



Brochure semestrielle  
2007/2008



The header area features a dark teal background. On the left side, there are two light gray squares: one is positioned above the other, and they are partially overlapping. The title 'Table des matières' is centered in a white, sans-serif font within a light gray rectangular box that has a dashed border.

# Table des matières

1	Lettre aux actionnaires	3
2	Chiffres clés	4
3	Rapport immobilier	6
	Marché immobilier	6
	Leasinvest Real Estate envers le marché	7
	Composition du portefeuille immobilier	8
	Analyse du portefeuille immobilier	9
	Rapport d'expertise	10
4	Etats financiers consolidés	11
5	Leasinvest Real Estate en bourse	21
6	Information générale	23



# Lettre aux actionnaires

Essentiel, Bruxelles

**M**

esdames,  
Messieurs,

A la fin de l'exercice précédent et au début du présent exercice, la sicafi Leasinvest Real Estate a vendu un total de 4 immeubles pour un montant de 45,8 millions d'euros.

La performance est néanmoins bonne, ce qui est prouvé par le portefeuille immobilier et le taux d'occupation stables, comparé au 30/06/07.

Les revenus locatifs pour le premier semestre s'élevaient à 15,5 millions d'euros par rapport à 17 millions d'euros et le résultat net (part du groupe) s'est clôturé à 15,5 millions d'euros comparé aux 18 millions d'euros pour la même période de l'exercice précédent. Ces résultats sont entièrement en ligne avec les prévisions.

### **Valeur du portefeuille stable de 441,1 millions d'euros au 31/12/07**

La valeur du portefeuille en exploitation (hors projets de développement), soit 441,1 millions d'euros (30/06/07 : 445,9 millions d'euros), a légèrement diminué suite à la vente de l'immeuble 'Aubépines' au Luxembourg, le 04/07/07.

La valeur des immeubles, y compris les projets de développement, s'est quasi maintenue et s'élevait à 459,1 millions d'euros au 31/12/07 par rapport à 459,3 millions d'euros au 30/06/07.

Le portefeuille immobilier en exploitation se compose de 49 immeubles, dont 38 immeubles situés en Belgique et 11 au Grand-Duché de Luxembourg.

### **Redéveloppement prometteur au Luxembourg**

Dans la région Cloche d'Or, situé dans la ville de Luxembourg, la sicafi a deux projets de redéveloppement importants en cours, via sa filiale Leasinvest Immo Lux, soit les projets 'CFM' et 'Bian'.

Pour le projet 'CFM' le site existant est rénové et étendu de 4.000 m<sup>2</sup> d'entrepôts et 1.200 m<sup>2</sup> de bureaux, à la demande du

locataire. Les deux extensions sont déjà été pré-louées à long terme.

Le projet 'Bian' est un immeuble de bureaux qui est entièrement démantelé et qui sera étendu vers 5.500 m<sup>2</sup>. Au cours de cet exercice aucun revenu locatif n'est réalisé. La réception de l'immeuble de bureaux rénové est attendue pour fin 2008/début 2009. La commercialisation de l'immeuble a déjà démarré et offre de bonnes perspectives.

### **Le taux d'occupation se maintient à 97,74% au 31/12/07**

Le taux d'occupation s'élevait à 97,74% comparé à 97,01% (30/06/07) grâce aux renouvellements de baux existants, ainsi que la conclusion de nouveaux baux.

### **Faits marquants après la clôture du premier semestre**

Il ne s'est produit aucun fait marquant après la clôture du premier semestre.

### **Prévisions pour l'exercice complet 2007/2008**

Leasinvest Real Estate continuera à se focaliser sur le développement de son portefeuille immobilier en Belgique et au Grand-Duché de Luxembourg, tant en immeubles de bureaux, logistiques, qu'en retail.

Egalement grâce à la plus-value réalisée de 3,6 millions d'euros sur la vente de l'immeuble 'Aubépines' au Luxembourg au cours du premier semestre, et grâce à la plus-value de revalorisation attendue, au cours du second semestre, sur l'achèvement de la rénovation avec extension des immeubles 'CFM' au Luxembourg, un résultat net qui sera au moins comparable à celui de l'exercice précédent (34,9 millions d'euros) est prévu pour l'exercice entier, bien entendu, sous réserve d'autres variations inattendues de la valeur du portefeuille au cours du 2<sup>ème</sup> semestre du présent exercice.

**Jean-Louis Appelmans**  
Administrateur délégué

**Luc Bertrand**  
Président

# Chiffres clés

Kennedy, Luxembourg

## | Portefeuille immobilier<sup>(1)</sup>

	31/12/07	30/06/07
Juste valeur (1.000 euros) <sup>(2) (4)</sup>	441.082	445.859
Valeur d'investissement (1.000 euros) <sup>(3) (4)</sup>	452.410	457.310
Rendement locatif sur base de la juste valeur	7,21%	7,22%
Rendement locatif sur base de la valeur d'investissement	7,03%	7,04%
Taux d'occupation <sup>(5)</sup>	97,74%	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 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.
- (4) Juste valeur et valeur d'investissement telles qu'estimées par les experts immobiliers Cushman & Wakefield / Winssinger 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 euros)	31/12/07	31/12/06
Revenus locatifs	15.499	17.014
Résultat immobilier	15.383	17.014
Résultat d'exploitation <sup>(1)</sup>	20.020	24.004
Résultat courant net <sup>(2)</sup>	8.067	9.393
Résultat courant net, part du groupe	7.891	9.043
Résultat sur portefeuille	7.802	9.091
Résultat sur portefeuille, part du groupe	7.598	8.916
Résultat net	15.869	18.484
Résultat net, part du groupe	15.489	17.959
Cash flow net, part du groupe <sup>(3)</sup>	12.218	8.192

(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-monétaires, dont les amortissements, réductions de valeurs sur créances commerciales, additions à et prélèvements sur les provisions et les variations négatives et positives de la juste valeur des immeubles de placement.

**| Chiffres par action<sup>(1)</sup>**

(en euro)	31/12/07	31/12/06
Nombre d'actions émises (#)	4.012.832	4.012.832
Nombre d'actions participant au résultat de la période (#)	3.997.744	4.012.832
Valeur de l'actif net, part du groupe		
- sur base de la juste valeur	65,21	60,65
- sur base de la valeur d'investissement	68,01	63,60
Revenus locatifs	3,88	4,24
Résultat d'exploitation	5,01	5,98
Résultat courant net, part du groupe	1,97	2,25
Résultat sur portefeuille, part du groupe	1,90	2,22
Résultat net, part du groupe	3,87	4,48
Cash flow net, part du groupe	3,06	2,04

(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 31/12/07 Leasinvest Real Estate détenait un total de 15.088 actions propres en portefeuille, soit 0,38%.

**| Leasinvest Real Estate en bourse**

(en euro)	31/12/07	31/12/06
Capitalisation boursière sur base du cours de clôture (millions d'euros)	267,42	307,78
Cours de clôture	66,64	76,70
Cours le plus élevé	77,90	79,05
Cours le plus bas	62,00	65,80
Cours moyen	68,79	72,10
Volume (#)	284.239	465.589
Volume mensuel moyen (#)	47.373	77.598
Vélocité <sup>(1)</sup> (%)	7,08	11,60

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



# Rapport immobilier

Business Center, Riverside Business Park,  
Anderlecht

## Information sur le marché

### Belgique

#### Bureaux

Le take up de bureaux à Bruxelles a diminué de 15% à un total de 539.000 m<sup>2</sup> au cours de l'année précédente. Dans la plupart des régions, par contre, le take up était assez stable ; autour des 105.000 m<sup>2</sup> à Anvers, mais environ 33.000 m<sup>2</sup> à Gand.

Le take up plus faible à Bruxelles est, selon la plupart des sources, dû à l'absence de locations par des autorités belges et européennes. Ceci indique, par contre, une élasticité de l'économie belge puisque la plupart du take up provient des sociétés (secteur privé). Néanmoins nous tenons à faire la réserve que les locations importantes engendrent, en général, un taux de vacance plus élevé, suite auquel nous devons plutôt tenir compte du take up net.

Les loyers se sont plutôt maintenus en 2007. Le taux de vacance reste au-dessous de 10% à Bruxelles bien que nous puissions nous attendre à une nouvelle augmentation de l'offre. A Gand, le taux de vacance s'élève à un niveau historiquement bas de 5,3% dont l'Axex Business Park a pu profiter par l'augmentation des loyers et du taux d'occupation.

Pour le marché de l'investissement l'année 2007 a de nouveau été qualifiée d'année record par le rythme d'investissement élevé au cours du premier semestre de l'année. Néanmoins il y a eu un recul suite à la crise du 'sub-prime' à partir du mois de septembre. Le volume total pour les bureaux à Bruxelles a atteint 2,7 milliards d'euros, ce qui représente 54% du volume d'investissement total.

Frappant est le fait que les investissements en bureaux diminuent par rapport aux investissements dans d'autres secteurs, tels que le retail (14%), les hôtels et le secteur du divertissement (15%) et le résidentiel pour 7%. Les rendements ont peut-être eu un léger effet à la hausse, mais se maintiennent pour les produits qualitatifs (à Bruxelles en moyenne entre 5,5% et 6,5%) ; les ventes top (Covent Garden et Arcade) ont été vendues au-dessous des 5%.

#### Semi-industriel / Logistique

2007 a de nouveau été une année très forte en matière d'immobilier logistique et semi-industriel. Le take up a augmenté de 35 à 40% ou d'environ 1,3 millions de m<sup>2</sup>. Les loyers se sont maintenus sachant que les demandes et les offres les plus élevées se situent encore toujours sur l'axe Bruxelles - Anvers. Le marché de l'investissement en logistique a également connu une période réussie pour un total d'environ 500 millions d'euros ou quasi le double de l'année précédente. La pression sur les rendements a, par conséquent, augmenté jusqu'à des rendements top de 6%.

#### 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 1.450 euros/m<sup>2</sup> pour la Meir) et la complexité d'obtenir des permis pour l'implantation des magasins de banlieue résultent en une hausse importante de la demande en matière d'investissement en magasins.

Par conséquent, on atteint des rendements d'investissement de 4,5% (rues top) et de 6,5% (magasins de banlieue) pour des magasins.

### Luxembourg

#### Bureaux

Avec un take up à la hausse de 180.000 m<sup>2</sup> (16% de plus qu'en 2006) et un taux de vacance d'au-dessous des 3%, le Luxembourg est un marché immobilier très sain.

Les futurs projets ont un volume total estimé de 110.000 m<sup>2</sup> en 2008, dont notre immeuble Bian.

Les loyers ont connu une augmentation en 2007, résultant en un loyer mensuel record de 40 euro/m<sup>2</sup> dans le centre-ville.

Par ces données de marché attrayantes, le volume d'investissement a doublé cette année, passant à 2,5 milliards d'euros, venant de 265 millions d'euros en 2005.

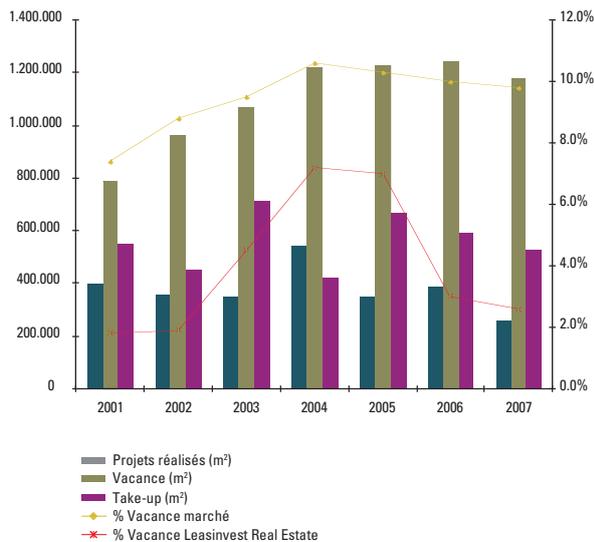
## Leasinvest Real Estate envers le marché

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 (33%) et au Luxembourg (22,4%).

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

## Belgique

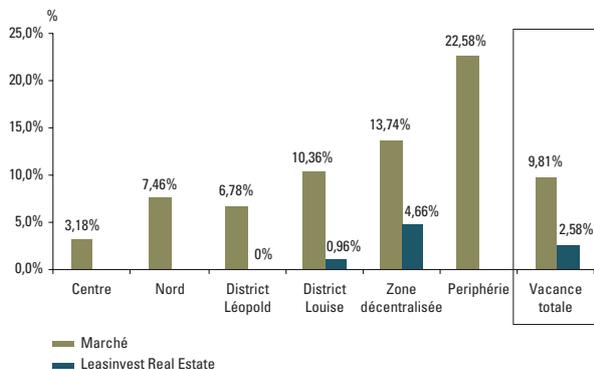
### Marché locatif des bureaux à Bruxelles (jusqu'au 31/12/07)



Source : Jones Lang Lasalle

Le taux d'occupation de notre portefeuille de bureaux à Bruxelles a atteint un sommet historique à 97,42%. Egalement par les conditions de marché améliorées, les efforts commerciaux soutenus et le renouvellement de quelques baux importants, le taux de vacance a diminué à un niveau de 2,58% par rapport à un taux de vacance du marché d'environ 10%.

### Marché locatif des bureaux à Bruxelles (31/12/07): vacance par région



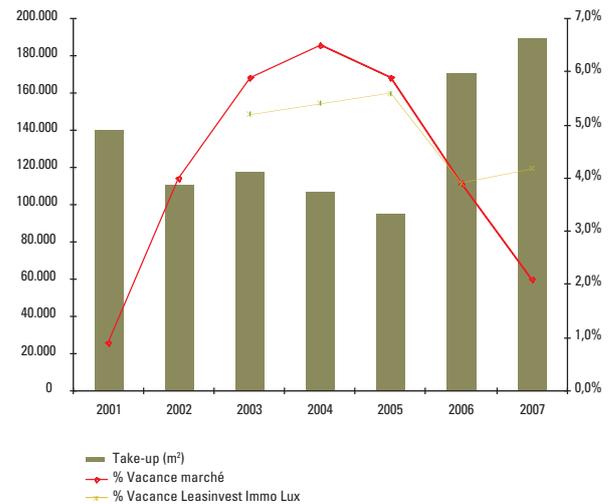
Source : Jones Lang Lasalle

Le taux de vacance total du marché de bureaux à Bruxelles a légèrement diminué selon certaines sources, mais se maintient autour des 10%. Après la vente d'Extensa Square Leasinvest Real Estate a encore 2 sites de bureaux dans la zone décentralisée de Bruxelles (Riverside Business Park et L'Oréal), où le taux de vacance s'élève à 4,66% par rapport à 13,74% pour le marché total.

En outre, le taux de vacance dans le District Louise a diminué à 0,96%, grâce aux locations réussies du Louise 66, comparé à un taux de vacance moyen de 10,36%.

## Grand-Duché de Luxembourg

### Marché locatif des bureaux au Luxembourg



Source : Jones Lang Lasalle

Le taux de vacance du marché luxembourgeois a spectaculairement diminué à 2,3%. Le taux de vacance du portefeuille Leasinvest Immo Lux s'élève à 4,18%, principalement dû à la vacance locative de 2 étages dans l'immeuble situé route d'Esch 25, où différents contacts sont en cours.

## Composition du portefeuille immobilier

### Répartition géographique

	Juste valeur (mio euro)	Valeur d'in- vestissement (mio euro)	Part du portefeuille (%) basé sur la juste valeur	Loyer contractuel (mio euro/an)	Rendement locatif basé sur la juste valeur (%)	Rendement locatif basé sur la valeur d'inves- tissement (%)	Taux d'oc- cupation (%)
Belgique	309,25	317,15	70,1	22,84	7,38	7,20	99
Luxembourg	131,83	135,26	29,9	8,95	6,79	6,62	96
<b>Total immeubles en exploitation</b>	<b>441,08</b>	<b>452,41</b>	<b>100</b>	<b>31,79</b>	<b>7,21</b>	<b>7,03</b>	<b>98</b>
Projets Belgique <sup>(1)</sup>	1,62	1,67					
Projets Luxembourg <sup>(1)(2)</sup>	12,59	12,9					
<b>Total général immobilier</b>	<b>455,29</b>	<b>466,98</b>					

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

(2) L'extension du site existant 'CFM' n'a pas encore été reprise dans l'expertise de Cushman & Wakefield.

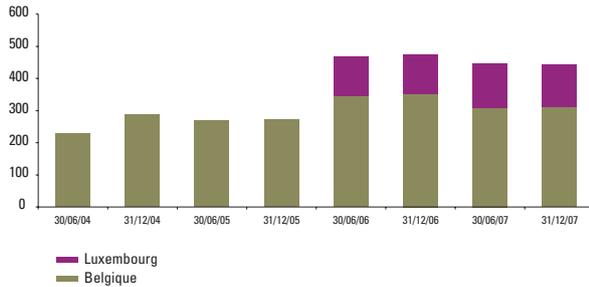
### Répartition par type d'immeuble

	Juste valeur (mio euro)	Valeur d'in- vestissement (mio euro)	Part du portefeuille (%) basé sur la juste valeur	Loyer contractuel (mio euro/an)	Rendement locatif basé sur la juste valeur (%)	Rendement locatif basé sur la valeur d'inves- tissement (%)	Taux d'oc- cupation (%)
<b>Bureaux</b>							
Bureaux Bruxelles	145,75	149,4	33,0	10,17	6,98	6,81	97
Bureaux Malines	29,26	30,00	6,6	2,02	6,9	6,73	100
Bureaux Anvers	2,32	2,53	0,5	0,21	8,58	8,37	98
Bureaux Gand	37,62	38,56	8,5	3,38	8,99	8,77	99
Bureaux Luxembourg	99,00	101,62	22,4	6,53	6,59	6,42	94
<b>Total bureaux</b>	<b>313,95</b>	<b>322,11</b>	<b>71,2</b>	<b>22,32</b>	<b>7,1</b>	<b>6,93</b>	<b>97</b>
<b>Logistique/Semi-industriel</b>							
Logistique/Semi-industriel Belgique	69,92	71,67	15,9	6,23	8,91	8,69	99
Logistique/Semi-industriel Luxembourg	21,63	22,17	4,9	1,49	6,91	6,74	100
<b>Total Logistique/Semi-industriel</b>	<b>91,55</b>	<b>93,84</b>	<b>20,8</b>	<b>7,72</b>	<b>8,44</b>	<b>8,23</b>	<b>100</b>
<b>Retail</b>							
Retail Belgique	24,38	24,99	5,5	0,83	3,41	3,33	100
Retail Luxembourg	11,19	11,47	2,5	0,93	8,27	8,06	100
<b>Total retail</b>	<b>35,57</b>	<b>36,46</b>	<b>8,0</b>	<b>1,76</b>	<b>4,94</b>	<b>4,82</b>	<b>100</b>
<b>Total immeubles en exploitation</b>	<b>441,08</b>	<b>452,41</b>	<b>100</b>	<b>31,79</b>	<b>7,21</b>	<b>7,03</b>	<b>98</b>
Projets Belgique	1,62	1,67					
Projets Luxembourg <sup>(2)</sup>	12,59	12,9					
<b>Total général immobilier</b>	<b>455,29<sup>(1)</sup></b>	<b>466,98</b>					

(1) La différence avec la juste valeur telle que reprise dans le rapport de l'expert immobilier Cushman & Wakefield (455,43 millions EUR) provient d'une calcul différent des frais de mutation forfaitaires de l'immeuble Satenrozen. Puisque la valeur d'investissement de Satenrozen (2,52 millions EUR) a dépassé au 30/06/07, pour la première fois, la limite de 2,5 millions EUR, 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).

(2) L'extension du site existant 'CFM' n'a pas encore été reprise dans l'expertise de Cushman & Wakefield.

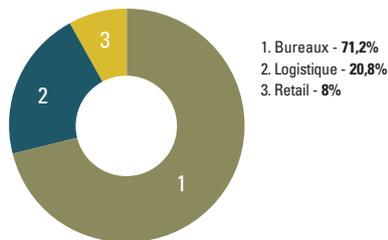
## Evolution de la juste valeur



La juste valeur des immeubles de placement au 31/12/07 (441,08 millions d'euros) a légèrement diminué par rapport au 30/06/07 (445,86 millions d'euros) suite à la vente de l'immeuble 'Aubépines' au début du présent exercice. 70% de notre portefeuille se situe en Belgique et 30% au Luxembourg.

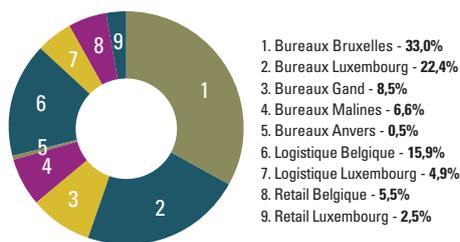
## Analyse du portefeuille immobilier en exploitation

### Type d'immeubles



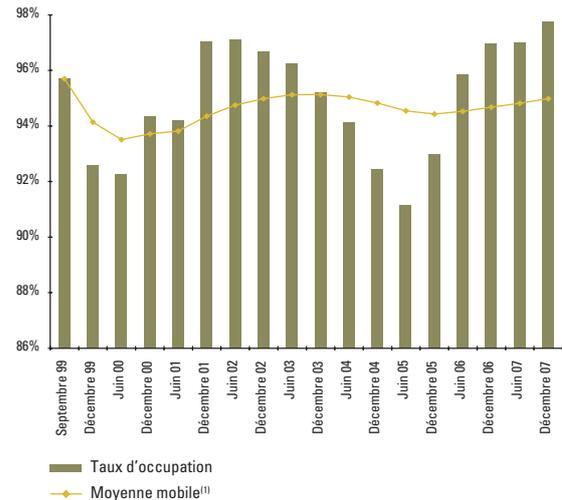
La partie principale du portefeuille immobilier de Leasinvest Real Estate se compose de bureaux, soit 71,2%, suivi de la logistique (20,8%) et du retail (8,0%). La partie bureaux a diminué par rapport à l'année précédente (71,9% au 30/06/07) suite à la vente de l'immeuble de bureaux 'Aubépines' au Luxembourg.

### Répartition du portefeuille



Du portefeuille total en exploitation, la partie bureaux à Bruxelles représente la partie la plus importante avec une juste valeur de 145,8 millions d'euros ou 33%. En deuxième position se maintient la partie bureaux au Grand-Duché de Luxembourg avec 22,4% ou 99,0 millions d'euros. La partie logistique en Belgique est la troisième avec 69,9 millions d'euros ou 15,9% du portefeuille total. L'Axxes Business park à Merelbeke (Gand) se maintient en quatrième position avec 37,6 millions d'euros ou 8,5%.

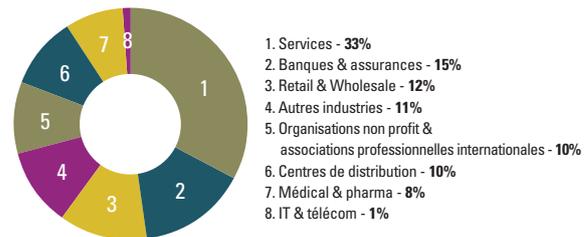
## Taux d'occupation



(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 31/12/07 s'élevait à 97,74% (97,01% au 30/06/07). Grâce à un suivi continu des locataires et divers efforts commerciaux, 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 organismes publics ne représentent que 10% du portefeuille. Ensuite, la partie services et banques et assurances représente presque 50% du portefeuille.

## Rapport d'expertise

### Actualisation au 31 décembre 2007 de l'évaluation du portefeuille de Leasinvest Real Estate<sup>1</sup>

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 du patrimoine de Leasinvest Real Estate SCA en date du 31 décembre 2007.

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, Gand (Merelbeke) et au Grand-Duché de Luxembourg.
2. La moyenne des loyers actuels (+ les loyers de marché sur le disponible) est supérieure de 2,88% au loyer de marché (respectivement 3,83% et 0,51% pour le portefeuille de la Belgique et le portefeuille du Grand-Duché de Luxembourg).

3. Le taux d'occupation<sup>2</sup> de l'ensemble du portefeuille (excepté les projets Bian et Torenhof) s'élève à 97,74% (respectivement 98,53% et 95,82% pour le portefeuille de la Belgique et le portefeuille du Grand-Duché de Luxembourg excepté les projets Bian et Torenhof).
4. L'immeuble de bureaux Aubépines sis Route d'Arlon 283 au Luxembourg a été vendu et n'est par conséquent 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 31 décembre 2007, y inclus la partie du portefeuille estimée par la société Winssinger & Associés :

1. une valeur d'investissement de 466.980.000 euros (quatre cent soixante-six millions neuf cent quatre-vingt mille euros), avec respectivement une valeur d'investissement de 318.820.000 euros et 148.160.000 euros pour les portefeuilles Belge et Luxembourgeois.
2. une juste valeur de 455.430.000 euros (quatre cent cinquante-cinq millions quatre cent trente mille euros), avec respectivement une juste valeur de 311.020.000 euros et 144.410.000 euros 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 7,03% (respectivement 7,2% et 6,62% pour les portefeuilles Belge et Luxembourgeois) et le rendement initial du portefeuille global en termes de juste valeur est de 7,21% (respectivement 7,38% et 6,79% pour les portefeuilles Belge et Luxembourgeois).

Cushman & Wakefield

<sup>1</sup> Le rapport d'expertise a été repris avec l'accord de Cushman & Wakefield et Winssinger & Associés.

<sup>2</sup> 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 consolidés

Brixton Business Park,  
Zaventem

## I Compte de resultats résumé

(en 1.000 euros)		Annexe	31/12/07 IFRS	31/12/06 IFRS
(+)	Revenus locatifs		15.499	17.014
(+)	Reprise de loyers cédés et escomptés			
(+/-)	Charges relatives à la location			
	<b>RESULTAT LOCATIF NET</b>	<b>2</b>	<b>15.499</b>	<b>17.014</b>
(+)	Récupération de charges immobilières		76	
(+)	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loué		1.327	903
(-)	Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail			
(-)	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués		-1.329	-903
(+/-)	Autres recettes et dépenses relatives à la location		-190	
	<b>RESULTAT IMMOBILIER</b>		<b>15.383</b>	<b>17.014</b>
(-)	Frais techniques		-592	-618
(-)	Frais commerciaux		-411	-226
(-)	Charges locatives et taxes sur immeubles non loués		-149	-453
(-)	Frais de gestion immobilière		-967	-1.166
(-)	Autres charges immobilières		-173	-188
	<b>CHARGES IMMOBILIERES</b>		<b>-2.292</b>	<b>-2.651</b>
	<b>RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>		<b>13.091</b>	<b>14.363</b>
(-)	Frais généraux de la société		-856	-538
(+/-)	Autres charges et revenus d'exploitation		-17	1.088
	<b>RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>		<b>12.218</b>	<b>14.913</b>
(+/-)	Résultat sur vente d'immeubles de placement		3.597	
(+/-)	Variations de la juste valeur des immeubles de placement		4.205	9.091
	<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>20.020</b>	<b>24.004</b>
(+)	Revenus financiers		2.045	1.314
(-)	Charges d'intérêts		-4.910	-5.308
(-)	Autres charges financières		-1.127	-506
	<b>RESULTAT FINANCIER</b>		<b>-3.992</b>	<b>-4.500</b>
	<b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>		<b>16.028</b>	<b>19.504</b>
(+/-)	Impôts de sociétés		-159	-1.020
(+/-)	Exit tax			
	<b>IMPOT</b>		<b>-159</b>	<b>-1.020</b>
	<b>RESULTAT NET</b>		<b>15.869</b>	<b>18.484</b>
	Attribuable à :			
	Intérêts minoritaires		380	525
	Part du groupe		15.489	17.959

## I Résultats par action

(en euros)	31/12/07	31/12/06
Résultat par action, part du groupe <sup>(1)</sup>	3,87	4,48
Résultat par action diluée, part du groupe <sup>(1)</sup>	3,87	4,48

(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 31 décembre 2007, 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 du premier semestre, se terminant au 31 décembre 2007, sont rédigés conformément à la norme IAS 34 'information financière intermédiaire'.

## Commentaire sur le compte de résultats consolidé

Grâce au taux d'occupation stable (97,74%) LRE a réalisé un revenu locatif de 15,5 millions d'euros au cours des 6 premiers mois. Le recul temporaire des revenus locatifs par rapport au premier semestre de l'exercice précédent (17 millions d'euros) est dû à la vente de trois immeubles à Evere et Wommelgem au cours de l'exercice précédent et à la vente de l'immeuble 'Aubépines' au début de l'exercice présent. Cependant, l'immeuble 'Bian' est en phase de rénovation complète, ce qui fait qu'il ne produit aucun revenu locatif temporairement.

La diminution des charges immobilières de 0,4 million d'euros, passant de 2,7 millions d'euros au 31/12/06 à 2,3 millions d'euros au 31/12/07 est principalement due, d'une part, à une diminution des frais liés à la vacance grâce au taux d'occupation élevé et, d'autre part, à une diminution des frais de gestion résultant d'une diminution de la valeur des immeubles de placement, par rapport à l'exercice précédent.

Au cours du premier semestre de l'exercice précédent un badwill<sup>1</sup> d'environ 1 million d'euros a été réalisé, principalement

résultant de l'acquisition du solde des actions de la filiale Square de Meeûs SA. Le badwill de l'exercice précédent explique le montant des autres revenus d'exploitation élevé.

Le résultat sur portefeuille se compose d'une plus-value réalisée de 3,6 millions d'euros résultant de la vente de l'immeuble 'Aubépines' le 04/07/07. Cependant, le résultat sur portefeuille comprend des variations de valeur positives du portefeuille immobilier en exploitation de 4,2 millions d'euros, à comparer aux 9,1 millions d'euros au 31/12/06.

Nonobstant les taux d'intérêts de marché accrus, le résultat financier s'est amélioré de 0,5 million d'euros, passant de -4,5 millions d'euros au 31/12/06 à -4 millions d'euros au 31/12/07, au cours du premier semestre. Cette amélioration résulte principalement d'une diminution des dettes financières suite aux désinvestissements, nonobstant l'impact négatif de la revalorisation des instruments financiers en vertu de l'application de l'IAS 39.

Les impôts ont diminué de 1 million d'euros au 31/12/06 à 0,1 million d'euros au 31/12/07 grâce à la fusion de Square de Meeûs SA au cours de l'exercice précédent et les fusions, au début du présent exercice, des filiales immobilières acquises d'Extensa Group.

Suite aux évolutions susmentionnées, le résultat net, part du groupe, a diminué d'environ 18 millions d'euros (soit 4,48 euros par action) au 31/12/06 à 15,5 millions euros (soit 3,87 euros par action<sup>2</sup>) au cours de la même période du présent exercice.

Le résultat courant net<sup>3</sup>, part du groupe, s'est clôturé à 7,9 millions d'euros (soit 1,97 euros par action<sup>4</sup>), à comparer aux 9 millions d'euros (soit 2,25 euros par action) l'exercice précédent.

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

2 Le résultat net par action est calculé sur base du nombre d'actions participant au résultat de la période, c.à.d., le nombre d'actions émises moins le nombre d'actions propres.

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

4 Le résultat courant net par action est calculé sur base du nombre d'actions participant au résultat de la période.

## I Bilan consolidé résumé

(en 1.000 euros)	Annexe	31/12/07 IFRS	30/06/07 IFRS
<b>ACTIF</b>			
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>			
Immeubles de placement	3	441.082	436.376
Projets de développement	3	18.063	13.397
Autres immobilisations corporelles		18	17
Actifs financiers non courants		3.153	4.384
<b>ACTIFS COURANTS</b>		<b>7.562</b>	<b>23.028</b>
Actifs détenus en vue de la vente	3	0	9.483
Actifs financiers courants		33	6.626
Créances commerciales		3.919	4.000
Créances fiscales et autres autres actifs courants		491	252
Trésorerie et équivalents de trésorerie		2.009	1.472
Comptes de régularisation		1.110	1.195
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		<b>469.878</b>	<b>477.202</b>
<b>PASSIF</b>			
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>	cfr. tableau des variations des capitaux propres	<b>270.543</b>	<b>272.046</b>
<b>CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES</b>		<b>260.696</b>	<b>262.071</b>
<b>AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ-MÈRE</b>			
Capital		44.128	44.128
Primes d'émission		70.622	70.622
Actions propres (-)		-956	-12
Réserves		136.891	117.205
Résultat		15.489	34.934
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation, estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		-6.219	-6.219
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers		741	1.413
sur actifs financiers disponibles à la vente		0	336
sur instruments financiers dérivés		741	1.077
<b>INTERETS MINORITAIRES</b>		<b>9.847</b>	<b>9.975</b>
<b>PASSIF</b>		<b>199.335</b>	<b>205.156</b>
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>			
Provisions		1.725	1.751
Dettes financières non courantes		83.100	86.300
Autres passifs financiers non courants		44	33
Autres passifs non courants		785	859
<b>PASSIFS COURANTS</b>		<b>113.681</b>	<b>116.213</b>
Provisions		0	0
Dettes financières courantes		100.566	100.321
Dettes commerciales et autres dettes courantes		3.818	6.698
Autres passifs courants		1.263	1.125
Comptes de régularisation		8.034	8.069
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>		<b>469.878</b>	<b>477.202</b>

### Commentaire sur le bilan consolidé

Le patrimoine immobilier en exploitation en juste valeur s'élevait à 441,1 millions d'euros au 31/12/07 à comparer aux 445,9 millions d'euros<sup>5</sup> au 30/06/07. La juste valeur est la valeur à laquelle les immeubles sont repris dans le bilan en vertu de l'application de l'IAS 40 (immeubles de placement).

La valeur d'investissement du portefeuille immobilier en exploitation, telle que définie par un expert immobilier indépendant, avant déduction des frais de mutation, s'élevait à 452,4 millions d'euros au 31/12/07 par rapport à 457,3 millions d'euros au 30/06/07.

La diminution du portefeuille immobilier provient de la vente de l'immeuble 'Aubépines' au début du présent exercice.

<sup>5</sup> Y compris la rubrique 'actifs détenus en vue de la vente' de l'actif courant.

Nonobstant cette vente, la valeur totale des immeubles, y compris les projets de développement, s'est quasi maintenue (459,2 millions d'euros au 31/12/07 comparé aux 459,3 millions d'euros au 30/06/07), et ceci grâce aux variations de valeur positives des immeubles en exploitation (+4,2 millions d'euros) et les investissements additionnels dans les projets.

La valeur de l'actif net par action<sup>6</sup> sur base de la juste valeur s'élevait à 65,21 euros par rapport à 65,31 euros au 30/06/07. Cette diminution s'explique par le dividende de 3,80 euros par action, payé au 22/10/07. Comparé à la valeur de l'actif net par action, ex-coupon, au 30/06/07 (soit 61,51 euros), la valeur de l'actif net de l'action a augmenté de 6%.

<sup>6</sup> La valeur de l'actif net par action est calculé en divisant les capitaux propres, part du groupe, par le nombre d'actions participant au résultat de la période.

A une évaluation sur base de la valeur d'investissement la valeur de l'actif net réévaluée s'élève à 68,01 euros par action, à comparer aux 64,33 euros au 30/06/07 (soit le dividende de 3,80 euros exclus).

Au 31/12/07 la sicafi détenait 15.088 actions propres en portefeuille, acquises en bourse, soit une participation de 0,38%.

Le taux d'endettement, calculé selon l'AR du 21/06/06, a légèrement diminué de 40,93% au 30/06/07 à 40,34% au 31/12/07.

### I Taux d'endettement

	31/12/07	30/06/07
Taux d'endettement <sup>(1)</sup>	40,34%	40,93%

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

### I Valeur de l'actif net par action

(en euro)	31/12/07	30/06/07
Valeur de l'actif net par action (juste valeur)	65,21	65,31
Valeur de l'actif net par action (valeur d'investissement)	68,01	68,13

La diminution de la valeur de l'actif net par action s'explique par le paiement du dividende brut de l'exercice précédent pour un montant de 3,80 euros par action.

### I Tableau résumé des variations des capitaux propres

(en 1.000 euros)	Capital	Prime d'émission	Actions propres (-)	Réserves + résultat	Impact sur la juste valeur des frais et des droits 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
<b>Bilan selon IFRS au 30/06/06</b>	44.126	70.611	0	129.647	-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 du 1 <sup>er</sup> semestre 2006/2007				17.959			17.959		17.959
- Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation, estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement					-216		-216		-216
- Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers						224	224		224
- 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								-13.536	-13.536
<b>Bilan selon IFRS au 31/12/06</b>	44.128	70.622	0	135.163	-7.126	599	243.386	11.170	254.556
<b>Bilan selon IFRS au 30/06/07</b>	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 du 1 <sup>er</sup> semestre 2007/2008			0	15.489			15.489	380	15.869
- Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation, estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement					0		0		0
- Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers						-672	-672		-672
- Actions propres			-944				-944		-944
- Divers				0			0	-508	-508
<b>Bilan selon IFRS au 31/12/07</b>	44.128	70.622	-956	152.380	-6.219	741	260.696	9.847	270.543

## I Tableau consolidé résumé des flux de trésorerie

(en 1.000 euros)	31/12/07	31/12/06
<b>TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE L'EXERCICE</b>	<b>1.472</b>	<b>5.518</b>
<b>1. Cash-flow d'activités de l'entreprise</b>	<b>12.322</b>	<b>6.895</b>
<b>Résultat net</b>	<b>15.869</b>	<b>18.484</b>
<b>Adaptation du bénéfice pour éléments non-monétaires et non-opérationnels</b>	<b>-6.881</b>	<b>-10.066</b>
<b>Amortissements et réductions de valeur</b>	<b>10</b>	<b>18</b>
- Amortissements et réductions de valeur sur immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles (+/-)	10	18
- Réductions de valeur sur actifs courants (-)	0	0
<b>Autres éléments non-monétaires</b>	<b>-3.294</b>	<b>-10.084</b>
- Variation de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	-4.205	-9.091
- Mouvement des provisions (+/-)	-26	0
- Etalement des gratuités (+/-)	95	0
- Variation de la juste valeur des instruments financiers dérivés (+/-)	899	0
- Autres transactions de nature non courante	-57	-993
- Reprise de provisions pour l'exit tax		0
<b>Éléments non-opérationnels</b>	<b>-3.597</b>	<b>0</b>
Plus-values sur la réalisation d'actifs non-courants	-3.597	0
<b>Variation du besoin de fonds de roulement :</b>	<b>3.335</b>	<b>-1.523</b>
<b>Mouvement des éléments de l'actif :</b>	<b>6.186</b>	<b>700</b>
- Actifs financiers courants	6.257	-20
- Créances commerciales	82	1.697
- Créances fiscales et autres actifs courants	-238	-473
- Comptes de régularisation	85	-504
<b>Mouvement des éléments du passif :</b>	<b>-2.851</b>	<b>-2.223</b>
- Dettes commerciales et autres dettes courantes	-2.954	-2.626
- Autres passifs courants	138	298
- Comptes de régularisation	-35	105
<b>2. Cash flow d'activités d'investissement</b>	<b>7.361</b>	<b>-12.993</b>
Immeubles de placement	12.492	27.668
Projets de développement	-4.667	-5
Autres immobilisations corporelles	-11	-1
Actifs financiers non courants	-453	-12.958
Actifs détenus en vue de la vente	0	-27.697
<b>3. Cash flow d'activités de financement</b>	<b>-19.146</b>	<b>5.285</b>
<b>Variation des passifs financiers et dettes financières</b>		
Augmentation (+) / Réduction (-) des dettes financières	-2.955	17.703
Augmentation (+) / Réduction (-) d'autres passifs financiers	0	-1
<b>Variation d'autres passifs</b>		
Augmentation (+) / Réduction (-) d'autres passifs	0	5
<b>Variation des capitaux propres</b>		
Variations du capital et des primes d'émission (+/-)	0	13
Augmentation (+) / Réduction (-) d'actions propres	-944	0
Dividende de l'exercice précédent	-15.248	-12.443
Augmentation (+) / Réduction (-) de la juste valeur des actifs et passifs financiers		
- sur instruments financiers dérivés	0	224
Augmentation (+) / Réduction (-) des frais de transaction	0	-216
<b>TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE A LA FIN DE L'EXERCICE</b>	<b>2.009</b>	<b>4.705</b>

## Annexes

### Annexe 1 : Information segmentée

#### Segmentation primaire : Géographique

##### Compte de résultats consolidés résumé

(en 1.000 euros)	Belgique		Luxembourg		Corporate		TOTAL	
	31/12/07	31/12/06	31/12/07	31/12/06	31/12/07	31/12/06	31/12/07	31/12/06
(+) Revenus locatifs	10.910	11.853	4.589	5.161			15.499	17.014
(+) Reprise de loyers cédés et escomptés							0	0
(+/-) Charges relatives à la location			1				0	0
<b>RESULTAT LOCATIF NET</b>	<b>10.910</b>	<b>11.853</b>	<b>4.589</b>	<b>5.161</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>15.499</b>	<b>17.014</b>
(+) Récupération de charges immobilières			76				76	0
(+) Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	1.327	903					1.327	903
(-) Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail							0	0
(-) Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-1.329	-903					-1.329	-903
(+/-) Autres recettes et dépenses relatives à la location	-132		-58				-190	0
<b>RESULTAT IMMOBILIER</b>	<b>10.776</b>	<b>11.853</b>	<b>4.607</b>	<b>5.161</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>15.383</b>	<b>17.014</b>
(-) Frais techniques	-531	-618	-61	0			-592	-618
(-) Frais commerciaux	-214	-226	-197	0			-411	-226
(-) Charges et taxes sur immeubles non loués	-104	-168	-45	-285			-149	-453
(-) Frais de gestion immobilière	-967 <sup>(1)</sup>	-1.007		-159			-967	-1.166
(-) Autres charges immobilières	-111	-168	-62	-20			-173	-188
<b>CHARGES IMMOBILIERES</b>	<b>-1.927</b>	<b>-2.187</b>	<b>-365</b>	<b>-464</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-2.292</b>	<b>-2.651</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>	<b>8.849</b>	<b>9.666</b>	<b>4.242</b>	<b>4.697</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>13.091</b>	<b>14.363</b>
(-) Frais généraux de la société	-554		-302			-538	-856	-538
(+/-) Autres revenus et charges d'exploitation	140	797	-157	196		95	-17	1.088
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>8.435</b>	<b>10.463</b>	<b>3.783</b>	<b>4.893</b>	<b>0</b>	<b>-443</b>	<b>12.218</b>	<b>14.913</b>
(+/-) Résultat sur vente d'immeubles de placement		0	3.597				3.597	0
(+/-) Variations de la juste valeur des immeubles de placement	2.201	6.731	2.004	2.360			4.205	9.091
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>10.636</b>	<b>17.194</b>	<b>9.384</b>	<b>7.253</b>	<b>0</b>	<b>-443</b>	<b>20.020</b>	<b>24.004</b>
(+) Revenus financiers					2.045	1.314	2.045	1.314
(-) Charges d'intérêts					-4.910	-5.307	-4.910	-5.308
(-) Andere financiële kosten					-1.127	-506	-1.127	-506
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-3.992</b>	<b>-4.500</b>	<b>-3.992</b>	<b>-4.500</b>
<b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>	<b>10.636</b>	<b>17.194</b>	<b>9.384</b>	<b>7.253</b>	<b>-3.992</b>	<b>-4.944</b>	<b>16.028</b>	<b>19.504</b>
(+/-) Impôts des sociétés					-159	-1.020	-159	-1.020
(+/-) Exit tax						0	0	0
<b>IMPOT</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-159</b>	<b>-1.020</b>	<b>-159</b>	<b>-1.020</b>
<b>RESULTAT NET</b>	<b>10.636</b>	<b>17.194</b>	<b>9.384</b>	<b>7.253</b>	<b>-4.151</b>	<b>-5.964</b>	<b>15.869</b>	<b>18.484</b>
Attribuable à :								
Intérêts minoritaires							380	525
Part du groupe							15.489	17.959

(1) Les frais de gestion immobilière se composent uniquement 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 le premier semestre de l'exercice 2007/2008, 0,3 millions d'euros est relatif au portefeuille immobilier 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 euros)	Belgique		Luxembourg		Corporate		TOTAL	
	31/12/07	30/06/07	31/12/07	30/06/07	31/12/07	30/06/07	31/12/07	30/06/07
<b>ACTIFS</b>								
Immeubles de placement	309.247	307.111	131.835	129.265			441.082	436.376
Projets de développement	3.873	1.742	14.190	11.655			18.063	13.397
Actifs détenus en vue de la vente							0	9.483
Autres actifs	8.861	13.412	1.872	4.534			10.733	17.946
<b>ACTIFS PAR SEGMENT</b>	<b>321.981</b>	<b>322.265</b>	<b>147.897</b>	<b>154.937</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>469.878</b>	<b>477.202</b>
<b>PASSIFS</b>								
Passifs financiers non courants					83.100	86.300	83.100	86.300
Passifs financiers courants					100.566	100.321	100.566	100.321
Autres passifs	13.143	16.700	1.021	457	1.505	1.378	15.669	18.535
<b>PASSIFS PAR SEGMENT</b>	<b>13.143</b>	<b>16.700</b>	<b>1.021</b>	<b>457</b>	<b>185.171</b>	<b>187.999</b>	<b>199.335</b>	<b>205.156</b>

## Principaux chiffres clés

(en 1.000 euros)	Belgique		Luxembourg		TOTAL	
	31/12/07	30/06/07	31/12/07	30/06/07	31/12/07	30/06/07
<b>VASTGOEDPORTEFEUILLE</b>						
Juste valeur des immeubles de placement <sup>(1)</sup>	309.247	307.111	131.835	138.748	441.082	445.859
Valeur d'investissement des immeubles de placement <sup>(1)</sup>	317.150	314.960	135.260	142.350	452.410	457.310
Rendement (en juste valeur) du segment	7,38%	7,29%	6,79%	7,06%	7,21%	7,22%
Rendement (en valeur d'investissement) du segment	7,20%	7,11%	6,62%	6,88%	7,03%	7,04%
Total de la superficie locative (m <sup>2</sup> )	221.460	221.460	42.256	44.787	263.716	266.247
Taux d'occupation	98,53%	97,00%	95,82%	97,03%	97,74%	97,01%
Durée moyenne pondérée jusqu'à la première possibilité de résiliation (# années)	4,97	5,28	4,25	4,08	4,76	4,9

## Segmentation secondaire : Par type d'immeuble

### Principaux chiffres clés

(en 1.000 euros)	Bureaux		Logistique		Retail		TOTAL	
	31/12/07	30/06/07	31/12/07	30/06/07	31/12/07	30/06/07	31/12/07	30/06/07
Revenus locatifs	10.828	24.117	3.793	7.297	878	1.740	15.499	33.154
Juste valeur des immeubles de placement <sup>(1)</sup>	313.960	320.601	91.551	91.180	35.571	34.078	441.082	445.859
Valeur d'investissement des immeubles de placement <sup>(1)</sup>	322.110	328.920	93.840	93.460	36.460	34.930	452.410	457.310
Rendement (en juste valeur) du segment	7,10%	7,14%	8,43%	8,29%	4,94%	5,15%	7,21%	7,22%
Rendement (en valeur d'investissement) du segment	6,93%	6,96%	8,23%	8,08%	4,82%	5,03%	7,03%	7,04%
Taux d'occupation	97%	96%	100%	99%	100%	100%	97,74%	97,01%
Durée moyenne pondérée jusqu'à la première possibilité de résiliation (# années)	4,0	4,1	5,6	5,9	8,2	8,4	4,8	4,91

(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 euros)	31/12/07	31/12/06
<b>Revenus locatifs</b>		
Loyers	15.594	16.852
Revenus garantis		
Gratuités locatives	-95	162
Concessions accordées aux locataires (incentives)		0
Indemnités perçues pour résiliation anticipée des baux		0
Redevances de location-financement et similaires	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>15.499</b>	<b>17.014</b>
<b>Reprises de loyers cédés et escomptés</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Charges relatives à la location</b>		
Loyers à payer sur actifs loués	0	0
Réductions de valeur sur créances commerciales	0	0
Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RÉSULTAT LOCATIF NET</b>	<b>15.499</b>	<b>17.014</b>

## Annexe 3

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

(en 1.000 euros)	Immeubles de placement		Actifs détenus en vue de la vente		TOTAL	
	31/12/07	30/06/07	31/12/07	30/06/07	31/12/07	30/06/07
<b>Solde au début de la période</b>	<b>436.376</b>	<b>467.182</b>	<b>9.483</b>	<b>0</b>	<b>445.859</b>	<b>467.182</b>
Investissements	596	1.212			596	1.212
Désinvestissements		-27.649	-9.483		-9.483	-27.649
Transfer aux/(des) projets de développement		-11.385			0	-11.385
Transfer aux/(des) autres rubriques		-8.780	0	8.780	0	0
Augmentation/(diminution) de la juste valeur	4.110	15.796	0	703	4.110	16.499
<b>Solde à la fin de la période</b>	<b>441.082</b>	<b>436.376</b>	<b>0</b>	<b>9.483</b>	<b>441.082</b>	<b>445.859</b>

### Projets de développement

(en 1.000 euros)	31/12/07	30/06/07
<b>Solde à la fin de l'exercice précédent</b>	<b>13.397</b>	<b>101</b>
Dépenses de capital	4.666	366
Investissements		1.545
Désinvestissements		
Augmentation/(diminution) de la juste valeur		
Transfer aux/(des) immeubles de placement		11.385
<b>Solde à la fin de l'exercice</b>	<b>18.063</b>	<b>13.397</b>

## Annexe 4 : Dividendes distribués

A l'assemblée générale du 15 octobre 2007, la distribution d'un dividende de 3,8 euros brut par action, a été approuvé.

## Annexe 5 : Gestion des risques financiers

### Risque liés au financement

Le taux d'endettement consolidé de Leasinvest Real Estate s'élevait à 40,34% au 31/12/07 (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 éventuels 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 31/12/07 ce rapport court / long terme s'élevait à 55% - 45%.

### 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 31/12/07 87% des dettes financières étaient couvertes. 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.

### 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. Les principaux secteurs représentés sont les services (33%), les institutions financières (15%), suivi par le retail et wholesale (12%).

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 m<sup>2</sup>.

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 4,3 ans (4,1 ans au 30/06/07) au 31/12/07. Cette durée est inférieure à la durée du portefeuille belge qui s'élève à 5,0 ans au 31/12/07, comparé aux 5,3 ans au 30/06/07.

## Annexe 6 : Faits marquants après le 31/12/07

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

Rapport du commissaire aux actionnaires de Leasinvest Real Estate SCA sur la revue limitée des états financiers intermédiaires résumés et consolidés pour le semestre clos le 31 décembre 2007.

## Introduction

Nous avons procédé à la revue limitée du bilan intermédiaire résumé et consolidé de Leasinvest Real Estate SCA (la "Société") arrêté au 31 décembre 2007, 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 le semestre clos le 31 décembre 2007 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 février 2008

Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises SCC  
Commissaire

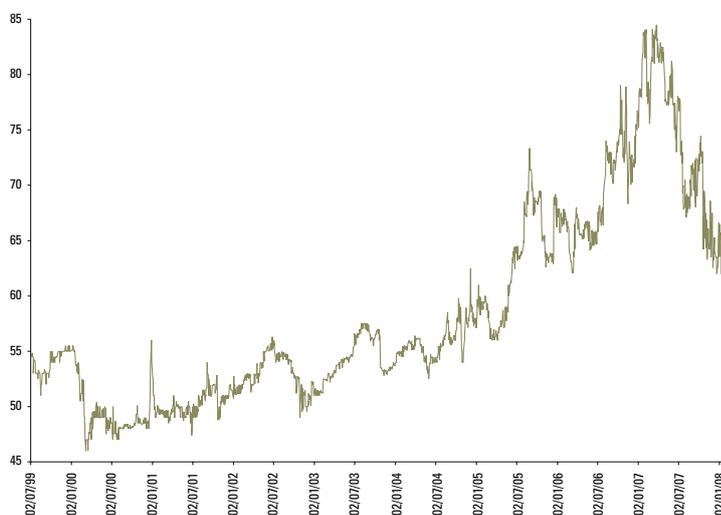
représentée par  
Christel Weymeersch  
Associée

# Leasinvest Real Estate en bourse

Pasteur, Luxembourg

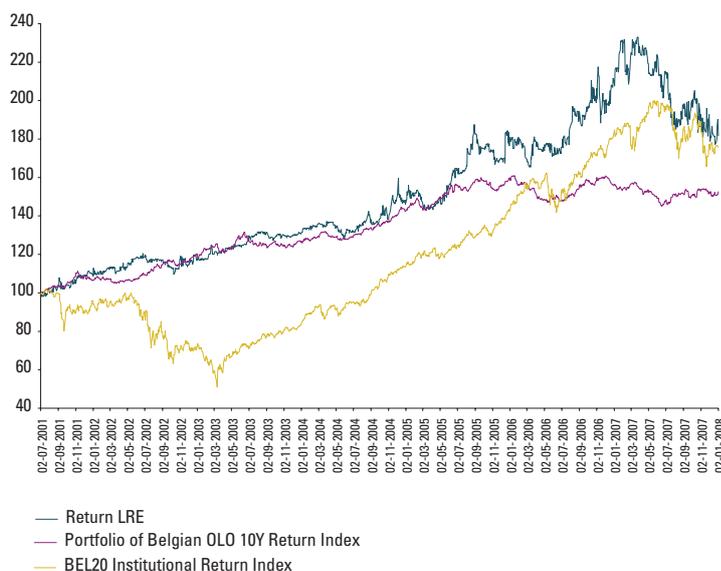
## Chiffres clés de l'action en bourse

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



Comme sur la plupart des marchés boursiers – suite au malaise de la bourse en général, causé par la crise immobilière américaine – le cours de bourse de l'action Leasinvest Real Estate a connu également une baisse. Au cours du premier semestre de l'exercice 2007/2008 le cours moyen s'élevait à 68,79 euros et le cours le plus bas à 62 euros (21/12/07).

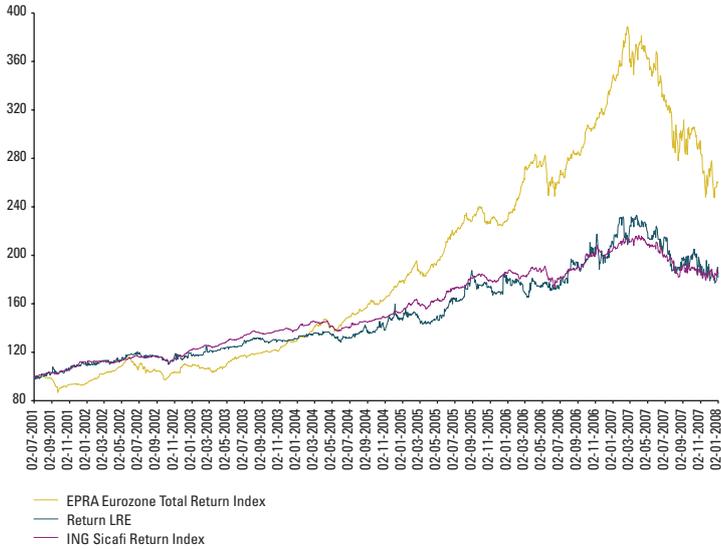
### Comparaison entre Leasinvest Real Estate et le return de Bel20 et le OLO 10Y Return Index<sup>1</sup>



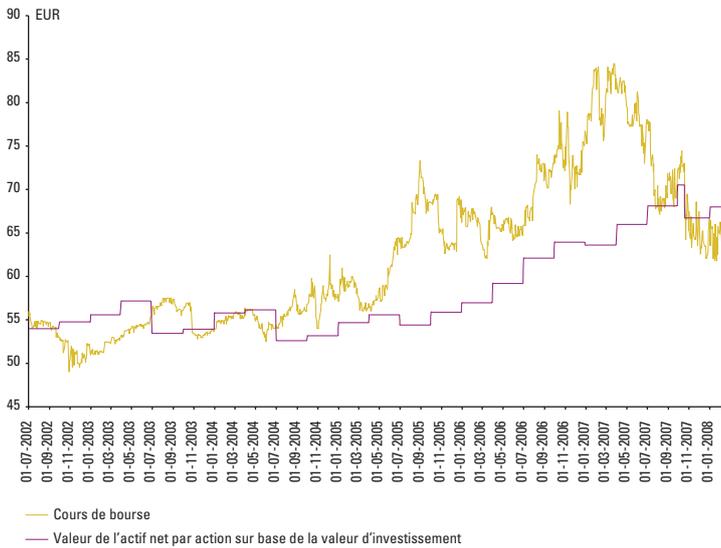
Le return de l'action Leasinvest Real Estate, l'indice BEL20 et l'indice Portfolio of Belgian OLO 10Y Return ont, dans ce graphique, été mis à base 100 au 02/07/01. Le return de l'action Leasinvest Real Estate est en ligne avec le return de l'indice BEL20 depuis le début du présent exercice. En comparaison avec l'indice OLO 10Y Leasinvest Real Estate affiche un return systématiquement plus élevé, et ceci, depuis juin 2005.

<sup>1</sup> 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 Return<sup>2</sup>



## 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 (juillet 2007) l'action Leasinvest Real Estate est continuellement notée avec une prime.

Au 31/12/07 l'action s'est cloturée à 66,64 euros, ce qui implique une décote de 2% par rapport à la valeur de l'actif net par action basée sur la valeur d'investissement, de 68,01 euros (31/12/07).

La valeur de l'actif par action, sur base de la juste valeur, s'élevait à 65,21 euros au 31/12/07.

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

# Information générale

Dudelange, 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 263 millions d'euros (valeur au 21 février 2008).

## Calendrier financier

### Calendrier financier (exercice 2007/2008)

Déclaration intermédiaire Q3 (31/03/08)	16/05/08
Annonce des résultats annuels (30/06/08)	22/08/08
Assemblée générale	20/10/08
Mise en paiement de dividende	27/10/08

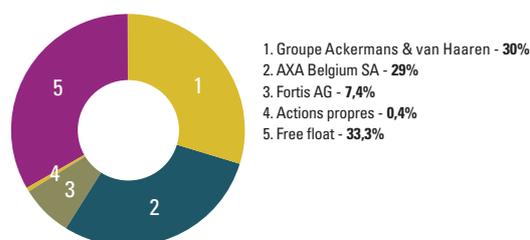
### Calendrier financier (exercice 2008/2009)

Déclaration intermédiaire (30/09/08)	21/11/08
Annonce des résultats semestriels (31/12/08)	20/02/09

## Structure de l'actionariat

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

### Nombre d'actions cotées (4.012.832)<sup>1</sup>



Le nombre d'actions émises au 31/12/07 s'élevait à 4.012.832.

Au 31/12/07 la sicafi détenait 15.088 actions propres en portefeuille, acquises en bourse, soit une participation de 0,38%.

<sup>1</sup> 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	<a href="http://www.leasinvest.be">http://www.leasinvest.be</a>
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
Service financier	Banque Degroof, Dexia Banque, Fortis Banque et ING Banque
Commissaire	Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises, Représentée par Christel Weymeersch, Associé
Experts immobiliers	Cushman & Wakefield - Winssinger & Associés
Surveillance	Commission Bancaire, Financière et des Assurances