7,8%) et à Tongres (3,2%).

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

Pour un exposé détaillé de la politique d'investissement nous référons à l'art. 5 des statuts (p 139) et 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.

Il sera proposé à l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de Leasinvest Real Estate d'adapter la politique d'investissement telle que définie à l'art. 5 des statuts (entre autres dans le sens d'une extension géographique, la radiation de la surface minimale pour les immeubles de bureaux, etc.). Le nouveau texte de l'art. 5 des statuts tel qu'il sera proposé à l'assemblée générale, par le gérant statutaire, pour approbation, pourra être consulté sur le site web de Leasinvest Real Estate (www.leasinvest-realestate.com, sous la rubrique « statuts ») à partir de la date de la convocation des actionnaires.

Identification Leasinvest Real Estate

Raison sociale

Leasinvest Real Estate, 'société d'investissement 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).

⁴⁴ Ces valeurs tiennent compte d'une consolidation à 100% des participations de 90,12% dans Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) et 50% + 1 action dans Square de Meeûs 5-6 SA.

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 le 21/11/73 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 8/06/99 le nom a été changé en Leasinvest Real Estate et la société a été transformée en sicafi de droit belge sous la forme juridique d'une société en commandite par actions, 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.

Cotation

Les actions de Leasinvest Real Estate sont cotées à Euronext Brussels au segment Next-Prime.

Objet social / activités

Art. 4 des statuts coordonnés du 29/05/06 :

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, I 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, I1, 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 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 30/06/06 le capital social s'élevait à 44.126.083,29 EUR. Le nombre total d'actions s'élevait à 4.012.628, sans mention de la valeur nominale.

Capital autorisé

Art. 7 des statuts coordonnés du 29/05/06 :

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.

Le gérant a été autorisé, dans le passé, d'augmenter le capital à concurrence de 27.500.000 EUR 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 EUR).
- 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 EUR).

Acquisition de titres propres

Art. 9 des statuts coordonnés du 29/05/06 :

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.

A l'assemblée générale des actionnaires de Leasinvest Real Estate qui se tiendra le 16/10/06 l'autorisation sera demandée, pour une période de 18 mois à partir de la date de l'assemblée générale qui a accepté cette proposition, conformément aux dispositions de l'art. 617 C. Soc., et sous les conditions prévues par la Loi, d'acquérir, en bourse un maximum de 10% du nombre d'actions existantes de la Société, à un prix unitaire égal à la moyenne des vingt derniers cours de clôture de l'action sur Euronext Brussels avant la date d'acquisition, majoré d'un maximum de 10% ou diminué d'un maximum de 10%, et de pouvoir procéder à la vente de titres pareils à un prix unitaire égal à la moyenne des vingt derniers cours de clôture de l'action sur Euronext Brussels avant la date d'acquisition, majoré d'un maximum de 10% ou diminué d'un maximum de 10%.

Identification Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux)

Leasinvest Real Estate détient une participation dans Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) de 90,12%, qui représente 30,8% de ses actifs. Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) possède treize immeubles en propriété ou co-propriété avec une superficie totale de 48.651 m², exclusivement situés au Grand-Duché de Luxembourg. Aucun immeuble ne représente 5% du portefeuille consolidé de Leasinvest Real Estate. Les immeubles sont pour la plupart occupés par différents locataires et se composent de bureaux (78%), un immeuble de distribution (15%) et deux supermarchés (7%). Géographiquement les immeubles sont bien répartis entre Luxembourg ville (78%) et la périphérie (22%).

La politique de Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) prévoit d'investir ses fonds principalement en immobilier de qualité, soit directement, soit indirectement via des filiales immobilières établies au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger. A cet instant, elle n'est pourtant pas propriétaire d'aucun immeuble via une société immobilière. Pour la sélection de l'immobilier, Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) opte pour des immeubles avec une destination de bureaux ou d'espaces commerciaux d'un certain standing. En plus, une attention particulière est payée à la bonne situation et à une perspective de plus-value à long terme.

Nom

Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux), 'un fonds de placement collectif à capital variable de droit Luxembourgeois' ou 'sicav de droit Luxembourgeois'.

Forme juridique

Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) a la forme d'une société anonyme (SA).

Siège social

Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) a son siège social à 69, route d'Esch, 1470 Luxembourg.

Constitution et durée

Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) a été établie le 14/01/91 sous forme d'une société anonyme, conformément à la Loi luxembourgeoise modifiée du 10 août 1915 sur les sociétés commerciales, et la Loi luxembourgeoise du 30 mars 1988 sur les institutions de placement collectif. Les statuts ont été modifiés le 10/11/99 et le 27/12/05.

“Registre de Commerce et des Sociétés”

Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) est inscrite au “Registre de Commerce et des Sociétés” au Luxembourg sous le numéro B 35.768.

Cotation

Les actions de Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) sont cotées à la Bourse de Luxembourg et, jusqu’au 15/09/06, à Euronext Brussels.

Objet social / activités

Leasinvest Immo Lux a pour objet principal d’investir directement ou indirectement dans des immeubles au Grand-Duché de Luxembourg, et en Belgique et éventuellement dans d’autres pays de l’Union Européenne dans le but de répartir les risques d’investissement et de faire bénéficier ses actionnaires des résultats de la gestion de ses actifs.

Leasinvest Immo Lux peut encore prendre des participations, détenir toutes autres valeurs mobilières, placer ses liquidités et effectuer toutes opérations qu’elle jugera utiles à l’accomplissement ou au développement de son objet social, dans le sens le plus large autorisé par la loi modifiée du 20 décembre 2002 relative aux organismes de placement collectif.

Exercice

L’exercice de Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) commence le 1 janvier et se termine le 31 décembre, à l’exception du premier exercice qui a commencé 14/01/91 pour prendre fin le 31/12/91.

Capital social

Le capital de Leasinvest Immo Lux est égal à tout moment à la valeur de l’actif net, tel qu’il est calculé conformément à l’art. 18 des statuts de la Société.

Le capital minimum de Leasinvest Immo Lux est de 1.250.000 EUR.

Avenue Pasteur 16, Luxembourg



Axxes Business Park
Guldensporenpark 22-40, Merelbeke



Rue Emile Bian 1, Luxembourg



Rue Jean Monnet 4, Luxembourg





Rue Emile Bian, Luxembourg

Statuts



Statuts

STATUTS COORDONNÉS DU 29 MAI 2006

"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 'EKIPORT' et 'BRUSSIMMO'.
- en vertu de l'acte reçu par le notaire Frank Liesse à Anvers, le vingt-trois décembre deux mille quatre, publié aux Annexes du Moniteur Belge du dix-sept janvier suivant, sous le numéro 20050117-9802, comprenant notamment des autorisations concernant le capital autorisé et l'achat/vente de propres actions et différentes modifications des statuts ;
- en vertu de l'acte reçu par le notaire Frank Liesse à Anvers, le vingt-trois décembre deux mille quatre, publié aux Annexes du Moniteur Belge du dix-sept janvier suivant, sous le numéro 20050117-9803, par lequel le capital a été augmenté par l'apport en nature d'une partie du patrimoine de la « société anonyme » Leasinvest qui a été séparée suite à une décision de scission partielle par reprise ;
- en vertu de l'acte reçu par le notaire Frank Liesse à Anvers, le vingt-neuf mai deux mille six, déposé en vue de la publication aux Annexes du Moniteur Belge.

CHAPITRE 1 – 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, I1, 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 sicaif 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 sicaif 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, I 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, I1, 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 quarante-quatre millions cent vingt-six mille quatre-vingt-trois euros, vingt-neuf centimes (44.126.083,29). Le capital est entièrement libéré.

Il est reparti entre quatre millions douze mille six cent vingt-huit (4.012.628) actions, sans valeur nominale, représentant chacune un 4.012.628^{ème} 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 Tervuren 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 révoquée 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.

Si le gérant statutaire est une personne morale, le conseil d'administration du gérant statutaire peut, le cas échéant, en son sein et sous sa responsabilité, établir un ou plusieurs comités consultatifs, parmi lesquels notamment un comité de rémunération ; il décrit leurs composition et leurs missions.

Le conseil d'administration du gérant statutaire précité peut, en son sein, établir un comité d'audit, tel que visé à l'art. 133, 6ième alinéa du Code des Sociétés, chargé, entre autres, de la surveillance permanente des dossiers achevés du commissaire et qui prend des décisions de façon autonome dans le cadre de l'autorisation d'une exception à la règle un-sur-un en matière de rémunérations des services du commissaire(s) dont le montant total excède celui de la rémunération fixée pour l'exécution de sa fonction de commissaire. Le comité d'audit précité, établi au sein du conseil d'administration du gérant statutaire, fait également fonction de comité d'audit pour la Sicafi concernant les décisions visées à l'art. 133, 6ième alinéa du Code des Sociétés et peut ainsi accorder des exceptions à la règle un-sur-un en matière de rémunérations pour des services du commissaire(s) de la Sicafi, autre que ceux dans le cadre de leur mission légale comme commissaire de la Sicafi, dont le montant total en charge de la Sicafi excède la rémunération fixée pour l'exécution de sa fonction de commissaire de la Sicafi.

Les conditions pour la nomination des membres du comité d'audit précité, leur démission, leur rémunération, la durée de leur mandat et la méthode de travail du comité d'audit ainsi que le contenu de leur tâches, dont au moins une surveillance permanente des dossiers achevés du commissaire(s), aussi bien ceux du gérant statutaire que ceux de la Sicafi, et le pouvoir de décision autonome précité, sont définis par le conseil d'administration du gérant statutaire, précité, par l'établissement de ce comité d'audit et peuvent être modifiés par après par le conseil d'administration du gérant statutaire.

Le cas échéant, les administrateurs indépendants de la personne morale-gérant statutaire formeront ensemble un comité d'administrateurs indépendants. Ce comité d'administrateurs indépendants du gérant statutaire dispose des pouvoirs tels que mentionnés à l'art. 524 du Code des Sociétés. En outre, le comité d'administrateurs indépendants du gérant statutaire, précité, devra également toujours être consulté préalablement à chaque projet de décision ou d'opération du conseil d'administration du gérant statutaire en rapport avec les matières suivantes :

- des décisions ou opérations pour lesquelles l'art. 523 du Code des Sociétés doit être appliqué ;
- la modification de l'objet social ou de la politique d'investissement de la sicafi ;
- dans le cas d'une grande opération dans laquelle la Sicafi serait impliquée, pour autant que celle-ci se rapporte à plus de trente pourcent (30%) de la valeur estimée du portefeuille immobilier de la Sicafi au moment de la réalisation de l'opération ;
- des modifications importantes dans l'organisation de la Sicafi qui résultent en une modification du dossier de permis de la Sicafi.

Le comité d'administrateurs indépendants du gérant statutaire, précité, émet un avis écrit et motivé sur ces matières, au conseil d'administration du gérant statutaire. Le conseil d'administration du gérant statutaire mentionne, le cas échéant, dans le procès-verbal, sur base de quels motifs l'avis du comité n'est pas suivi. L'avis écrit est attaché au procès-verbal du conseil d'administration du gérant statutaire.

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° 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

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.

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 – ÉLECTION 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 relatives 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.

Au nom du gérant statutaire,

un notaire associé.



Déclarations

Aubépines, Route d'Arlon, Luxembourg



Déclarations

12.1 Déclarations sur le futur – 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 est responsable pour l'information communiquée dans cette brochure annuelle. Le gérant statutaire de Leasinvest Real Estate 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.

12.2 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 eue dans un passé récent, sur la position financière ou la rentabilité de la sicafi et qu'il n'y a pas, pour autant qu'on sache, de situations ou faits qui pourraient résulter en ces interventions gouvernementales, procès ou arbitrages.

12.3 Déclaration concernant les restrictions en matière de politique d'investissement

Le gérant statutaire déclare ne plus avoir l'intention de limiter les investissements dans d'autres organismes de placement en biens immobiliers, à 20%. Les critères de répartition des risques comme visés à l'AR du 10 avril 1995 à cet effet, seront respectés.

12.4 Déclarations concernant les administrateurs et le management

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

- aucun des administrateurs, ni membre du management n'a jamais été condamné pour un délit de fraude endéans, au moins, les cinq années précédentes, 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, ou qu'ils n'ont jamais été déclaré incapables par une instance judiciaire pour agir comme membre d'un organe de gestion d'un émetteur endéans au moins les cinq années précédentes, et que les administrateurs et membres du management précités, dans leur capacité d'administrateur, n'ont jamais été liés à une faillite ou une résolution judiciaire endéans, au moins, les cinq années précédentes;
- 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 contrats de travail conclus entre le gérant statutaire et les membres du management ne prévoient pas d'indemnités extraordinaires 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, Jean-Louis Appelmans, Guy Van Wymersch-Moons et Thierry Rousselle ne détiennent pas d'actions Leasinvest Real Estate et que Kris Verhellen possède 100 actions de Leasinvest Real Estate ;
- que les membres du management ne détiennent pas d'actions Leasinvest Real Estate
- que jusqu'à présent aucune option sur des actions de Leasinvest Real Estate a été accordée, ni aux administrateurs, ni aux membres du management.

12.5 Autres mandats d'administrateur exercés pendant les 5 années précédentes

12.5.1 Administrateurs

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 Pijler asbl, 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, Groupe Flo, Idea Strategische Economische Consulting SA, IlloSpear SA*, ING België SA, "Belgische Instituut Voor Vorming, Technische Bijstand En Overdracht Van Technologie" SA, Lamitref Industries SA*, Extensa Group SA (ex-Leasinvest SA), Middelheim Promotors, Museum Mayer van den Bergh asbl, NMC SA, Prins Leopold Instituut voor Tropische Geneeskunde, 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, Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) SA

* Mandats terminés.

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, Extensa Group SA (ex-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, 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, Legimco SA, Cobelguard SA, D&S Holding SA, Oleon Biodiesel SA, Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) SA, Leasinvest Immo Lux Conseil (ex-Dexia Immo Lux Conseil) SA

* Mandats terminés.

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, Equifund SA, BDM SA, ASCO SA, BIO SA

Eric De Keuleneer

Mandats dans d'autres sociétés exercés actuellement et pendant les 5 années précédentes : Credibe SA, Mobistar SA, Raad van Toezicht CBFA*, Keytrade Bank SA, Amonis SA, Ad Valvas Group SA*

* Mandats terminés.

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 Speybeek SA, Aluclaeys Invest SA, Aluclaeys Finance SA, RC Systems SA*, Aleurope Holding SA*, Cedes SA*, Point Break SA*, Te Lande SA, Val-I-Pac asbl*, 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, BVS-UPSI, BEM

* Mandats terminés.

Marcus Van Heddeghem

Mandats dans d'autres sociétés exercés actuellement et pendant les 5 années précédentes : Redevco Retail SCS, Redevco Offices SCS, Redevco Industrial SCS, Home Invest SA*, City Hotels SA, Befimmo SA, Compagnie du Zoute SA, Wilma Project Development Holding SA*, Mons. Revitalisation, Bengali SA

* Mandats terminés.

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*, Extensa Group SA (ex-Leasinvest SA)*, Music City Brussels SA*, Omroepgebouw Flagey SA*, Project T&T SA, Stevibis SA*, Granvelle Consultants & Co sprl, Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) SA, Leasinvest Immo Lux Conseil (ex-Dexia Immo Lux Conseil) SA, De Leeuwe SA, Logistics Finance I SA, Warehouse Finance SA, Square de Meeûs SA, Leasinvest Real Estate Facility Services SA

* Mandats terminés.

Kris Verhellen

Mandats dans d'autres sociétés exercés actuellement et pendant les 5 années précédentes : Brussimmo SA*, Ekiport SA*, Vilvolease SA, Extensa SA, Logistics Finance SA, De Leeuwe SA, Leasinvest Development SA, Kinna Finance SA, Finance & Promotion SA, Kinna Residential SA, Kinna I SA, Kinna II SA, Schulze SA, Grossfeld Immobilière SA, Leasinvest Finance SA, Music City Brussels SA*, Project T&T SA, SITAS sprl, Omroepgebouw Flagey SA, Stevibis SA

* Mandats terminés.

Guy Van Wymersch-Moons

Mandats dans d'autres sociétés exercés actuellement et pendant les 5 années précédentes : AXA REIM Belgium SA*, Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) SA

* Mandats terminés.

Thierry Rousselle

Mandats dans d'autres sociétés exercés actuellement et pendant les 5 années précédentes :
Brustar One SA, Cabesa SA, Cornaline House SA, Immo Jean Jacobs SA, Immo Rac Hasselt SA, Immobilière du Park Hotel SA, La Tourmaline SA, Les Résidences du Quartier Européen SA*, Lex 65 SA, Marina Building SA, Messancy Réalisation SA, Mucc SA, Parc de l'Alliance SA, Parc Louise SA, QB19 SA, Royaner SA, Royawyn SA, Sodimco SA, Transga SA, Vepar SA, Water-Leau SA, Wathall SA, Zaventem Properties SA, Zaventem Properties II SA

* Mandats terminés.

12.5.2 Membres du management autres que le CEO

Michel Van Geyte

Mandats dans d'autres sociétés exercés actuellement et pendant les 5 années précédentes :
Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) SA, Leasinvest Immo Lux Conseil (ex-Dexia Immo Lux Conseil) SA, Leasinvest Real Estate Facility Services SA, IFMA asbl

Micheline Paredis

Mandats dans d'autres sociétés exercés actuellement et pendant les 5 années précédentes :
Brussimmo SA*, Leasinvest Immo Lux Conseil (ex-Dexia Immo Lux Conseil) SA, Leasinvest Real Estate Facility Services SA, Autonom Gemeentebedrijf Boom Plus

* Mandats terminés.

Ingrid Theuninck

Mandats dans d'autres sociétés exercés actuellement et pendant les 5 années précédentes :
Leasinvest Immo Lux Conseil (ex-Dexia Immo Lux Conseil) SA, Leasinvest Real Estate Facility Services SA

12.6 Adresses de bureaux

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

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
Extensa Group SA
Tour & Taxis
Avenue du port 86C boîte 316
1000 Bruxelles

Guy Van Wymersch-Moons

AXA Belgium SA
General Manager of Real Estate
Boulevard du Souverain 25
1170 Bruxelles

Thierry Rousselle

General Manager of Real Estate
AXA Belgium SA
Boulevard du Souverain 25
1170 Bruxelles

Michel Van Geyte

Commercial Manager
Leasinvest Real Estate Management SA
Mechelsesteenweg 34
2018 Anvers

Micheline Paredis

Legal Manager
Leasinvest Real Estate Management SA
Mechelsesteenweg 34
2018 Anvers

Ingrid Theuninck

Financial Manager
Leasinvest Real Estate Management SA
Mechelsesteenweg 34
2018 Anvers

12.7 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 2003/2004 et 2004/2005 et le rapport d'expertise et les rapports semestriels, y compris le rapport du commissaire concernant les exercices 2003/2004, 2004/2005 et 2005/2006, 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 présente brochure annuelle 2005/2006⁴⁵ peut également être consultée sur le site web de Leasinvest Real Estate (www.leasinvest-realestate.com) et sur le site web d'Euronext (www.euronext.com).

L'information financière historique des deux exercices précédents de toutes les filiales de Leasinvest Real Estate (Square de Meeûs 5-6 SA, Warehouse Finance SA, De Leeuwe SA, Logistics Finance I SA, Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) SA sicav, Leasinvest Immo Lux Conseil (ex-Dexia Immo Lux Conseil) SA et Leasinvest Real Estate Facility Services SA) peut être consultée au siège administratif de Leasinvest Real Estate.

La communication financière et les convocations des actionnaires aux assemblées générales des actionnaires sont publiés dans la presse financière, pour autant que ceci soit imposé par la Loi, et peuvent être consultés 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. La toute dernière version de la Charte de corporate governance peut être consultée sur le site web www.leasinvest-realestate.com.

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).

12.8 Liste des informations reprises par référence

Information financière historique et description de la situation financière des exercices précédents 2003/2004 et 2004/2005

Les brochures annuelles, qui comprennent les comptes annuels statutaires et consolidés, le rapport annuel et le rapport du commissaire concernant les exercices 2003/2004 et 2004/2005 et les rapports semestriels, y compris le rapport du commissaire concernant les exercices 2003/2004, 2004/2005 et 2005/2006, 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 de site web d'Euronext (www.euronext.com).

⁴⁵ Les comptes annuels statutaires, le rapport annuel du gérant statutaire et le rapport du commissaire, ainsi que les règles d'évaluation sous BGAAP, concernant les comptes annuels statutaires pour l'exercice 2005/2006 peuvent être obtenus sur simple demande, par chaque personne qui le demande, gratuitement, au siège de la société et sont à consulter sur le site web de Leasinvest Real Estate (www.leasinvest-realestate.com).

Ce rapport annuel est un document d'enregistrement au sens de l'art. 28 de la Loi du 16 juin 2006 relative aux offres publiques d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés. Il a été approuvé par la CBFA conformément à l'art. 23 de la loi précitée, le 26/09/06.

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	8/06/99, publication MB 26/06/99 (transformation en sicafi) (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 Danielle Vermaelen, Partenaire
Experts immobiliers	Cushman & Wakefield - Winssinger & 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

