



Rapport périodique de la
période 01/07/07 - 30/06/08



Contenu

1	Déclaration des personnes responsables	2
2	Lettre aux actionnaires	3
3	Chiffres clés	5
4	Rapport de gestion intermédiaire	7
5	Rapport immobilier	10
	Marché immobilier	10
	Leasinvest Real Estate envers le marché	11
	Composition du portefeuille immobilier	12
	Analyse du portefeuille immobilier	13
	Rapport d'expertise	14
6	Etats financiers résumés	15
7	Rapport du commissaire	24
8	Leasinvest Real Estate en bourse	25
9	Information générale	27

Déclaration des personnes responsables

Monsieur J. L. Appelmans, Administrateur délégué du gérant statutaire de Leasinvest Real Estate, déclare, au nom et pour le compte du gérant statutaire, que, à sa connaissance :

- (i) les états financiers résumés, établis conformément aux normes comptables applicables, donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de Leasinvest Real Estate et des entreprises comprises dans la consolidation ;
- (ii) le rapport de gestion intermédiaire contient un exposé fidèle des informations qui doivent y être intégrées.

Jean-Louis Appelmans
Administrateur délégué

Leasinvest Real Estate Management SA
Gérant statutaire

Lettre aux actionnaires

Riverside Business Park, Anderlecht

M

esdames,
Messieurs,

L'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de Leasinvest Real Estate du 27/06/08 a approuvé la modification de la date de clôture de l'exercice du 30 juin au 31 décembre, ce qui fait que l'exercice correspondra, dès à présent, à l'année civile. Ainsi l'exercice présent est prolongé de 6 mois pour se clôturer le 31/12/08. La clôture au 30/06/08 n'est donc pas une clôture annuelle, mais une clôture intermédiaire sur 12 mois. Pendant ces 12 premiers mois de l'exercice prolongé la sicaf Leasinvest Real Estate a continué sa croissance réfléchie en Belgique et au Grand-Duché de Luxembourg, ainsi que sa diversification en immeubles logistiques en Belgique, et a réalisé avec succès des plus-values sur le redéveloppement de sites existants.

Les revenus locatifs des 12 premiers mois s'élevaient à € 31,7 millions comparé aux € 33 millions l'exercice précédent et le résultat net (part du groupe) s'est clôturé à € 36,8 millions par rapport aux € 34,9 millions pour la même période de l'exercice précédent. La diminution des revenus locatifs provient, entre autres, du manque de revenus locatifs suite à la vente de 4 immeubles en 2007, ce qui n'a pas entièrement été compensé par les acquisitions au cours du troisième trimestre du présent exercice.

La performance est néanmoins très bonne tenant comptes des marchés économiques et financiers difficiles, ce qui est prouvée par la réalisation de plus-values sur des redéveloppements, la croissance continue de notre portefeuille immobilier, le taux d'occupation élevé et le bon résultat net.

Les redéveloppements créent des plus-values

Dans la région Cloche d'Or située près de la ville de Luxembourg le projet 'CFM' a été terminé avec succès et réceptionné à la fin de juin 2008. A la demande des locataires actuels le site 'CFM' existant a été rénové endéans le délai prévu et une extension

de 4.000 m² d'entreposage et 1.200 m² de bureaux a été réalisée. Ces extensions ont été pré louées aux locataires actuels pour une période de 10 ans fixe. Par ce redéveloppement une augmentation importante de la juste valeur à concurrence de € 14,4 millions a été réalisée.

Le redéveloppement du projet de bureaux 'Bian', également situé à la Cloche d'Or, progresse comme prévu. Il s'agit d'un immeuble de bureaux qui est entièrement démantelé et qui sera étendu vers 5.500 m². Au cours de cet exercice aucun revenu locatif n'est réalisé. La réception de l'immeuble de bureaux rénové est attendue pour fin mars 2009. La commercialisation de l'immeuble a déjà démarré et offre de bonnes perspectives.

En Belgique il a été conclu en juin 2008 un accord de leasing immobilier pour une période fixe de 15 ans avec Cegelec SA pour la construction de son nouveau siège régional à Anvers. L'investissement total s'élèvera à € 6,2 millions avec un rendement initial brut de 7,5%. La réception est prévue fin 2009.

Diversification en logistique et entreposage

Leasinvest Real Estate a acquis fin février 2008 des immeubles logistiques et d'entreposage entièrement loués dans la région anversoise d'une superficie louable totale de 41.000 m² pour un montant de € 23,7 millions avec un rendement initial brut de 6,90%.

En outre, un accord a été conclu pour l'acquisition, moyennant la réalisation d'un nombre de conditions suspensives, de 50.000 m² de surface logistique à construire, dans la région bruxelloise, avec un rendement initial brut de 7%, au cours du second semestre de 2009¹.

¹ Pour plus d'information, nous nous référons au rapport de gestion intermédiaire à la page 7.

La juste valeur du portefeuille immobilier (y compris les projets de développement) a augmenté à € 502,7 millions (30/06/07 : € 459,3 millions), ce qui provient, entre autres, de différentes acquisitions dans la région anversoise, la variation positive importante de la juste valeur du projet CFM et la vente, le 04/07/07, de l'immeuble 'Aubépines' au Luxembourg pour un montant de € 13,2 millions. Le portefeuille immobilier se situe en Belgique pour 2/3 et au Grand-Duché de Luxembourg pour 1/3.

Le taux d'occupation se maintient à 97,06% au 30/06/08

Le taux d'occupation s'est maintenu comme l'exercice précédent à 97,06% par rapport à 97,01% (30/06/07) grâce aux renouvellements de 92% des baux existants venus à échéance, ainsi que la conclusion de nouveaux baux. Le taux d'occupation en Belgique s'élevait à 96,3% comparé à 98,8% au Grand-Duché de Luxembourg.

Evénement important après la clôture du deuxième semestre

Fin juillet 2008 un projet de bureaux avec une excellente localisation à l'avenue Monterey 35 dans la ville de Luxembourg a été acquis au Grand-Duché de Luxembourg. La finalisation du projet est attendue mi-2009. La juste valeur totale estimée de l'investissement s'élèvera à € 10 millions et rapportera, lors de la location totale, un rendement initial brut de presque 7%.

Prévisions pour la période qui se termine le 31/12/08 (18 mois)

Grâce à la mise en service de la rénovation avec extension du site CFM, le résultat immobilier atteindra à nouveau son niveau de l'année précédente, pour les 6 mois restants du présent exercice (prolongé).

Dividende intérimaire

Compte tenu de l'exercice prolongé, le 15/10/08 un dividende intérimaire brut de € 3,85 (comparé au dividende annuel de l'exercice 2006/2007 de € 3,80) sera payé, contre la remise du coupon n° 9. Par après, il est prévu de payer un dividende de clôture, le 25/05/09, pour les 6 derniers mois de l'exercice prolongé.

Jean-Louis Appelmans
Administrateur délégué

Luc Bertrand
*Président du conseil
d'administration*

Chiffres clés

Route d'Esch, Luxembourg

Portefeuille immobilier⁽¹⁾

	30/06/08	30/06/07
Juste valeur (€ 1.000) ⁽²⁾⁽⁴⁾	486.770	445.859
Valeur d'investissement (€ 1.000) ⁽³⁾⁽⁴⁾	499.410	457.310
Rendement locatif sur base de la juste valeur	7,15%	7,22%
Rendement locatif sur base de la valeur d'investissement	6,97%	7,04%
Taux d'occupation ⁽⁵⁾	97,06%	97,01%

- (1) Le patrimoine immobilier se compose des immeubles en exploitation repris dans les rubriques du bilan 'immeubles de placement' (actifs non courants) en 'Actifs détenus en vue de la vente' (actifs courants). Les projets de développement n'y sont pas repris.
- (2) 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.
- (3) La valeur d'investissement est la valeur telle que définie par un expert immobilier indépendant, dont les frais de mutation n'ont pas encore été déduits.
- (4) Juste valeur et valeur d'investissement telles qu'estimées par les experts immobiliers Cushman & Wakefield / Winsinger et Associés.
- (5) Le taux d'occupation a été calculé sur base de la valeur locative estimée. Tous les immeubles du portefeuille Leasinvest Real Estate ont été pris en considération, hors les projets.

Résultats clés

(en € 1.000)	30/06/08	30/06/07
Revenus locatifs	31.785	33.154
Résultat immobilier	32.045	33.003
Résultat d'exploitation ⁽¹⁾	27.025	27.110
Résultat courant net ⁽²⁾	18.715	17.425
Résultat courant net, part du groupe	18.392	17.075
Résultat sur portefeuille	19.100	18.095
Résultat sur portefeuille, part du groupe	18.389	17.859
Résultat net	37.815	35.520
Résultat net, part du groupe	36.781	34.934
Cash flow net, part du groupe ⁽³⁾	20.841	16.555

- (1) Résultat net sans résultat financier et impôts.
- (2) Résultat net moins le résultat sur portefeuille.
- (3) Cash-flow net = résultat net moins tous les autres éléments non-monnaïres, dont les amortissements, réductions de valeurs sur créances commerciales, additions à et prélèvements sur les provisions et les variations de la juste valeur des immeubles de placement.

Chiffres par action⁽¹⁾

(en €)	30/06/08	30/06/07
Nombre d'actions émises (#)	4.012.832	4.012.832
Nombre d'actions participant au résultat de la période (#)	3.996.294	4.012.628 ⁽²⁾
Valeur de l'actif net, part du groupe		
- sur base de la juste valeur	70,37	65,31
- sur base de la valeur d'investissement	73,50	68,13
Revenus locatifs	7,95	8,26
Résultat d'exploitation	6,76	6,76
Résultat courant net, part du groupe	4,60	4,26
Résultat sur portefeuille, part du groupe	4,60	4,45
Résultat net, part du groupe	9,20	8,71
Cash flow net, part du groupe	5,22	4,13

- (1) Les chiffres par action sont calculés sur base du nombre d'actions participant au résultat de la période. Ceci correspond au nombre total d'actions émises moins le nombre d'actions propres. Au 30 juin 2008 LRE détenait un total de 16.538 actions propres en portefeuille, soit 0,4%.
- (2) Dans la brochure annuelle de l'exercice 2006/2007 il a été mentionné 4.012.832, ce qui est sans tenir compte des 204 actions propres en portefeuille au 30/06/07. Cet ajustement n'a aucun impact sur les chiffres par action au 30/06/07.

Leasinvest Real Estate en bourse

(en €)	30/06/08	30/06/07
Capitalisation boursière sur base du cours de clôture (millions €)	274,64	313,40
Cours de clôture	68,44	78,10
Cours le plus élevé	77,90	84,50
Cours le plus bas	61,73	65,80
Cours moyen	67,95	75,96
Volume (#)	460.678	720.881
Volume mensuel moyen (#)	38.390	60.073
Vélocité ⁽¹⁾ (%)	11,48	17,96
Dividende intérimaire brut ⁽²⁾	3,85	3,80
Dividende intérimaire net ⁽²⁾	3,27	3,23
Rendement en dividende ⁽³⁾ (%)	5,7	5,0

- (1) Nombre d'actions traitées en 12 mois / nombre total d'actions cotées.
- (2) Au 30/06/07 il s'agit d'un dividende ordinaire. Au 30/06/08 il s'agit d'un dividende intérimaire suite à la prolongation de l'exercice jusqu'au 31/12/08 (18 mois).
- (3) Dividende (intérimaire) brut / cours moyen.



Rapport de gestion intermédiaire

Wommelgem, Belgique

Prolongation de l'exercice

A l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires du 27/06/08 la modification de l'exercice, afin de le faire correspondre à l'année civile, a été approuvée, ainsi que la prolongation de l'exercice en cours de Leasinvest Real Estate jusqu'au 31/12/08.

Événements importants de la période 01/07/07-30/06/08

Acquisitions & désinvestissements¹

Acquisitions Belgique

Acquisition d'immeubles logistiques et d'entrepôt à Anvers

Le 29/02/08 Leasinvest Real Estate a acquis, directement et indirectement, 100% de deux sociétés, propriétaires de 4 sites, dont 3 entrepôts et un immeuble retail situés dans la province d'Anvers. L'immeuble retail a été apporté à la sicafi Retail Estates, le 30/06/08, via une scission partielle contre une valeur d'apport de € 3,5 millions en échange de 83.632 nouvelles actions, ce qui représente une participation dans Retail Estates de 2,2%.

L'acquisition des 3 entrepôts suivants (juste valeur : € 23,7 millions), via l'acquisition d'actions susmentionnée rentre dans le projet de diversification du portefeuille de Leasinvest :

- Un site d'entrepôt et de distribution à Wommelgem d'environ 28.000 m² (4.200 m² de bureaux compris) loué pour une moyenne de 4,5 ans fixe. Les principaux locataires sont, e.a. Vanden Borre, l'imprimerie Van Inn, Telmar et le Groupe SMC.
- Un entrepôt de 8.000 m² situé à un endroit logistique important dans la 'zone de transport Meer', loué à Helios (fournisseur en accessoires pour horeca) pour une période de 8,6 ans fixe.

- Un entrepôt de 5.000 m² dans la 'zone de transport Meer', situé juste à côté de l'entrepôt précité, loué à Dobra (distribution d'accessoires en chocolat) pour 2,2 ans fixe.

Canal Logistics Brussels SA

Leasinvest Real Estate a conclu un accord pour l'acquisition, moyennant la réalisation d'un nombre de conditions suspensives, de 100% de la société Canal Logistics Brussels SA au cours du second semestre de 2009.

Grâce à ce projet d'acquisition de Canal Logistics Brussels, Leasinvest Real Estate acquerra un futur site d'entrepôt et de distribution important à Neder-over-Heembeek de plus de 50.000 m² d'entrepôts et 2.500 m² de bureaux. La réception est prévue mi-2009.

Etant donné que ce site sera le seul et unique site logistique qualitatif de cette taille dans la région de Bruxelles, Leasinvest Real Estate et Canal Logistics Brussels sont convaincues que des locataires pourront être trouvés à court terme. La juste valeur attendue de ces sites se situera entre € 34 et 38 millions. Le prix d'acquisition final sera défini sur base de la situation locale après la réalisation des conditions suspensives.

Désinvestissement au Grand-Duché de Luxembourg

L'immeuble Aubépines au Grand-Duché de Luxembourg a été vendu le 04/07/07 avec une plus-value de € 3,6 millions.

Projets réalisés

Belgique

Axxes Business Park parking

Le nouveau parking qui comprend 193 emplacements de parking additionnels, a été inauguré en janvier 2008, comme prévu, à la grande satisfaction des locataires. Ainsi l'Axxes Business Park à Gand dispose d'un total de 840 emplacements de parking, ce qui représente un parking ratio de 1/26 m².

¹ Pour plus d'information sur les transactions concernées, ainsi que sur l'accord avec Cegelec SA et l'acquisition de Montimmo SA susmentionnés, nous nous référons aux communiqués de presse concernés sur le site internet de Leasinvest Real Estate.

Grand-Duché de Luxembourg

CFM

Au Grand-Duché de Luxembourg le site CFM existant a été rénové et étendu de 4.000 m² d'entrepôt et 1.200 m² d'espace de bureaux, à la demande du locataire actuel CFM. Les deux extensions sont louées à 10 ans fixe, avec un rendement initial brut (exclus l'augmentation de la juste valeur) de 8,9%.

Grâce à sa connaissance du marché luxembourgeois et à son expertise interne en matière de construction, Leasinvest Real Estate a réussi à réaliser sur ce redéveloppement, une augmentation significative de la juste valeur à concurrence de € 14,4 millions, soit € 3,6 par action.

Aperçu des projets de développement

Belgique

Torenhof

Les travaux de la ferme-château près de l'Axxes Business Park à Gand, qui sera rénovée en business center, ont démarrés. Sa réception est prévue au cours de l'automne de 2009.

Construction du nouveau siège régional de Cegelec SA

En Belgique Leasinvest Real Estate a conclu un accord de leasing immobilier pour une période fixe de 15 ans avec son ancien locataire Cegelec SA pour la construction et le financement de son nouveau siège régional de 3.500 m² de bureaux et 1.000 m² d'atelier et d'entrepôt, situés au parc d'entreprises 'Alpha Campus' (12 ha de parc d'entreprises le long de l'E17 Anvers-Gand) à Zwijndrecht-Anvers.

Leasinvest achètera le terrain sur lequel ce siège sera construit, en principe en septembre, de Baarbeek BV, une filiale indirecte à 100% d'Ackermans & van Haaren (et par conséquent une personne telle que visée à l'article 24 de l'AR du 10 avril 1995 relatif aux sicafis, ainsi une partie liée conformément à l'IAS 24 point 9) contre un prix conforme au marché.

La réception de l'immeuble est prévue pour le 31/12/09. Le projet total d'une valeur d'environ € 6,2 millions rapporte un rendement initial brut de 7,5%.

Grand-Duché de Luxembourg

Bian

Le projet 'Bian' est un immeuble de bureaux qui est entièrement démantelé et qui sera étendu vers 5.500 m². Au cours de cet exercice aucun revenu locatif n'est réalisé. La réception de l'immeuble de bureaux rénové, dont les travaux ont commencés en juin 2007, est attendue pour fin mars 2009. La commercialisation de l'immeuble a déjà démarré et offre de bonnes perspectives.

Sur ce projet une plus-value considérable est attendue, lors de la réception début 2009.

Evénements importants après la clôture de la période 01/07/07-30/06/08

Grand-Duché de Luxembourg

Montimmo SA

Leasinvest Immo Lux, filiale à 96,5% de Leasinvest Real Estate, a acquis un projet de bureaux situé 35, avenue Monterey dans la ville de Luxembourg via la reprise de 100% de la société luxembourgeoise Montimmo SA pour un montant de € 3,1 millions.

L'immeuble dont le gros œuvre est terminé, comprend 1.585 m² d'espace de bureaux et 15 emplacements de parking souterrains et sera achevé par Leasinvest Immo Lux via Montimmo SA. La réception est attendue pour mi-2009. Etant donné la situation très stratégique, l'intérêt de locataires potentiels est grand.

Le Grand-Duché de Luxembourg est le deuxième marché après la Belgique pour Leasinvest Real Estate et représente environ 32% de son portefeuille immobilier consolidé.

Aperçu des transactions principales avec des parties liées

Au cours de la période 01/07/07-30/06/08, aucune transaction n'a eu lieu avec des parties liées qui a influencé significativement la situation financière ou les résultats de Leasinvest Real Estate au cours de cette période.

Principaux risques et incertitudes pour les mois restants de l'exercice

Pour un aperçu des principaux risques et incertitudes, nous nous référons à l'annexe 5 (gestion des risques financiers) des états financiers résumés.

Rachat d'actions propres

Leasinvest Real Estate a acquis, au cours de la période 01/07/07-30/06/08, 16.334 actions propres, en bourse. Y compris les 204 actions propres, déjà détenues par une filiale au 30/06/07, Leasinvest Real Estate détient 16.538 actions propres en portefeuille au 30/06/08. Celles-ci ont une valeur comptable totale de € 1.045.928, avec une valeur au pair par action de € 10,99.

Dividende intérimaire

Le conseil d'administration du gérant statutaire a décidé le 18/08/08 de distribuer un dividende intérimaire pour les résultats des 12 derniers mois (01/07/07-30/06/08), le 15 octobre prochain et de distribuer en mai 2009 un dividende (de clôture) pour les 6 mois restants de l'exercice prolongé (01/07/07-31/12/08).

Ainsi le dividende intérimaire brut s'élève à € 3,85 comparé aux € 3,80 pour le dividende de l'exercice précédent soit net, libre de précompte mobilier, € 3,27 comparé aux € 3,23 l'exercice précédent.

Le paiement du dividende intérimaire se fera contre la remise du coupon n° 9 à partir du 15 octobre 2008.

Jean-Louis Appelmans
Administrateur délégué

Luc Bertrand
*Président du conseil
d'administration*



Rapport immobilier

Riverside Business Park, Anderlecht

Information sur le marché de 2007 & 1^{er} semestre 2008¹

Belgique

Bureaux

Take-up

Pour 2007 le take-up de bureaux à Bruxelles a diminué de 15% par rapport à 2006, vers un total de 539.000 m². Le take-up de bureaux au cours du 1^{er} semestre 2008 de 208.000 m² indique une diminution de 30% comparé à la même période de l'année précédente. Le take-up plus faible à Bruxelles à partir de mi-2007 continué au cours du 1^{er} trimestre de 2008 était dû à l'absence de locations par les institutions européennes et belges (ce dernier à cause de la situation politique belge qui a remis les décisions en matière de locations) et de locations importantes (> 15.000 m²). Le 2^{ème} trimestre de 2008 a pourtant connu une tendance à la hausse comparé au 1^{er} trimestre de 2008, ce qui représente l'élasticité de l'économie belge puisque la plupart du take up provient des sociétés (secteur privé).

Dans la région de Gand le take-up en 2007 avait pourtant nettement augmenté à 92.000 m² à cause d'une location unique importante au département de justice de 36.000 m². Le take-up annuel moyen à Gand s'élève à 34.000 m². Pour le 1^{er} semestre de 2008 l'information sur le take-up et le taux de vacance n'étaient pas disponible. Dans la région anversoise le take-up avait spectaculairement augmenté au cours du 1^{er} semestre de 2008, et s'élevait à 71.500 m², ce qui représente 2/3 du take-up total de l'année 2007, soit 105.000 m².

Loyers & taux de vacance

Les loyers à Bruxelles sont restés plutôt stables au cours du 1^{er} semestre de 2008, et en 2007, avec des 'prime rents' de € 285/m² (€ 300/m² en 2007) et des loyers moyens pondérés de € 164/m² comparé à € 162/m² en 2007. Le taux de vacance à Bruxelles continue à diminuer légèrement de 9,8% à 9,2%, le niveau le plus bas depuis 2002.

A Gand le taux de vacance en 2007 a été au plus bas à 5,3%. Les loyers moyens se sont maintenus et fluctuent entre € 125/m² et des 'prime rents' de € 135/m². A Anvers le taux de vacance a atteint un niveau exceptionnellement haut de 10,5% à la fin du 1^{er} semestre de 2008. Les loyers moyens ont légèrement augmenté à € 105/m² avec des 'prime rents' stables à 140/m².

Investissements & rendements initiaux

Le volume total d'investissement en tous types d'immeubles et pour toute la Belgique en 2007 a connu une année record historique, et s'élevait à € 4,8 milliards comparé aux € 4,3 milliards en 2006. Le volume d'investissement pour le 1^{er} semestre de 2008 s'élevait à € 1,8 milliards et était inférieur de 30% comparé à 2007, mais conforme aux niveaux des trois années précédentes. Dès lors la performance de la Belgique dépasse celle de beaucoup d'autres pays. La diminution est la suite de l'impact sur les marchés financiers de la crise 'sub-prime' à partir de septembre 2007. Il est frappant que les investisseurs démontrent un intérêt pour toutes les catégories d'actifs, ce qui résultait en une diminution des investissements en bureaux en 2007 de 61% à 53% par rapport aux investissements dans d'autres secteurs, comme le retail (augmenté de 6% à 16%), la logistique (augmenté de 10% à 13%), les hôtels, les maisons de repos et le résidentiel (solde). Le volume d'investissement total en bureaux à Bruxelles en 2007 s'élevait à € 1,4 milliards, ce qui était quasi 28% de plus qu'en 2006. Pour le 1^{er} semestre de 2008 le volume d'investissement s'élevait à € 0,96 milliards, ce qui représente 53% du volume d'investissement total en Belgique. Compte tenu de l'augmentation des taux d'intérêt et des difficultés des marchés financiers, les rendements ont connu une légère augmentation de 0,15% à 0,25%, mais se maintiennent pour les bons objets d'investissement ('prime yields' à Bruxelles entre 5,75% et 6,15% comparé aux 5,60% et 6% en 2007).

Logistique / Semi-industriel

2007 a de nouveau été une année très forte en matière d'immobilier logistique et semi-industriel. Le take up a augmenté de plus de 35% et atteignant 1,2 millions de m².

Les loyers se maintiennent entre € 30 et 50/m² sachant que les demandes et les offres les plus élevées se situent encore toujours sur l'axe Bruxelles - Anvers. Le taux de vacance à Anvers s'élevait à 4,25% en 2007 pour les immeubles logistiques et à 4,65% pour les immeubles semi-industriels.

Le marché de l'investissement en logistique a également connu une période réussie pour un total de presque € 350 millions en 2007 ou quasi le double de l'année précédente. Pour le 1^{er} semestre de 2008 le volume d'investissement s'élevait à € 185 millions, montant dans lequel nos acquisitions dans la région anversoise et la future acquisition à Bruxelles sont reprises. Les rendements ont légèrement augmenté pour la logistique à Bruxelles avec des 'prime yields' de 6,20% (2007 : 6%) et pour l'immobilier semi-industriel autour des 7,50% (2007 : 7%).

Retail

L'expansion de la plupart des retailers engendre une demande élevée pour des magasins. La pression à la hausse des loyers dans les rues 'top' (prix record d'environ € 1.560/m² pour la Meir)

¹ Sources : Jones Lang LaSalle Bruxelles et Luxembourg, CBRE, Cushman & Wakefield, DTZ, King Sturge, Expertise et le service 'Economie' de la ville de Gand.

et la complexité d'obtention des permis pour l'implantation des magasins de banlieue résultent en une hausse importante de la demande en matière d'investissement en magasins. En retail, le volume d'investissement s'élevait à € 106 millions en 2006, à € 409 millions en 2007 et à € 502 millions pour le 1^{er} semestre de 2008. Ainsi on atteint des rendements, pour les magasins haut de gamme, de 4,25% et de 5,9% pour les magasins de banlieue.

Luxembourg

Bureaux

Le take-up en 2007 s'élevait à 180.000 m², ce qui est 16% de plus qu'en 2006. Cette tendance à la hausse s'est confirmée au cours du 1^{er} semestre de 2008 avec 115.900 m² (43% de plus qu'au 1^{er} semestre de 2007 : 81.000 m²). Le taux de vacance qui a encore diminué à 2,10% à fin juin 2008 comparé à 2,88% fin 2007 démontre que le marché luxembourgeois reste un marché immobilier très porteur.

Les futurs projets ont un volume total estimé 127.000 m² pour 2009, ce qui est environ comparable aux 110.000 m² prévus pour 2008, dont notre immeuble Bian.

Les loyers, augmentés en 2007, restent très stables étant donné la demande importante et l'offre limitée. Le loyer le plus élevé au Central Business District dans la ville de Luxembourg s'élève à € 480/m² (soit € 40/m²/mois).

2007 était, tout comme en Belgique, une année record en matière de volume d'investissement avec € 2,5 milliards, soit le double de 2006 (€ 1,2 milliards). Le volume d'investissement du 1^{er} semestre de 2008 était nettement plus bas et s'élevait à € 200 millions (comparé aux € 1,5 milliards pour la même période de l'année précédente), principalement dû au manque d'objets d'investissement en non pas à cause des difficultés des marchés financiers.

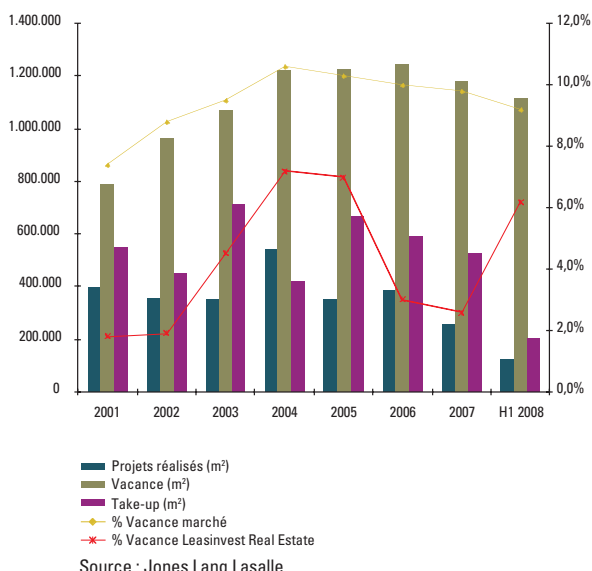
Leasinvest Real Estate envers le marché

L'aperçu mentionné ci-après représente les deux segments de marché les plus importants pour Leasinvest Real Estate, soit les marchés de bureaux à Bruxelles (29,1% comparé aux 32,5% au 30/06/07) et au Luxembourg (25,3% par rapport aux 23,8% au 30/06/07).

Les conclusions mentionnées ci-après ne peuvent pas être tirées pour les autres segments de marché dans lesquels Leasinvest Real Estate est active.

Belgique

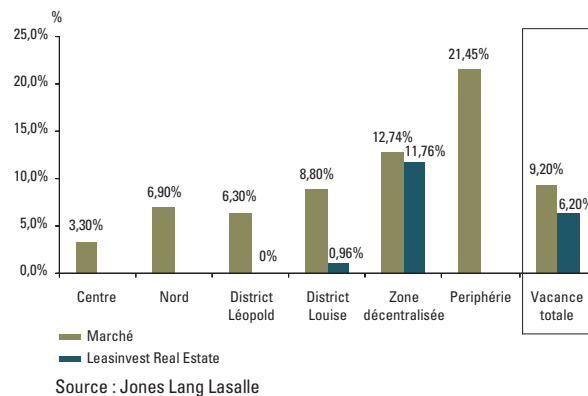
Marché locatif des bureaux à Bruxelles (jusqu'au 30/06/08)



Le taux d'occupation de notre portefeuille de bureaux à Bruxelles s'est maintenu comparé à l'année précédente, soit à 94% par rapport à 95% l'année précédente.

La légère diminution est due au départ d'un de nos locataires, Nashuatec, au Riverside Business Park à Anderlecht (Bruxelles), partiellement compensé par la location réussie de l'Avenue Louise 66. Presque tous nos autres immeubles à Bruxelles sont occupés pour 98%-100%. Le taux d'occupation de nos bureaux à Bruxelles reste nettement meilleur que celui du marché total de bureaux à Bruxelles de 90,8%.

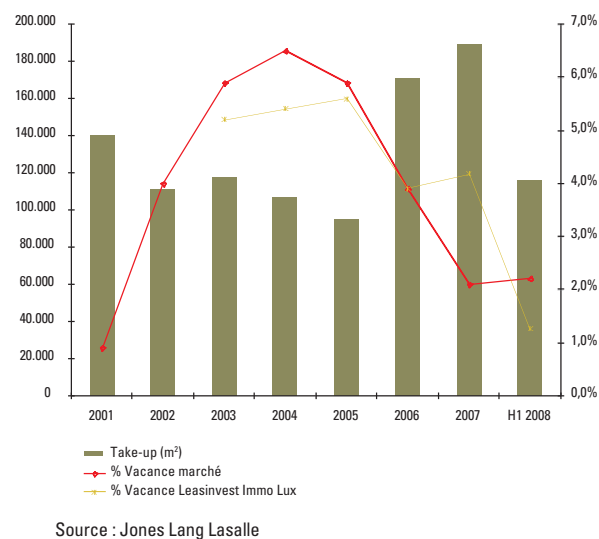
Marché locatif des bureaux à Bruxelles (30/06/08) : vacance par région



Le taux de vacance total du marché de bureaux à Bruxelles a légèrement diminué, mais fluctue entre 9 et 10%. Leasinvest Real Estate a encore 2 sites de bureaux dans la zone décentralisée de Bruxelles (Riverside Business Park et L'Oréal), où notre taux de vacance a temporairement augmenté (par le départ de Nashuatec) à 11,7%, mais est inférieur à celui du marché de 12,7%. En outre, par les locations réussies de l'avenue Louise 66, notre taux de vacance du District Louise a diminué à environ 1% comparé à la moyenne du marché de 8,8%.

Grand-Duché de Luxembourg

Marché locatif des bureaux au Luxembourg



Le taux de vacance du marché luxembourgeois a spectaculairement diminué de 3% l'année précédente à environ 2%. Le taux de vacance du portefeuille Leasinvest Immo Lux (sans tenir compte de l'immeuble Bian qui est en cours de rénovation complète) ne s'élève qu'à 1,2%, principalement dû à la vacance locative de quelques archives et emplacements de parking dans deux immeubles, notamment EBBC et Esch.

Composition du portefeuille immobilier

Répartition géographique

	Juste valeur (€ mio)	Valeur d'in- vestissement (€ mio)	Part du portefeuille (%) basé sur la juste valeur	Loyer contractuel (€ mio/an)	Rendement locatif basé sur la juste valeur (%)	Rendement locatif basé sur la valeur d'inves- tissement (%)	Taux d'oc- cupation (%)
Belgique	332,74	341,39	68,4	24,32	7,30	7,12	96
Grand-Duché de Luxembourg	154,03	158,02	31,6	10,47	6,80	6,63	99
Total immeubles en exploitation	486,77	499,41	100	34,79	7,15	6,97	97
Projets Belgique ⁽¹⁾	1,79	1,83					
Projets Luxembourg ⁽¹⁾	14,10	14,45					
Total général immobilier	502,66	515,69					

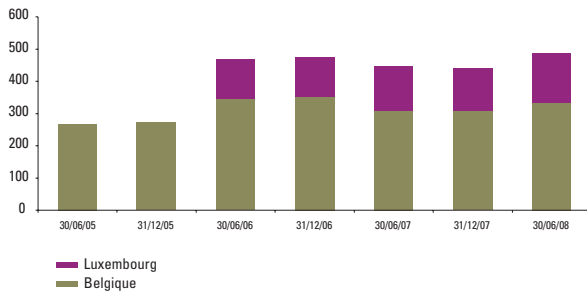
(1) Les projets sont repris dans le bilan sous la rubrique 'Projets de développement' à leur coûts et pas à la juste valeur.

Répartition par type d'immeuble

	Juste valeur (€ mio)	Valeur d'in- vestissement (€ mio)	Part du portefeuille (%) basé sur la juste valeur	Loyer contractuel (€ mio/an)	Rendement locatif basé sur la juste valeur (%)	Rendement locatif basé sur la valeur d'inves- tissement (%)	Taux d'oc- cupation (%)
Bureaux							
Bureaux Bruxelles	141,96	145,51	29,1	9,98	7,03	6,86	94
Bureaux Malines	28,80	29,52	5,9	2,02	7,01	6,84	100
Bureaux Anvers	2,29	2,52	0,5	0,22	8,91	8,69	98
Bureaux Gand	41,14	42,17	8,5	3,28	7,97	7,78	93
Bureaux Luxembourg	123,27	126,49	25,3	8,16	6,62	6,45	98
Total bureaux	337,46	346,21	69,4	23,66	7,01	6,84	96
Logistique/Semi-industriel							
Logistique/Semi-industriel Belgique	93,83	96,33	19,3	7,98	8,50	8,28	99
Logistique/Semi-industriel Luxembourg	19,51	20	4,0	1,36	6,97	6,80	100
Total Logistique/Semi-industriel	113,34	116,33	23,3	9,34	8,25	8,03	99
Retail							
Retail Belgique	24,72	25,34	5,1	0,84	3,36	3,28	100
Retail Luxembourg	11,25	11,53	2,3	0,95	8,49	8,28	100
Total retail	35,97	36,87	7,3	1,79	4,96	4,84	100
Total immeubles en exploitation	486,77	499,41	100	34,79	7,15	6,97	97
Projets Belgique	1,79	1,83					
Projets Luxembourg	14,10	14,45					
Total général immobilier	502,66⁽¹⁾	515,69					

(1) La différence avec la juste valeur telle que reprise dans le rapport de l'expert immobilier Cushman & Wakefield (€ 502,81 millions) provient d'une calcul différent des frais de mutation forfaitaires de l'immeuble Satenrozen. Puisque la valeur d'investissement de Satenrozen a dépassé au 30/06/07, pour la première fois, la limite de € 2,5 millions, l'expert a tenu compte de frais de mutation à concurrence de 2,5%, tandis que dans les comptes annuels consolidés, pour des raisons de consistance avec les périodes antérieures, 10% a encore été appliqué (voir les règles d'évaluation dans la brochure annuelle 2006/2007 à la page 63).

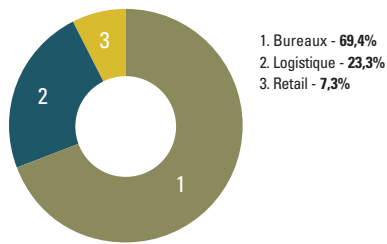
Evolution de la juste valeur



La juste valeur des immeubles de placement a augmenté de plus de 9% au 30/06/08 (€ 486,8 millions) par rapport au 30/06/07 (€ 445,86 millions), également suite à l'acquisition des entrepôts dans la région anversoise et l'augmentation significative de la juste valeur du site CFM au Luxembourg. 68% de notre portefeuille se trouve en Belgique et 32% au Luxembourg.

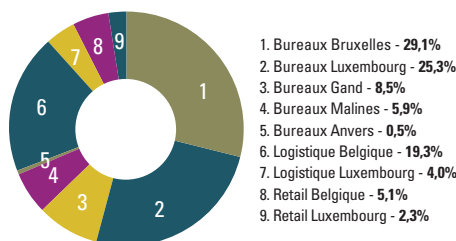
Analyse du portefeuille immobilier en exploitation

Type d'immeubles



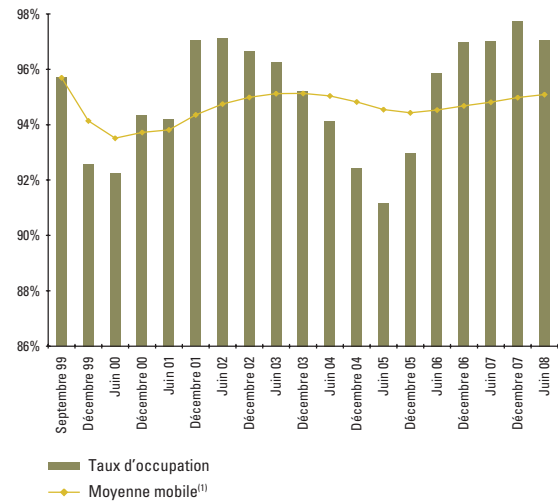
La partie principale du portefeuille immobilier de Leasinvest Real Estate se compose de bureaux, soit 69,4%, suivi de la logistique (23,3%) et du retail (7,3%). La partie bureaux a diminué par rapport à l'année précédente (71,9% au 30/06/07) suite à la vente de l'immeuble de bureaux 'Aubépines' au Luxembourg et les acquisitions récentes d'immeubles logistiques.

Répartition du portefeuille



Du portefeuille total en exploitation, la partie bureaux à Bruxelles représente la partie la plus importante avec une juste valeur de € 142 millions ou 29,1%. En deuxième position se trouve la partie bureaux au Grand-Duché de Luxembourg avec 25,3% ou € 123,3 millions. La partie logistique en Belgique a augmenté, mais reste la troisième avec € 93,8 millions ou 19,3% du portefeuille total. L'Axxes Business park à Merelbeke (Gand) se maintient en quatrième position avec € 41,1 millions ou 8,5%.

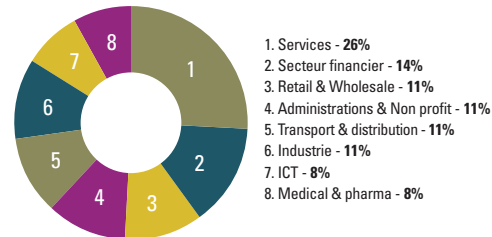
Taux d'occupation



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

Le taux d'occupation au 30/06/08 s'élevait à 97,06% (97,01% au 30/06/07). Grâce à un suivi continu des besoins de nos locataires et des efforts commerciaux permanents, Leasinvest Real Estate réussit à maintenir son taux d'occupation à un haut niveau.

Type de locataires



Le portefeuille de Leasinvest Real Estate se concentre plutôt sur le secteur privé que sur le secteur public. Ainsi nous remarquons que les secteurs non profit et administrations ne représentent que 11% du portefeuille. Ensuite, la partie services et banques et assurances représente presque 40% du portefeuille.

Rapport d'expertise

Actualisation au 30 juin 2008 de l'évaluation du portefeuille de Leasinvest Real Estate SCA²

Rapport de Cushman & Wakefield

Nous avons le plaisir de vous transmettre notre estimation de la valeur d'investissement du patrimoine de Leasinvest Real Estate SCA en date du 30 juin 2008.

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 sur base des points de comparaison qui étaient disponibles à la date de l'évaluation.

Nos valeurs tiennent compte des conditions de marché actuelles.

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

1. Le portefeuille comprend des parcs d'affaires, des bureaux et des bâtiments semi-industriels ou centres de distribution et magasins, situés en Belgique (Bruxelles, Zaventem, Malines, Anvers, Tongeren et Merelbeke) et au Grand-Duché de Luxembourg.
2. La moyenne des loyers actuels (+ les loyers de marché sur le disponible) est supérieure de 4,02 % au loyer de marché (respectivement 4,54 % et 2,83 % pour le portefeuille de la Belgique et le portefeuille du Grand-Duché de Luxembourg).
3. Le taux d'occupation⁽¹⁾ de l'ensemble du portefeuille (excepté les projets Bian et Torenhof) s'élève à 97,06 % (respectivement 96,33 % et 98,75 % pour le portefeuille de la Belgique et le portefeuille du Grand-Duché de Luxembourg).

4. Les immeubles semi-industriels sis à Meer (Meer-Dobla et Meer-Helios) et à Wommelgem ainsi que le magasin de périphérie sis Bredabaan à Merksem ont été achetés par Leasinvest Real Estate et sont donc repris dans le portefeuille au 31/03/08. Entretemps, le magasin de périphérie sis Bredabaan à Merksem a été transféré et n'est donc plus repris dans le portefeuille au 30/06/08.
5. CFM, un site avec un bâtiment semi-industriel et un bâtiment à bureaux, sis au Luxembourg n'est plus considéré comme projet et a été repris dans le portefeuille actif. Les parties bureaux et semi-industrielles ont été évaluées séparément.
6. 193 places de parking supplémentaires ont été créées sur le toit de l'Axxes Business Park.
7. Le bâtiment à bureaux Aubépines sis route d'Arlon 283 au Luxembourg a été vendu et n'est donc plus repris dans le portefeuille.

Nous avons déterminé les valeurs suivantes pour l'ensemble des bâtiments appartenant à Leasinvest Real Estate SCA en date du 30 juin 2008, y inclus la partie du portefeuille estimée par la société Winssinger & Associés :

1. une valeur d'investissement de € 515.690.000 (cinq cent quinze millions six cent nonante mille euros), avec respectivement une valeur d'investissement de € 343.220.000 et € 172.470.000 pour les portefeuilles Belge et Luxembourgeois.
2. une juste valeur de € 502.810.000 (cinq cent et deux millions huit cent dix mille euros), avec respectivement une juste valeur de € 334.660.000 et € 168.150.000 pour les portefeuilles Belge et Luxembourgeois.

Sur cette base, le rendement initial du portefeuille global (excepté les Projets Bian et Torenhof) en termes de valeur d'investissement est de 6,97 % (respectivement 7,12 % et 6,63 % pour les portefeuilles Belge et Luxembourgeois) et le rendement initial du portefeuille global en termes de juste valeur est de 7,15% (respectivement 7,30 % et 6,80% pour les portefeuilles Belge et Luxembourgeois)

Cushman & Wakefield

² Le rapport d'expertise a été repris avec l'accord de Cushman & Wakefield et Winssinger & Associés.

³ Le taux d'occupation est valable à la date de l'évaluation et ne tient donc ni compte de la disponibilité future (déjà connue ou non) ni des nouveaux contrats futurs (déjà signés ou non). Ce chiffre est calculé sur base de la formule suivante : (le loyer de marché de toutes les surfaces louées) / (loyer de marché du portefeuille complet).

Etats financiers résumés

Puisque Leasinvest Real Estate a changé son exercice vers un exercice qui commence le 1^{er} janvier pour clôturer le 31 décembre, l'exercice présent est prolongé jusqu'au 31/12/08. Les chiffres repris dans les états financiers résumés se réfèrent, par conséquent, à la période 01/07/07-30/06/08 (12 mois).

Monterey, Luxembourg

I Compte de résultats résumé

(en € 1.000)	Annexe	30/06/08 IFRS	30/06/07 IFRS
(+)	Revenus locatifs	31.785	33.154
(+)	Reprise de loyers cédés et escomptés		
(+/-)	Charges relatives à la location	-102	0
	RESULTAT LOCATIF NET	2	31.683
(+)	Récupération de charges immobilières	758	228
(+)	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loué	2.915	2.168
(-)	Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	-210	-143
(-)	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-2.915	-2.168
(+/-)	Autres recettes et dépenses relatives à la location	-186	-236
	RESULTAT IMMOBILIER	32.045	33.003
(-)	Frais techniques	-1.372	-2.406
(-)	Frais commerciaux	-584	-400
(-)	Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-320	-569
(-)	Frais de gestion immobilière	-2.411	-2.004
(-)	Autres charges immobilières	-333	-514
	CHARGES IMMOBILIERES	-5.020	-5.893
	RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	27.025	27.110
(-)	Frais généraux de la société	-1.822	-1.944
(+/-)	Autres charges et revenus d'exploitation	-533	417
	RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	24.670	25.583
(+/-)	Résultat sur vente d'immeubles de placement	3.600	1.486
(+/-)	Variations de la juste valeur des immeubles de placement	15.500	16.609
	RESULTAT D'EXPLOITATION	43.770	43.678
(+)	Revenus financiers	5.193	3.406
(-)	Charges d'intérêts	-10.502	-10.316
(-)	Autres charges financières	-399	-364
	RESULTAT FINANCIER	-5.708	-7.274
	RESULTAT AVANT IMPOT	38.062	36.404
(+/-)	Impôts de sociétés	-193	-469
(+/-)	Exit tax	-54	-415
	IMPOT	-247	-884
	RESULTAT NET	37.815	35.520
	Attribuable à :		
	Intérêts minoritaires	1.034	586
	Part du groupe	36.781	34.934

I Résultats par action

(en €)	30/06/08	30/06/07
Résultat par action, part du groupe ⁽¹⁾	9,20	8,71
Résultat par action diluée, part du groupe ⁽¹⁾	9,20	8,71

(1) Résultat net, part du groupe, divisé par la moyenne pondérée du nombre d'actions (= nombre d'actions participant au résultat de la période).

Base de présentation des états financiers

Leasinvest Real Estate présente ses comptes annuels consolidés conformément au International Financial Reporting Standards (IFRS) et interprétations IFRIC en vigueur au 30 juin 2008, tels qu'approuvés par la Commission Européenne.

L'information financière intermédiaire est rédigée conformément aux règles d'évaluation IFRS appliquées par Leasinvest Real Estate lors de l'établissement des comptes annuels de l'exercice qui s'est clôturé au 30 juin 2007.

Les résultats consolidés de la période du 1 juillet 2007 jusqu'au 30 juin 2008 y compris, sont rédigés conformément à la norme IAS 34 'information financière intermédiaire'.

Commentaire sur le compte de résultats consolidé

Le résultat locatif net (€ 31,7 millions) a connu une diminution temporaire de 4% comparé au 30/06/07 (€ 33,2 millions) suite à, d'une part, la vente de 3 immeubles au cours de l'exercice précédent et la vente de l'immeuble 'Aubépines' au Luxembourg au début de l'exercice présent et, d'autre part, la vacance locative de l'immeuble 'Bian' au Luxembourg suite à sa rénovation complète. La réception provisoire de l'immeuble 'Bian' est prévue pour fin mars 2009.

La diminution des charges immobilières de € 5,9 millions au 30/06/07 à € 5,0 millions au 30/06/08 est principalement due à une diminution des frais d'entretien et de rénovation en combinaison avec des frais de vacance locative inférieurs.

Le résultat sur la vente des immeubles de placement consiste en la plus-value réalisée sur la vente de l'immeuble 'Aubépines' au Luxembourg début juillet 2007.

L'impact de la rénovation avec extension du site CFM (€ 14,4 millions), mis en service début juin 2008, est repris dans la rubrique variation de la juste valeur des immeubles de placement.

Malgré les taux d'intérêts de marché en hausse, le résultat financier, hors l'impact de la revalorisation des instruments financiers en application de l'IAS 39, s'est amélioré, au cours des 12 mois, de € -8,2 millions au 30/06/07 à € -7,4 millions au 30/06/08.

L'impact de la revalorisation des instruments financiers, soit les couvertures de taux d'intérêts non-effectives selon l'IAS 39, s'élève à € 1,6 millions comparé à € 0,9 millions au 30/06/07.

Grâce aux évolutions susmentionnées, le résultat net, part du groupe, a augmenté de 5% à € 36,8 millions (soit € 9,20 par action¹), à comparer aux € 34,9 millions (soit € 8,71 par action) au 30/06/07.

Le résultat courant net², part du groupe, s'est clôturé à € 18,4 millions (soit € 4,60 par action) comparé aux € 17,1 millions (soit € 4,26 par action) l'année précédente.

1 Le résultat net par action au 30/06/08, ainsi que le résultat courant net par action au 30/06/08 est calculé sur base du nombre d'actions participant au résultat de la période (3.996.294), c.à.d. le nombre d'actions émises (4.012.832) moins le nombre d'actions propres. Au 30/06/08 Leasinvest Real Estate détenait 16.538 actions propres en portefeuille.

2 Le résultat courant net se compose du résultat net moins le résultat sur portefeuille.

I Bilan consolidé résumé

(en € 1.000)		30/06/08	30/06/07
	Annexe	IFRS	IFRS
ACTIF			
ACTIFS NON COURANTS			
Immobilisations incorporelles		508.167	454.174
Immeubles de placement	3	2	0
Projets de développement	3	486.770	436.376
Autres immobilisations corporelles		15.938	13.397
Actifs financiers non courants		30	17
		5.428	4.384
ACTIFS COURANTS			
Actifs détenus en vue de la vente	3	12.515	23.028
Actifs financiers courants		0	9.483
Créances commerciales		3.517	6.626
Créances fiscales et autres autres actifs courants		5.499	4.000
Trésorerie et équivalents de trésorerie		586	252
Comptes de régularisation		1.844	1.472
		1.069	1.195
TOTAL DE L'ACTIF		520.682	477.202
PASSIF			
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	cfr. tableau des variations des capitaux propres	290.854	272.046
CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES		281.214	262.071
AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ-MÈRE			
Capital		44.128	44.128
Primes d'émission		70.622	70.622
Actions propres (-)		-1.046	-12
Réserves		136.891	117.205
Résultat		36.781	34.934
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation, estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		-6.944	-6.219
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers		782	1.413
sur actifs financiers disponibles à la vente		-8	336
sur instruments financiers dérivés		790	1.077
INTERETS MINORITAIRES		9.640	9.975
PASSIFS		229.828	205.156
PASSIFS NON COURANTS			
Provisions		98.148	88.943
Dettes financières non courantes		1.638	1.751
Autres passifs financiers non courants		96.028	86.300
Autres passifs non courants		59	33
		423	859
PASSIFS COURANTS			
Provisions		131.680	116.213
Dettes financières courantes		0	0
Dettes commerciales et autres dettes courantes		109.080	100.321
Autres passifs courants		11.492	6.698
Comptes de régularisation		1.492	1.125
		9.616	8.069
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		520.682	477.202

Commentaires sur le bilan consolidé

Le portefeuille immobilier en exploitation se compose de 52 immeubles, dont 41 en Belgique et 11 au Grand-Duché de Luxembourg.

La juste valeur du portefeuille immobilier en exploitation s'élève à € 486,8 millions au 30/06/08 comparé aux € 445,9 millions au 30/06/07. Les acquisitions dans la région anversoise et la réception du projet CFM expliquent dans une large mesure l'augmentation de 9%.

La valeur d'investissement du portefeuille immobilier en exploitation, telle que définie par un expert immobilier indépendant, avant déduction des frais de mutation, s'élève à € 499,4 millions par rapport aux € 457,3 millions au 30/06/07.

Les capitaux propres, part du groupe (basé sur la juste valeur du portefeuille immobilier), s'élèvent à € 281,2 millions au

30/06/08 (30/06/07 : € 262,1 millions), ce qui correspond à une valeur de l'actif net par action³ accrue de € 70,37 (30/06/07 : € 65,31), soit une augmentation de 7,8%.

Basé sur une évaluation sur base de la valeur d'investissement, la valeur de l'actif net par action s'élève à € 73,50 au 30/06/08, à comparer aux € 68,13 au 30/06/07

Le taux d'endettement, calculé selon l'AR du 21/06/06, s'élève à 41,97% à comparer aux 40,93% au 30/06/07.

Au 30/06/08 la sicafi détenait 16.538 actions propres en portefeuille, soit une participation de 0,4%.

³ La valeur de l'actif net par action est calculée en divisant les capitaux propres, part du groupe, par le nombre d'actions participant au résultat de la période.

Taux d'endettement

	30/06/08	30/06/07
Taux d'endettement ⁽¹⁾	41,97%	40,93%

(1) Le taux d'endettement est calculé conformément à l'AR du 21/06/06.

Valeur de l'actif net par action

(en €)	30/06/08	30/06/07
Valeur de l'actif net par action (juste valeur)	70,37	65,31
Valeur de l'actif net par action (valeur d'investissement)	73,50	68,13

Tableau résumé des variations des capitaux propres

(en € 1.000)	Capital	Prime d'émission	Actions propres (-)	Réserves + résultat	Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation, estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers	Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère	Intérêts minoritaires	Total des capitaux propres
Bilan selon IFRS au 30/06/06	44.126	70.611	0	129.648	-6.910	375	237.849	24.706	262.555
- Dividendes exercice 2005/2006				-12.443			-12.443		-12.443
- Augmentation de capital	2						2		2
- Prime d'émission		11					11		11
- Bénéfice de l'exercice 2006/2007				34.934			34.934	582	35.516
- Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation, estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement					691		691		691
- Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers						1.038	1.038	4	1.042
- Acquisition de 49,93% de Square de Meeûs 5-6 SA suivi par la fusion de Square de Meeûs 5-6 SA au 29/12/06								-15.317	-15.317
Divers			-12				-12		-12
Bilan selon IFRS au 30/06/07	44.128	70.622	-12	152.139	-6.219	1.413	262.071	9.975	272.046
- Dividendes exercice 2006/2007				-15.248			-15.248		-15.248
- Bénéfice 12 mois 2007/2008				36.781			36.781	1.034	37.815
- Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation, estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement					-725		-725		-725
- Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers						-631	-631		-631
- Actions propres			-1.034				-1.034		-1.034
- Divers				0			0	-1.369	-1.369
Bilan selon IFRS au 30/06/08	44.128	70.622	-1.046	173.672	-6.944	782	281.214	9.640	290.854

Tableau consolidé résumé des flux de trésorerie

(en € 1.000)	30/06/08	30/06/07
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE L'EXERCICE	1.472	5.518
1. Cash-flow d'activités de l'entreprise	23.127	12.551
Résultat net	37.815	35.520
Adaptation du bénéfice pour éléments non-monétaires et non-opérationnels	-20.815	-18.511
Amortissements et réductions de valeur	121	36
- Amortissements et réductions de valeur sur immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles (+/-)	19	36
- Réductions de valeur sur actifs courants (+/-)	102	0
Autres éléments non-monétaires	-17.336	-17.061
- Variation de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	-15.500	-16.609
- Mouvement des provisions (+/-)	-112	1.723
- Etalement des gratuités (+/-)	-125	110
- Variation de la juste valeur des instruments financiers dérivés (+/-)	-1.643	-959
- Autres transactions de nature non courante	44	-1.326
- Reprise de provisions pour l'exit tax		0
Éléments non-opérationnels	-3.600	-1.486
Plus-values sur la réalisation d'actifs non-courants	-3.600	-1.486
Variation du besoin de fonds de roulement :	6.127	-4.458
Mouvement des éléments de l'actif :	4.813	-3.538
- Actifs financiers courants	6.264	-3.670
- Créances commerciales	-1.407	697
- Créances fiscales et autres actifs courants	-214	104
- Comptes de régularisation	170	-669
Mouvement des éléments du passif :	1.314	-920
- Dettes commerciales et autres dettes courantes	-465	-1.643
- Autres passifs courants	367	120
- Comptes de régularisation	1.412	603
2. Cash flow d'activités d'investissement	-23.025	12.547
Investissements		
Immeubles de placement	-1.900	28.614
Projets de développement	-11.714	-1.910
Autres immobilisations (in)corporelles	-33	0
Actifs financiers non courants	-22.948	-14.157
Actifs détenus en vue de la vente	0	0
Impact dans la consolidation de nouvelles participations	115	0
Désinvestissements		
Immeubles de placement	0	0
Projets de développement	0	0
Autres immobilisations (in)corporelles	0	0
Actifs financiers non courants	372	0
Actifs détenus en vue de la vente	13.083	0
Impact dans la consolidation de la vente des participations	0	0
3. Cash flow d'activités de financement	270	-29.144
Variation des passifs financiers et dettes financières		
Augmentation (+) / Réduction (-) des dettes financières	16.773	-16.703
Augmentation (+) / Réduction (-) d'autres passifs financiers	0	0
Variation d'autres passifs		
Augmentation (+) / Réduction (-) d'autres passifs	0	0
Variation des capitaux propres		
Variations du capital et des primes d'émission (+/-)	0	14
Augmentation (+) / Réduction (-) d'actions propres	-1.033	-12
Dividende de l'exercice précédent	-15.470	-12.443
Augmentation (+) / Réduction (-) de la juste valeur des actifs et passifs financiers		
- sur instruments financiers dérivés	0	0
Augmentation (+) / Réduction (-) des frais de transaction	0	0
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE A LA FIN DE LA PÉRIODE	1.844	1.472

Annexes

Annexe 1 : Information sectorielle

Information sectorielle primaire : Géographique

Comptes de résultats consolidés résumés

(en € 1.000)	Belgique		Luxembourg		Corporate		TOTAL	
	30/06/08	30/06/07	30/06/08	30/06/07	30/06/08	30/06/07	30/06/08	30/06/07
(+) Revenus locatifs	22.431		22.999	9.354	10.155		31.785	33.154
(+) Reprise de loyers cédés et escomptés							0	0
(+/-) Charges relatives à la location	-102						-102	0
RESULTAT LOCATIF NET	22.329	22.999	9.354	10.155	0	0	31.683	33.154
(+) Récupération de charges immobilières	682	64	76	164			758	228
(+) Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	2.915	2.168					2.915	2.168
(-) Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	-210	-143					-210	-143
(-) Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-2.915	-2.168					-2.915	-2.168
(+/-) Autres recettes et dépenses relatives à la location	-123	-236	-63				-186	-236
RESULTAT IMMOBILIER	22.678	22.684	9.367	10.319	0	0	32.045	33.003
(-) Frais techniques	-1.133	-2.155	-239	-251			-1.372	-2.406
(-) Frais commerciaux	-302	-400	-282				-584	-400
(-) Charges et taxes sur immeubles non loués	-224	-264	-96	-305			-320	-569
(-) Frais de gestion immobilière	-2.238 ⁽¹⁾	-2.004	-173	0			-2.411	-2.004
(-) Autres charges immobilières	-244	-263	-89	-251			-333	-514
CHARGES IMMOBILIERES	-4.141	-5.086	-879	-807	0	0	-5.020	-5.893
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	18.537	17.598	8.488	9.512	0	0	27.025	27.110
(-) Frais généraux de la société	-1.097		-725			-1.944	-1.822	-1.944
(+/-) Autres revenus et charges d'exploitation	-156	797	114	286	-491	-666	-533	417
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT	17.284	18.395	7.877	9.798	-491	-2.610	24.670	25.583
RESULTAT SUR PORTEFEUILLE								
(+/-) Résultat sur vente d'immeubles de placement		1.486	3.600				3.600	1.486
(+/-) Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-959	10.697	16.459	5.912			15.500	16.609
RESULTAT D'EXPLOITATION	16.325	30.578	27.936	15.710	-491	-2.610	43.770	43.678
(+) Revenus financiers					5.193	3.406	5.193	3.406
(-) Charges d'intérêts					-10.502	-10.316	-10.502	-10.316
(-) Autres charges financières					-399	-364	-399	-364
RESULTAT FINANCIER	0	0	0	0	-5.708	-7.274	-5.708	-7.274
RESULTAT AVANT IMPOT	16.325	30.578	27.936	15.710	-6.199	-9.884	38.062	36.404
(+/-) Impôts des sociétés					-193	-469	-193	-469
(+/-) Exit tax					-54	-415	-54	-415
IMPOT	0	0	0	0	-247	-884	-247	-884
RESULTAT NET	16.325	30.578	27.936	15.710	-6.446	-10.768	37.815	35.520
Attribuable à :								
Intérêts minoritaires							1.034	586
Part du groupe							36.781	34.934

(1) Les frais de gestion immobilière se composent entre autres de la rémunération payée par Leasinvest Real Estate et ses filiales belges au gérant Leasinvest Real Estate Management SA. De la rémunération totale payée par Leasinvest Real Estate pour les 12 premiers mois de l'exercice 2007/2008 (18 mois), € 0,6 millions est relatif au portefeuille luxembourgeois. La rémunération est néanmoins reprise intégralement dans le segment belge, parce que Leasinvest Real Estate est le débiteur effectif.

Bilan consolidé résumé

(en € 1.000)	Belgique		Luxembourg		Corporate		TOTAL	
	30/06/08	30/06/07	30/06/08	30/06/07	30/06/08	30/06/07	30/06/08	30/06/07
ACTIFS								
Immeubles de placement	332.740	307.111	154.029	129.265			486.770	436.376
Projets de développement	1.704	1.742	14.234	11.655			15.938	13.397
Actifs détenus en vue de la vente				9.483			0	9.483
Autres actifs	16.167	13.412	1.808	4.534			17.975	17.946
ACTIFS PAR SEGMENT	350.611	322.265	170.071	154.937	0	0	520.682	477.202
PASSIFS								
Passifs financiers non courants					96.028	86.300	96.028	86.300
Passifs financiers courants					109.080	100.321	109.080	100.321
Autres passifs	18.892	16.700	4.264	457	1.564	1.378	24.720	18.535
PASSIFS PAR SEGMENT	18.892	16.700	4.264	457	206.672	187.999	229.828	205.156

Principaux chiffres clés

(en € 1.000)	Belgique		Luxembourg		TOTAL	
	30/06/08	30/06/07	30/06/08	30/06/07	30/06/08	30/06/07
PORTEFEUILLE IMMOBILIER						
Juste valeur des immeubles de placement ⁽¹⁾	332.740	307.111	154.030	138.748	486.770	445.859
Valeur d'investissement des immeubles de placement ⁽¹⁾	341.390	314.960	158.020	142.350	499.410	457.310
Rendement (en juste valeur) du segment	7,3%	7,3%	6,8%	7,1%	7,2%	7,2%
Rendement (en valeur d'investissement) du segment	7,1%	7,1%	6,6%	6,9%	7,0%	7,0%
Total de la superficie locative (m ²)	261.139	221.460	48.418	44.787	309.557	266.247
Taux d'occupation	96,3%	97,0%	98,8%	97,0%	97,1%	97,0%
Durée moyenne pondérée jusqu'à la première possibilité de résiliation (# années)	4,9	5,3	4,2	4,1	4,6	4,9

Information sectorielle secondaire : Par type d'immeuble

Principaux chiffres clés

(en € 1.000)	Bureaux		Logistique		Retail		TOTAL	
	30/06/08	30/06/07	30/06/08	30/06/07	30/06/08	30/06/07	30/06/08	30/06/07
Revenus locatifs	21.910	24.117	8.032	7.297	1.843	1.740	31.785	33.154
Juste valeur des immeubles de placement ⁽¹⁾	337.462	320.601	113.337	91.180	35.971	34.078	486.770	445.859
Valeur d'investissement des immeubles de placement ⁽¹⁾	346.210	328.920	116.330	93.460	36.870	34.930	499.410	457.310
Rendement (en juste valeur) du segment	7,0%	7,1%	8,3%	8,3%	5,0%	5,2%	7,2%	7,2%
Rendement (en valeur d'investissement) du segment	6,8%	7,0%	8,0%	8,1%	4,8%	5,0%	7,0%	7,0%
Taux d'occupation	96,0%	96,1%	99,0%	98,7%	100,0%	100,0%	97,1%	97,0%
Durée moyenne pondérée jusqu'à la première possibilité de résiliation (# années)	4,1	4,1	5,0	5,9	7,7	8,4	4,6	4,9

(1) Le portefeuille immobilier se compose uniquement d'immeubles en exploitation repris dans les rubriques du bilan 'Immeubles de placement' et 'Actifs détenus en vue de la vente' et ne comprend pas les projets de développement.

Annexe 2: Résultat locatif net

(en € 1.000)	30/06/08	30/06/07
Revenus locatifs		
Loyers	31.660	32.979
Revenus garantis		
Gratuités locatives	125	-110
Concessions accordées aux locataires (incentives)		0
Indemnités perçues pour résiliation anticipée des baux		285
Redevances de location-financement et similaires	0	0
TOTAL	31.785	33.154
Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0
Charges relatives à la location		
Loyers à payer sur actifs loués	0	0
Réductions de valeur sur créances commerciales	-113	0
Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales	11	0
TOTAL	-102	0
RÉSULTAT LOCATIF NET	31.683	33.154

Annexe 3

Immeubles de placement et actifs détenus en vue de la vente (méthode de la juste valeur)

(en € 1.000)	Immeubles de placement		Actifs détenus en vue de la vente		TOTAL	
	30/06/08	30/06/07	30/06/08	30/06/07	30/06/08	30/06/07
Solde au début de la période	436.376	467.182	9.483	0	445.859	467.182
Investissements	25.595	1.212	3.500		29.095	1.212
Désinvestissements		-27.649	-9.483		-9.483	-27.649
Transfer aux/(des) projets de développement	23.526	-11.385			23.526	-11.385
Transfer aux/(des) autres rubriques		-8.780	-3.500	8.780	-3.500	0
Augmentation/(diminution) de la juste valeur	1.273	15.796	0	703	1.273	16.499
Solde à la fin de la période	486.770	436.376	0	9.483	486.770	445.859

Projets de développement

(en € 1.000)	30/06/08	30/06/07
Solde au début de la période	13.397	101
Dépenses de capital	11.714	366
Investissements		1.545
Désinvestissements		
Augmentation/(diminution) de la juste valeur	14.353	
Transfer aux/(des) immeubles de placement	-23.526	11.385
Solde à la fin de la période	15.938	13.397

Annexe 4 : Dividende distribués & dividende intérimaire

A l'assemblée générale du 15 octobre 2007 la distribution d'un dividende brut de € 3,80 par action a été approuvée.

Le conseil d'administration du gérant statutaire a décidé le 18 août 2008 de distribuer un dividende intérimaire de € 3,85 brut par action, pour les résultats des 12 derniers mois (01/07/07-30/06/08).

Annexe 5 : Gestion des risques financiers

Risque liés au financement

Le taux d'endettement consolidé de Leasinvest Real Estate s'élevait à 41,97% au 30/06/08 (30/06/07 : 40,93%), ce qui est nettement inférieur au taux d'endettement maximum admis de 65% tel que défini par l'AR du 21/06/06, modifiant l'AR du 10/04/95 sur ce point.

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 permettent à Leasinvest Real Estate de couvrir les risques liés au financement, soit le risque que, par exemple, dans le cas d'une rupture d'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 au 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 30/06/08 ce rapport court / long terme s'élevait à 47% - 53%.

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.

Au 30/06/08 88% des dettes financières étaient couvertes. Les échéances des couvertures de risque de taux tombent entre 2009 et 2014. Les taux d'intérêt fixes des interest rate swaps se situent entre 3,15% et 3,87%, hors marge de crédit.

Risque locatif et risque de crédit

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. Le secteur principal est celui des services (26%), suivi par les institutions financières (14%).

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 des revenus locatifs et, par conséquent, d'augmenter la durée des baux.

Au cours de l'exercice 2007/2008 se trouvaient des baux importants avec possibilité de résiliation, uniquement au cours du premier semestre. La plupart des locataires concernés ont renouvelé leur bail. Pour l'immeuble Riverside Business Park il reste à trouver un nouveau locataire pour une superficie de 3.000 m².

La solvabilité de nos locataires est excellente et est démontrée par le fait que nous n'avons pratiquement pas enregistré de moins-values sur des créances douteuses au cours des derniers exercices.

Le portefeuille luxembourgeois a une durée de 4,2 ans (4,1 ans au 30/06/07) au 30/06/08. Cette durée est inférieure à la durée du portefeuille belge qui s'élève à 4,9 ans au 30/06/08, comparé aux 5,3 ans au 30/06/07.

Annexe 6 : Faits marquants après le 30/06/08

Après la date de clôture du bilan, aucun fait marquant susceptible d'influencer sensiblement les activités ou la position financière de la société, n'est survenu.



Rapport du commissaire

Brixton, Zaventem

Rapport du commissaire aux actionnaires de Leasinvest Real Estate SCA sur la revue limitée des états financiers intermédiaires résumés et consolidés pour la période clôturée le 30/06/08.

Introduction

Nous avons procédé à la revue limitée du bilan intermédiaire résumé et consolidé joint de Leasinvest Real Estate SCA (la 'Société') du 30/06/08, ainsi que du compte de résultats intermédiaire, résumé et consolidé, de l'état des variations des capitaux propres, et du tableau de flux de trésorerie y afférent pour la période clôturée à cette date, ainsi que des notes explicatives.

La préparation et la présentation des états financiers intermédiaires résumés et consolidés conformément à l'International Financial Reporting Standard IAS 34 Information Financière Intermédiaire ('IAS 34') approuvé par l'Union Européenne relèvent de la responsabilité de l'organe de gestion de la société. Notre responsabilité consiste à émettre un rapport sur ces états financiers intermédiaires résumés et consolidés, basé sur notre revue limitée.

Etendue de notre revue

Nous avons effectué notre revue limitée conformément à la recommandation de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises relative aux revues limitées. Une revue limitée de l'information

financière intermédiaire comprend la réalisation d'entretiens, essentiellement avec le personnel de la société responsable des matières financières et comptables, l'application de revues analytiques ainsi que d'autres travaux. L'étendue de ces travaux est largement moins importante que celle d'un audit réalisé conformément aux normes de révision de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises. Une revue limitée fournit donc moins d'assurance de découvrir tous les éléments importants qui seraient révélés par un contrôle plénier. Par conséquent, nous nous abstenons d'exprimer une opinion d'audit.

Conclusion

Sur la base de notre revue limitée, aucun élément n'a été révélé qui impliquerait que les états financiers intermédiaires résumés et consolidés ci-joints ne sont pas présentés, à tous les égards importants, conformément à l'IAS 34, approuvé par l'Union Européenne.

Bruxelles, le 21 août 2008

Ernst & Young Reviseurs d'Entreprises SCC
Commissaire

représentée par
Christel Weymeersch
Associée

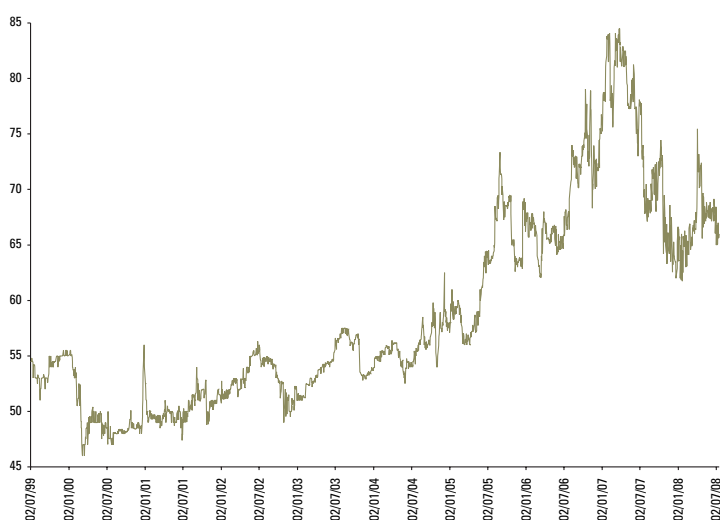
Leasinvest Real Estate en bourse

Monnet, Luxembourg

Chiffres clés de l'action en bourse

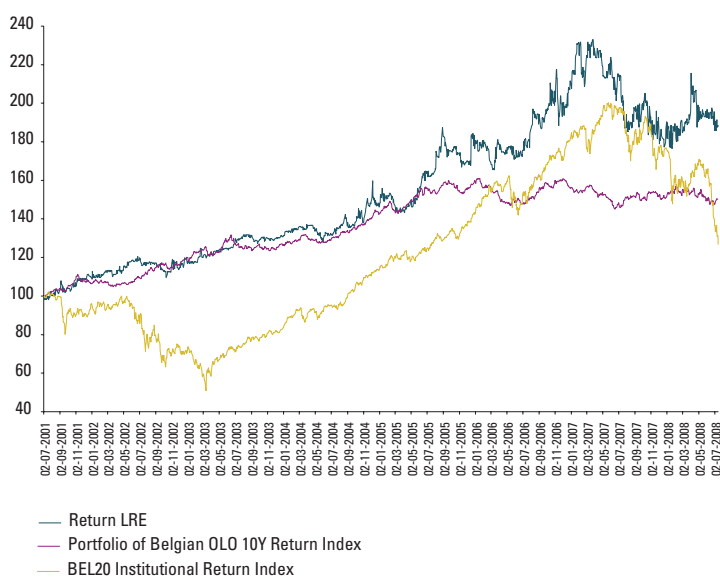
L'action Leasinvest Real Estate est cotée à NYSE Euronext Brussels (marché continu) en fait partie de l'indice BEL Small.

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



Après une diminution au cours du premier semestre de l'exercice 2007/2008, le cours de l'action Leasinvest Real Estate s'est à nouveau rétabli. Le 30/06/08 l'action s'est clôturée à € 68,44. Au cours de la période 01/07/07 – 30/06/08 le cours le plus bas a été atteint le 21/01/08, soit € 61,73. Le cours le plus haut a été atteint le 04/07/07 (€ 77,90), c.à.d. dividende compris (€ 3,80 brut par action) distribué aux actionnaires le 22/10/07. Le cours moyen des 12 derniers mois s'élevait à € 67,95 comparé aux € 75,96 au cours de l'exercice précédent.

Comparaison entre Leasinvest Real Estate et le return du Bel20 et le OLO 10Y Return Index¹

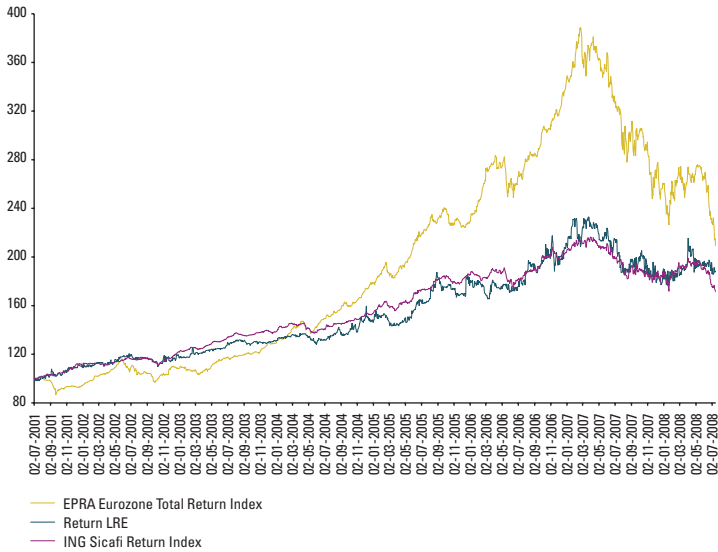


Le return de l'action Leasinvest Real Estate, l'indice BEL20 et l'indice Portfolio of Belgian OLO 10Y Return ont, dans ce graphique, été mis à base 100 au 02/07/01. Depuis cet exercice (01/07/07) le return de l'action Leasinvest Real Estate a diminué dans une moindre mesure que le return de l'indice BEL20.

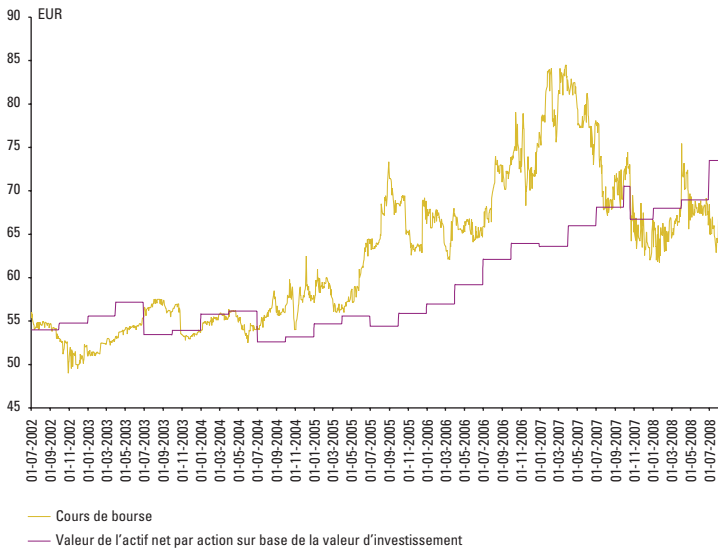
En comparaison avec l'indice OLO 10Y et le return de l'indice BEL20, Leasinvest Real Estate affiche un return systématiquement plus élevé.

¹ Indices à consulter dans les journaux financiers, l'Echo et De Tijd sous les rubriques boursières.

Comparaison entre Leasinvest Real Estate et le return des indices EPRA Eurozone Total Return et ING Sicafi Return²



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



Depuis l'exercice 2004/2005, jusqu'au début du présent exercice (1 juillet 2007) l'action Leasinvest Real Estate est continuellement notée avec une prime. Au cours des 12 derniers mois du présent exercice³ (période 1/07/07-30/06/08) l'action Leasinvest Real Estate est notée, en moyenne, avec une décote de 0,4%, tandis que l'exercice précédent (période 01/07/06-30/06/07) une prime moyenne de 18,9% était atteinte.

Au 30/06/08 l'action s'est clôturée à € 68,44, ce qui implique une décote de 6,9% par rapport à la valeur de l'actif net par action basée sur la valeur d'investissement de € 73,50 (30/06/08). En comparaison avec la valeur de l'actif net par action basée sur la juste valeur au 30/06/08 (€ 70,37) l'action est notée avec une décote de 2,7% au 30/06/08.

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

³ Le présent exercice 2007/2008 est prolongé jusqu'au 31/12/08 y compris, et comprend ainsi 18 mois.

Information générale

CFM, Luxembourg

Profil de l'entreprise

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

La sicafi est cotée à NYSE Euronext Brussels et affiche une capitalisation boursière de € 278 millions (valeur au 21 août 2008).

Calendrier financier

Mise en paiement du dividende intérimaire	15/10/08
Déclaration intermédiaire 30/09/08 (15 mois)	14/11/08
Annnonce des résultats de l'exercice 31/12/08 (18 mois)	27/02/09
Déclaration intermédiaire 31/03/09 (3 mois)	15/05/09
Assemblée annuelle	18/05/09
Mise en paiement du dividende (de clôture)	25/05/09
Annnonce des résultats semestriels 30/06/09 (6 mois)	21/08/09
Rapport financier semestriel 2009 (6 mois)	31/08/09

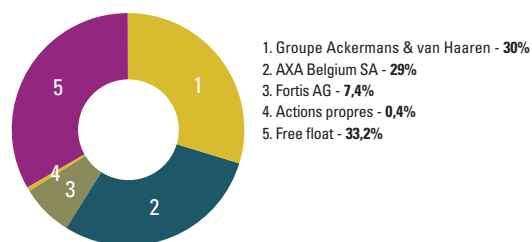
Le rapport annuel concernant les résultats de l'exercice 2007/2008 (18 mois) sera disponible début mai 2009.

Structure de l'actionariat

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

LEAS
LISTED
NYSE
EURONEXT

Nombre d'actions cotées (4.012.832)¹



Le nombre d'actions émises au 30/06/08 s'élevait à 4.012.832.

Au 30/06/08 la sicafi détenait 16.538 actions propres en portefeuille, soit une participation de 0,41%.

¹ Dans les communiqués périodiques et les déclarations intérimaires, la valeur de l'actif net par action est communiquée.

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	Schermersstraat 42, 2000 Anvers, Belgique
Contact	T +32 3 238 98 77 – F +32 3 237 52 99
E-mail	investor.relations@leasinvest.be
Web	http://www.leasinvest.be
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, Bel Small
Liquidity provider	Banque Degroof
Dépositaire	Bank Delen
Commissaire	Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises, Représentée par Christel Weymeersch, Associé
Experts immobiliers	Cushman & Wakefield - Winssinger & Associés
Surveillance	Commission Bancaire, Financière et des Assurances

Siège social :

Avenue de Tervueren 72
1040 Bruxelles

Siège administratif :

Schermersstraat 42
2000 Anvers

E investor.relations@leasinvest.be

W www.leasinvest.be

T +32 3 238 98 77

F +32 3 237 52 99

