

RAPPORT FINANCIER ANNUEL

07/08



Leasinvest
REAL ESTATE

MISSION STATEMENT

Leasinvest Real Estate SCA est une sicafi publique diversifiée, cotée à Euronext Brussels, qui investit dans des immeubles de qualité bien situés : bureaux, immeubles logistiques et retail en Belgique et au Grand-Duché de Luxembourg. La sicafi vise, par la diversification de son portefeuille, à atteindre un rendement locatif conforme au marché, un niveau de dividende acceptable, ainsi qu'un potentiel de plus-value.

Profil d'investisseur

Le profil d'investisseur auquel Leasinvest Real Estate s'adresse se compose d'investisseurs privés, principalement en Belgique, et d'investisseurs institutionnels en Belgique et à l'étranger, à la recherche de perspectives de dividendes acceptables en combinaison avec un risque limité à moyen terme.

Ce rapport financier annuel est un document d'enregistrement au sens de l'art. 28 de la Loi du 16/06/06 relative aux offres publiques d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés. La version en néerlandais a été approuvée par la CBFA conformément à l'art. 23 de la loi précitée, le 07/04/09.

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

Het jaarlijks financieel verslag in het Nederlands is beschikbaar op de zetel van de vennootschap en op de website www.leasinvest.be (financiële verslagen – jaarresultaten).

The English version is available upon request at the company's registered office and can be downloaded from the website www.leasinvest.be (financial reports – year results).

Table des matières

1	Principaux risques	4
	Faits marquants dans le développement de Leasinvest Real Estate	10
2	Lettre aux actionnaires	12
3	Chiffres clés	16
4	Corporate Governance	20
5	Rapport de gestion	34
	Faits marquants survenus au cours et après la clôture de l'exercice	35
	Commentaire du bilan et compte de résultats consolidés	37
	Dividende	38
	Prévisions	38
6	Rapport immobilier	42
	Marché immobilier	43
	Portefeuille immobilier : aperçu & analyse	47
7	Etats financiers	64
	Comptes annuels consolidés & annexes	65
	Comptes annuels statutaires	103
8	Leasinvest Real Estate en bourse	106
	Calendrier financier	107
	Actionnariat	107
	Chiffres clés de l'action en bourse	108
	Couverture des analystes	109
9	Lexique	110
10	Information générale	114
	Profil de l'entreprise Leasinvest Real Estate	115
	Profil de l'entreprise Leasinvest Immo Lux	118
11	Statuts	120
12	Déclarations	132



avenue Louise 250, Bruxelles

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12

Principaux risques

L'objectif de Leasinvest Real Estate est de gérer un portefeuille immobilier rentable et diversifié en Belgique et au Grand-Duché de Luxembourg, permettant de générer des revenus locatifs et des dividendes récurrents et, à terme, de réaliser des plus-values. Notre stratégie doit dès lors consister à gérer ou à exclure au mieux les risques ci-dessous, soit :

- risque économique = par le fait d'être une sicafi diversifiée en matière de type d'immeuble et par une répartition géographique importante entre la Belgique et le Grand-Duché de Luxembourg ;
- risque lié au marché de l'immobilier = en maintenant le taux d'occupation de nos immeubles le plus élevé possible, même au cours des périodes plus difficiles économiquement ;
- risque locatif et risque de crédit = en se focalisant sur une diversification de sa clientèle de locataires qui est d'une bonne qualité de crédit et dont les locataires sont fidèles à la sicafi, le flux de revenus locatifs récurrents est ainsi garanti ;
- risque lié à la rénovation et à l'entretien des immeubles = par un bon entretien technique de nos immeubles et en répondant entièrement aux demandes de nos locataires ;
- risque lié au financement, à la liquidité et au flux de trésorerie = en étalant suffisamment les capitaux propres et les moyens des tiers ce qui résulte en un taux d'endettement limité ;
- risque de taux d'intérêt = en couvrant un maximum de positions de taux d'intérêts variables ;
- et n'ayant pas de risque de change.

Ci-après suit un aperçu détaillé de ces risques inhérents au marché et à l'entreprise, leur impact possible sur la sicafi et les moyens pour limiter ces risques.

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

L'évolution économique a un impact sur la demande d'espace louable disponible par nos locataires, qui sont généralement des entreprises. Une conjoncture faible engendre un recul de l'emploi, et par conséquent, de la demande d'espace louable disponible. Ceci peut résulter en un taux de vacance plus élevé et des loyers inférieurs. La crise financière récente aura un effet ralentissant sur l'économie en Belgique et au Luxembourg, dont le début s'est ressenti déjà au cours du dernier trimestre de 2008. Trois problèmes pourraient se produire sur le marché locatif, soit 1) demande inférieure en espaces louables, principalement en bureaux en entrepôts, 2) des loyers inférieurs à cause de la demande/du take up réduit 3) faillite de locataires existants. La demande en espaces louables, principalement le marché de bureaux, a diminué en 2008 (voir également à la page 43 du Rapport immobilier), mais grâce au taux d'occupation élevé de Leasinvest Real Estate et les négocia-

tions déjà entamées pour prolongation de certains baux, il est prévu que ceci n'aura qu'un impact limité sur les résultats de 2009.

Les loyers chez Leasinvest Real Estate se sont maintenus, en moyenne, à un niveau relativement constant et lors des renégociations des incentives habituels sont négociées par les locataires. La qualité des locataires est bonne car, jusqu'à présent, aucun retard dans le paiement des loyers ne s'est produit.

En plus, la crise financière du secteur bancaire pourrait avoir un impact négatif sur les activités et sur la demande d'espaces de bureaux par les banques et les institutions financières. Ceci pourrait plus spécifiquement être le cas au Grand-Duché de Luxembourg, un centre financier par excellence, où Leasinvest Real Estate a des locataires dans le secteur financier et les secteurs liés. En ce qui concerne notre portefeuille de locataires au Luxembourg, nous tenons à remarquer que ce risque paraît limité, d'une part, à cause du début de notre diversification en retail (magasins à Strassen, Diekirch et Foetz) et en distribution (site CFM), et d'autre part, à cause des excellentes situations de nos immeubles de bureaux. Momentanément aucun bail n'a été résilié et tous nos immeubles sont occupés à presque 100%. Les activités de nos locataires des secteurs bancaires et financiers sont principalement relatées au private banking et asset management, qui peuvent avoir connu une réduction des capitaux gérés, mais restent néanmoins très profitables et justifient une présence au Luxembourg. S'ajoute que le gouvernement luxembourgeois a toujours suivi une politique économique pro-active afin de garantir la compétitivité de son économie à tout moment, vis-à-vis de ces pays voisins.

Tous les pays du monde souffriront de cette crise financière et économique mondiale. Là où il est probable que la plupart des pays, dont également la Belgique et le Grand-Duché de Luxembourg enregistrera une croissance négative du PDB (Produit Domestique Brut) en 2009, les marchés immobiliers dans ces deux derniers pays n'évoluent pas si négativement que dans les pays qui nous entourent, comme le Royaume-Uni, l'Irlande et l'Espagne. L'acquisition de Leasinvest Immo Lux au cours du mois de mars 2006 correspond à une diversification géographique. Le Grand-Duché de Luxembourg représente actuellement 39% (30/06/07 : 31%) du portefeuille immobilier en exploitation consolidé de Leasinvest Real Estate.

Leasinvest Real Estate limite sa sensibilité à l'évolution économique, pas uniquement par sa diversification géographique, mais également par sa répartition entre différents types d'immeubles. Tous les types d'immeubles (bureaux, immeubles logistiques et retail) ne réagissent pas de la même manière aux cycles économiques. La corrélation avec l'évolution économique est la plus forte en ce qui concerne les bureaux, suivie des immeubles logistiques, et est la plus faible avec le retail.

Le portefeuille en exploitation de Leasinvest Real Estate au 31/12/08 est réparti comme suit entre les différents segments du marché : 63% (30/06/07 : 72%) de bureaux, 21% (30/06/07 : 20%) d'immeubles logistique et 16% (30/06/07 : 8%) de retail. Au cours de l'exercice précédent Leasinvest Real Estate a principalement investi en retail et en logistique et a investi une grande partie au Luxembourg ; la sicafi souhaite étendre la partie immeubles de bureaux (loués à long terme), logistiques & retail dans son portefeuille, ainsi que ses investissements au Luxembourg, afin de diminuer ainsi la sensibilité aux cycles économiques.

Risques liés au marché de l'immobilier

Jusque fin 2007 le marché de l'investissement affichait une demande très élevée en tous types d'immeubles. A partir de 2008 et principalement au cours du dernier semestre de 2008 il y a eu un revirement et le volume d'investissement en tous types d'immeubles a fortement diminué suite à la crise financière et économique, dans le monde entier, donc également en Belgique et au Grand-Duché de Luxembourg. Des immeubles bien situés et/ou avec des baux à plus long terme restent, nonobstant la crise, recherchés, mais les investissements en immobilier ont pratiquement été mis à l'arrêt au cours du dernier trimestre de 2008. La baisse continue des rendements d'achat s'est arrêtée en 2008 et ceux-ci ont – depuis très longtemps – à nouveau augmentés. Ces rendements d'achat augmenteront probablement encore en 2009, dû à la demande décroissante d'objets d'investissement, causée par les difficultés d'obtention de nouvelles lignes de crédit et des marges d'intérêt plus élevées de la part des banques. Momentanément il y a encore une disparité importante entre les rendements d'achat bas d'il y a 1 an que les vendeurs envisagent, et les rendements d'achat plus élevés que les vendeurs attendent. Aussi longtemps que les deux attentes ne se rencontrent pas (p.e. à cause du fait que les vendeurs ne seraient pas forcés de vendre) on s'attend à un volume d'investissement en 2009 qui restera faible. Contrairement aux marchés immobiliers surchauffés tels que Londres, Paris, Madrid et Dublin, où les rendements d'achat ont diminué beaucoup plus les dernières années qu'en Belgique et au Luxembourg, la correction des valeurs immobilières, par les perspectives de rendements à la hausse, sera moins importante dans ces deux derniers pays que dans les autres pays. Le portefeuille immobilier belge de Leasinvest Real Estate, faisant abstraction de la variation positive de la juste valeur à la réception de l'immeuble CFM au Luxembourg, a diminué, en moyenne, d'environ 2% en 2008, et on pourrait s'attendre à une évolution comparable en 2009.

Grâce à la gestion active du portefeuille immobilier de Leasinvest Real Estate d'une part, et les redéveloppements réussis et acquisitions en retail au Luxembourg récentes, d'autre part, résultant en respectivement une importante plus-value réalisée et non réalisée sur le portefeuille im-

mobilier luxembourgeois en 2008, cet effet négatif a été entièrement compensé.

Compte tenu de la plus-value non réalisée importante attendue mi-2009 à la réception du site Bian au Luxembourg, il est prévu que l'impact éventuel d'une autre baisse des rendements d'achat sur le portefeuille immobilier de Leasinvest Real Estate serait entièrement compensée par cette dernière.

Le marché locatif est fortement lié à l'économie. Dans tous les pays occidentaux les take up ont baissés comparé à l'année 2007, dû à l'affaiblissement de l'économie. Grâce à la très bonne localisation des nos immeubles, la gestion pro-active et dynamique du portefeuille, et/ou les acquisitions focalisées sur des immeubles loués à long terme, Leasinvest Real Estate a réussi à maintenir le taux d'occupation de son portefeuille belge à un niveau quasi constant au 31/12/08, soit à 96,2% (30/06/07 : 97,0%) et à faire augmenter celui du portefeuille luxembourgeois à 99,2% (30/06/07 : 97,03%) au 31/12/08. Par conséquent, le taux d'occupation consolidé a légèrement augmenté de 97,0% à 97,3%.

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 d'obtenir un risque locatif et des revenus locatifs diversifiés au maximum, et ainsi de limiter les risques pour la sicafi par rapport à la perte d'un locataire important suite, par exemple, à la résiliation d'un bail ou à une faillite.

La répartition par secteur de notre portefeuille de locataires est bonne, avec un accent plus clair qu'avant sur le retail et la distribution.

Les secteurs principaux sont les services (24% par rapport aux 30% au 30/06/07), le retail & wholesale (19% par rapport aux 11% au 30/06/07), les institutions financières (13% par rapport aux 18% au 30/06/07), suivi des administrations, des organisations non-profit et des associations professionnelles internationales (10% par rapport aux 11% au 30/06/07) et le transport & la distribution (10% par rapport aux 9% au 30/06/07). Le retail et la distribution représentent actuellement une partie plus importante de notre portefeuille consolidé. Les magasins et les entrepôts peuvent être légèrement moins sensibles aux conséquences de la crise que les bureaux. Environ 90% des locataires en consolidé de Leasinvest Real Estate se composent d'entreprises.

La solvabilité de nos locataires est excellente et est très bien démontrée par le fait que jusqu'à la fin du premier trimestre de 2009 Leasinvest Real Estate n'a pratiquement pas enregistré de moins-values sur des créances douteuses, ni en Belgique, ni au Luxembourg. Pour la plupart des baux, les loyers sont payés par trimestres anticipatifs, ce

qui signifie que les revenus sont perçus d'avance et pas à la fin de la période locative concernée. En outre, nos taux d'occupation en Belgique et au Luxembourg sont très élevés et nous sommes mieux équipés à faire face à la crise que lors de la crise IT récente en 2004/2005 quand notre taux d'occupation s'élevait à moins de 92%.

Excepté le soucis continu d'avoir des locataires solvables nous visons à conclure un maximum de baux à long terme et/ou d'acquérir des immeubles avec des baux à long terme afin d'assurer la durabilité du flux de loyers et ainsi d'augmenter la durée de nos baux.

Au cours de l'exercice 2007/2008 différents baux avec une possibilité de résiliation endéans l'année ont été prolongés. En 2009 9,1% des baux viennent à échéance. En 2010 se situent d'importantes possibilités de résiliation, soit 19,9% et en 2011 15,6%. 71% des loyers contractuels sur base annuelle sont assurés jusqu'au 31/12/10¹. Leasinvest Real Estate a toujours réussi par le passé, à prolonger la plus grande partie des baux à échéance, ou à conclure de nouveaux baux, ce qui s'est reflété dans la durée moyenne relativement constante des baux au cours des années. La sicafi a déjà des négociations en cours avec la plupart de ses plus importants locataires ayant des échéances endéans les 3 prochaines années, pour le renouvellement de leurs baux.

Les baux actuels en Belgique et au Luxembourg, conclus avec des entreprises (représentant 90% du portefeuille consolidé de Leasinvest Real Estate's) sont principalement du type classique (3-6-9 ans).

Grâce à une gestion dynamique pro-active ayant menée à la conclusion de nouveaux baux et à des prolongations de baux actuels, ainsi qu'aux acquisitions réalisées en 2007/2008, la sicafi a réussi à maintenir la durée résiduelle moyenne de son portefeuille consolidé à un niveau quasi constant, soit à 4,6 ans (30/06/07 : 4,9 ans). La durée du portefeuille luxembourgeois au 31/12/08 a systématiquement augmenté de 2,3 ans (30/06/06) à 4,1 ans (30/06/07) jusqu'à 4,8 ans au 31/12/08. La durée du portefeuille belge a diminué de 5,3 ans (30/06/07) à 4,5 ans au 31/12/08. La gestion pro-active de Leasinvest Real Estate vise également à conclure des baux ayant une durée plus élevée que les baux classiques de 3-6-9 ans.

La fidélisation du locataire est d'importance capitale pour Leasinvest Real Estate. Le locataire génère les revenus locatifs et détermine le taux de vacance. Le professionnalisme et le dynamisme de notre gestion commerciale et opérationnelle, ainsi que l'attention portée aux clients, nous permettent d'anticiper les besoins de nos locataires.

Par conséquent Leasinvest Real Estate connaît une performance supérieure à celle du marché en matière de vacance locative, dans certains segments du marché en Belgique ; la société a un taux de vacance de 6,2% (30/06/07 : 4,2%) pour ses immeubles de bureaux à Bruxelles, ce qui est mieux que le taux de vacance global du marché de bureaux à Bruxelles, qui s'élevait à 9,2% (30/06/07 : 9,6%). Le taux de vacance pour les bureaux au Grand-Duché de Luxembourg s'élevait à 1,7% (3,5% au 30/06/07), ce qui est plus élevé que celui du portefeuille de bureaux de Leasinvest Immo Lux (1,5%). Ces conclusions ne peuvent pas, sans plus, être appliquées aux autres segments du marché (logistique et retail).

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

Leasinvest Real Estate veille à proposer des immeubles de qualité, répondant aux souhaits des locataires et pouvant évoluer en fonction de leurs futurs besoins. Ne pas tenir compte ou trop peu de cet aspect risquerait de mettre en danger la location à terme.

Pour cela, nous investissons de préférence, mais non exclusivement, dans des immeubles répondant à des critères stricts de qualité et techniques pour lesquels les frais d'entretien et de rénovation sont limités durant les dix premières années. Tous les investissements doivent répondre à un certain nombre de critères sur le plan technique et de la rentabilité (comme, entre autres, exigences techniques, localisation, accessibilité par les transports en commun et privés, emplacements de parking suffisants).

Pour chaque immeuble en portefeuille un plan pluriannuel important, pour entretien et rénovation, est rédigé, aussi bien en interne qu'externe. Là où nécessaire, nous investissons pour maintenir ou améliorer la qualité technique. Avant chaque acquisition d'un immeuble ou d'une société immobilière une 'due diligence' préliminaire, au niveau juridique, technique, administratif, financier, fiscal et environnement-technique, est exécutée, et, le cas échéant, une étude d'incidences sur l'environnement, par notre équipe interne, assistée, là où il est nécessaire, par des consultants externes.

En outre, chaque immeuble est régulièrement évalué en interne. Les immeubles en portefeuille qui ne répondent plus à nos critères sont rénovés ou vendus. En général, l'âge moyen² des immeubles de bureaux au Grand-Duché de Luxembourg est plus élevé qu'en Belgique, ce qui s'explique par le planning de permis contrôlé du gouvernement.

.....
1 Pour plus d'information, voir à la page 60 et Note 5 des Etats financiers.

.....
2 Pour plus d'information, voir à la page 61 du Rapport immobilier.

L'âge d'un immeuble de bureaux peut engendrer une performance moindre au plan technique d'un immeuble, ce qui est fortement compensé au Grand-Duché de Luxembourg par la situation excellente de la plupart des immeubles. Un programme d'investissement pour rénovation de certains immeubles, pour aligner les installations techniques des immeubles à la législation luxembourgeoise actuelle, est prévu et est exécuté en phases, ce qui aura comme résultat que les immeubles seront compétitifs en comparaison avec les immeubles neufs. Les sites retail récemment acquis au Luxembourg ont plus de 15 ans, mais contrairement aux immeubles de bureaux du même âge qui peuvent engendrer des frais d'entretien et de rénovation plus élevés lors du départ d'un locataire, les magasins sont loués sur une base 'casco', ce qui signifie que l'aménagement est entièrement à charge des locataires. Les frais de rénovation et entretien des magasins sont dès lors plus limités, également à cause du fait que la durée de ces magasins s'élève à 6,5 ans.

Dans le cadre d'immeubles durables et verts, la sicafi recherche des techniques optimales et efficaces permettant des économies d'énergie. En outre, les possibilités pour l'installation de panneaux solaires sur les toits de quelques de nos immeubles logistiques sont analysées afin de contribuer à la durabilité.

Risque lié au financement, à la liquidité et au flux de trésorerie

Leasinvest Real Estate finance son portefeuille immobilier par ses capitaux propres, l'émission de 'commercial paper' à court terme (de 1 semaine à 6 mois) et la conclusion de crédits bancaires (de 1 à 5 ans). Le 'commercial paper' émis est couvert par des lignes de crédit back-up (d'une durée classique de 364 jours). Les risques liés au financement et à la liquidité pour Leasinvest Real Estate pourraient être que 1) sa solvabilité ne suffise plus pour conclure ou renouveler de nouveaux crédits bancaires ou existants, 2) que sa liquidité ne serait plus assurée suite à une rupture d'émission de 'commercial paper' ou à la non prolongation de crédits bancaires et/ou de lignes de crédit back-up et 3) la sicafi ne peut plus respecter les contrats financiers et autres imposés par ses banques. Le taux d'endettement consolidé³ de Leasinvest Real Estate s'élevait à 52,06% (30/06/07 : 40,93%) au 31/12/08, ce qui est nettement inférieur au taux d'endettement maximum admis de 65%, tel que défini par l'AR du 21/06/06, qui a modifié l'AR du 10/04/95 sur ce point. L'augmentation du taux d'endettement provient, e.a. des différentes acquisitions réalisées au cours de l'exercice écoulé. Fin 2008 Leasinvest Real Estate a réussi à conclure d'importantes lignes de crédit additionnelles pour ses

.....
3 Calculé selon l'AR du 21/06/06.

acquisitions en retail majeures au Grand-Duché de Luxembourg, ce qui confirme la notoriété de la sicafi.

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. En 2009 Leasinvest Real Estate n'a que 6,3% (€ 13,7 millions) de ces crédits bancaires qui échouent, 0% en 2010, 22,9% en 2011, 5,7% en 2012 et 65,2% en 2013. Toutes les lignes de crédit back-up viennent à échéance en 2009, soit € 104,2 millions, dont € 10 millions ont déjà été prolongés pour 1,5 an au 05/02/09. Il est attendu que les crédits bancaires et lignes back-up échéant en 2009 de Leasinvest Real Estate, vu sa bonne solvabilité, seront prolongés.

Compte tenu du fait que tous les crédits bancaires souscrits sont du type 'crédit bullet' et ne prévoient pas le remboursement du capital avant la date d'échéance finale, le cash-flow net de Leasinvest Real Estate permet amplement de supporter les charges d'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 crédits bancaires à 50% -50%. Au 31/12/08 ce rapport financements à court terme / crédits bancaires s'élevait à 38% - 62% (30/06/07 : resp. 54% - 46%)⁴.

Les emprunts conclus comportent des engagements contractuels liés, principalement, au statut des sicafis et au taux d'endettement maximum admis afférent. Jusqu'à présent la sicafi répond à tous ses engagements contractuels.

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, quasi entièrement, sur un taux d'intérêt flottant, le risque existe qu'une hausse des taux d'intérêt puisse 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.

.....
4 Cette répartition n'est pas une répartition stricte basée sur la date d'échéance : les financements à court terme comprennent également le 'commercial paper' et les avances bancaires à plus d'1 an et les crédits bancaires comprennent également les retraits devant être remboursés à 1 an au maximum.

Les échéances des couvertures de risque de taux tombent entre 2009 et 2013. Au 31/12/08 que 68% (30/06/07 : 86%) des dettes financières étaient couvertes, à cause des acquisitions fin décembre 2008. Les taux d'intérêt fixes des interest rate swaps se situent entre 3,38% et 3,87%, hors marge de crédit. Jusqu'à septembre/octobre 2008 des taux d'intérêts à court terme croissants ont été enregistrés, suite aux incertitudes financières sur les marchés mondiaux, cette tendance des taux d'intérêt s'est très vite retournée vers une tendance fortement baissière, résultant en variations négatives sur les couvertures de taux de la plupart des sicafis, et par conséquent, également Leasinvest Real Estate. Ces 'mark-to-market' négatifs ne sont pas des dépenses 'cash', mais uniquement des adaptations comptables 'non-cash'.

Les autorités monétaires du monde ont encore diminué radicalement leurs taux d'intérêts de référence à des niveaux de taux d'intérêt extrêmement (même historiquement) bas de p.e. 1 à 1,50%.

Des taux d'intérêt bas peuvent résulter en une croissance du bénéfice pour une sicafi, in casu Leasinvest Real Estate, ayant un rendement locatif brut indexé de 7,27% (sur base de la juste valeur). Normalement ceci engendre une augmentation de la marge brute entre le rendement locatif perçu et le taux d'intérêt payé en fonction de 1) les positions de taux d'intérêt couvertes ou non et 2) les marges de taux d'intérêt accrues par les banques lors du renouvellement des lignes de crédit. Nonobstant le fait que Leasinvest Real Estate s'est financée principalement sur base de taux d'intérêt variables et ces taux d'intérêt se trouvent à un niveau très bas, nous ne pouvons pas entièrement bénéficier de cette baisse des ces taux d'intérêts, parce que Leasinvest Real Estate – du point de vue d'un profil de risque conservateur – a conclu des instruments financiers dérivés (tels que p.e. des IRS et collars) afin de couvrir le risque de taux d'intérêt, ainsi elle ne peut pas toujours (dans le cas des IRS) ou ne peut que partiellement (dans le cas des collars) ou entièrement (pour la partie non couverte) bénéficier de ces taux d'intérêt plus bas. Une diminution des taux d'intérêt engendre dès lors fréquemment une variation négative

de la juste valeur des couvertures de taux d'intérêt, avec un impact négatif (comptable mais non cash) sur les capitaux propres et les résultats. Dès lors on s'attend pour 2009 à des variations négatives de la juste valeur des couvertures de taux d'intérêt additionnelles pour Leasinvest Real Estate. Par la crise financière violente, les banques demandent systématiquement des marges de crédit plus élevées lors du prolongement ou la conclusion de nouvelles lignes de crédit. L'augmentation des marges de crédit pourrait donc partiellement ou entièrement réduire l'effet positif susmentionné, résultant de la non couverture, la diminution des taux d'intérêt submentionnée, pour autant que l'emprunteur doive prolonger les crédits. Leasinvest Real Estate n'a que 6,3% (€ 13,7 millions) de ces crédits bancaires qui échouent en 2009, tandis que toutes ces lignes de crédit back-up (€ 104,2 millions) pour son 'commercial paper' à émettre sont à prolonger en 2009. Il est attendu que ces prolongations seront octroyées par les banques, mais que les marges sur les différentes lignes de crédit à renouveler pourront augmenter et pourront dès lors compenser partiellement la baisse des taux d'intérêt.

Risque de change

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

Risque de destruction des biens immobiliers

Le risque de destruction des biens immobiliers suite à un incendie ou autre catastrophe est assuré. Pour les immeubles qui font partie de la police d'assurance globale, la valeur assurée est basée sur la valeur de reconstruction, y compris la rémunération des architectes et la TVA, ainsi qu'avec un 'loss of rent' (pour un maximum de 36 mois). Pour plus de détails sur la valeur assurée des immeubles, nous nous référons au Rapport immobilier à la page 56.

Faits marquants dans le développement de Leasinvest Real Estate

1999/2000

- Agréation de Leasinvest Real Estate SCA comme sicafi par la Commission Bancaire et Financière (actuellement la Commission Bancaire, Financière et des Assurances) le 07/06/99
- Cotation sur le Premier Marché de la Bourse de Bruxelles 2000/2001
- Acquisition de 3 immeubles de la phase 1 de l'Axxes Business Park

2001/2002

- Acquisition des 4 immeubles restants de la phase I de l'Axxes Business Park
- Acquisition de Brussimmo SA (rue de Trèves 74, Bruxelles) et Ekiport SA (Route de Lennik 451, Anderlecht)
- Reprise au segment NextPrime d'Euronext

2002/2003

- Désinvestissement d'immeubles non-stratégiques moins importants

2003/2004

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

2004/2005

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

2005/2006

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

2006/2007

- Modification du nom de Dexia Immo Lux en Leasinvest Immo Lux et de Dexia Immo Lux Conseil en Leasinvest Immo Lux Conseil
- Désinvestissement d'Extensa Square à Evere et l'immeuble situé à Wommelgem





Montimmo, Luxembourg

- Acquisition de l'immeuble Torenhof à Merelbeke (Gand)
- Acquisition du solde des actions de Square de Meeûs 5-6 SA, suivi de la fusion par absorption
- Augmentation de la participation dans Leasinvest Immo Lux jusque 96,04%

2007/2008

- Désinvestissement de l'immeuble Aubépines au Grand-Duché de Luxembourg
- Acquisition d'un site logistique à Wommelgem et deux sites logistiques dans la zone de transport Meer, ainsi qu'un immeuble retail à Merksem, apporté par la suite dans la sicafi Retail Estates en échange d'une participation de 2,2%
- Accord pour l'acquisition de 100% de la société Canal Logistics Brussels (futur site logistique à Neder-over-Heembeek de plus de 50.000 m² d'entrepôts et 2.500 m² de bureaux, dont la réception est normalement prévue pour fin 2009), soumise à un nombre de conditions suspensives habituelles
- Réception du redéveloppement avec extension du site CFM au Grand-Duché de Luxembourg
- Modification de l'exercice vers un exercice qui correspond à l'année civile, résultant en un exercice prolongé du 01/07/07-31/12/08
- Accord de leasing immobilier avec Cegelec SA pour la construction et le financement de son nouveau siège régional dans la région anveroise (Zwijndrecht) et acquisition du terrain
- Acquisition de 100% de Montimmo SA, propriétaire du gros oeuvre du projet de bureaux 'Montimmo' au Grand-Duché de Luxembourg, suivi de la fusion par absorption par Leasinvest Immo Lux
- Acquisition de 3 sites retail de premier plan (Strassen, Diekirch, Foetz) au Grand-Duché de Luxembourg
- Conversion de Leasinvest Immo Lux d'une SICAV en une SICAV-FIS (Fonds d'Investissement Spécialisé) à partir du 31/12/08, suivi du rachat par Leasinvest Immo Lux de toutes les actions dans les mains des actionnaires minoritaires, à la suite de laquelle Leasinvest Real Estate est devenue actionnaire unique, directement et indirectement et radiation de la cotation de l'action à la bourse luxembourgeoise



Canal Logistics, Bruxelles



CFM, Luxembourg

1 **2** 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12

Lettre aux actionnaires

Luc Bertrand



Jean-Louis Appelmans



Mesdames,
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 30/06 au 31/12, à la suite de laquelle l'exercice correspond désormais à l'année civile. Par conséquent, le présent exercice a été prolongé de 6 mois pour se clôturer au 31/12/08, et se réfère par exception à une période d'activités de 18 mois.

Au cours des 4 derniers mois de l'exercice prolongé, une crise financière mondiale s'est présentée, annonçant le début d'une crise économique globale importante. La sicafi s'est bien armée contre cette forte crise financière en engageant pro-activement des négociations, pour le prolongement des différents plus importants baux qui échouent en 2009 et s'attend à une prolongation pour la plupart¹.

La stratégie de la sicafi reste focalisée sur la réalisation d'un résultat récurrent net² croissant de manière constante, en poursuivant les paramètres suivants, soit maintenir le taux d'occupation des immeubles à un niveau élevé, générer des plus-values sur des redéveloppements, si possible et croître de manière bien réfléchie en continuant à diversifier le portefeuille vers la logistique, le retail, des baux à plus long terme et le Luxembourg. Cette stratégie a mené à une bonne performance au cours de l'exercice écoulé notwithstanding les marchés économiques et financiers très difficiles.

Les revenus locatifs se sont élevés à € 49,1 millions (18 mois) par rapport aux € 33,2 millions l'exercice précédent (12 mois) et le résultat net (part du groupe) s'est clôturé à € 38,3 millions (18 mois) comparé aux € 34,9 millions l'exercice précédent (12 mois). L'évolution à la baisse des taux d'intérêt au cours du dernier semestre de 2008 a engendré un résultat financier négatif sur nos couvertures de taux d'intérêt. En outre, le résultat net du dernier trimestre de 2008 a été influencé par des moins-values nettes limitées sur notre portefeuille immobilier.

.....
1 Pour plus d'information concernant la durée moyenne des baux, nous nous référons au chapitre 6 Rapport immobilier.
2 Le résultat net récurrent est égal au résultat net sans le résultat sur portefeuille et le 'badwill' éventuel et les variations de la juste valeur des couvertures de taux d'intérêt non effectives (conformément à l'IAS 39).

Les redéveloppements créent des plus-values au Luxembourg

Le redéveloppement réussi du projet 'CFM' à la Cloche d'Or situé dans Luxembourg-ville a été réceptionné fin juin 2008. A la demande des locataires actuels le site 'CFM' existant a été rénové et étendu de 4.000 m² d'espace logistique et 1.200 m² d'espace de bureaux, endéans le timing prévu. Le site total a été pré-loué à long terme aux locataires existants. Ce redéveloppement a engendré une augmentation importante de la juste valeur à concurrence de € 14,4 millions. Cette extension du site a mené à des revenus locatifs plus élevés à partir du 01/07/08.

Le redéveloppement du projet de bureaux 'Bian', également situé à la Cloche d'Or, évolue comme prévu. Il s'agit d'un immeuble de bureaux, entièrement démantelé et étendu à 5.500 m². Au cours de l'exercice cet immeuble n'a produit aucun revenu locatif. La réception de l'immeuble de bureaux rénové est attendue fin mai 2009 et résulterait, selon les attentes, dans une plus-value non-réalisée importante.

Egalement au Grand-Duché de Luxembourg, nous avons acquis le gros oeuvre d'un projet de bureaux, situé à un endroit de premier plan au centre ville, à l'avenue Monterey 35 dans la ville de Luxembourg, fin juillet 2008. L'achèvement total et la réception sont prévus au cours du dernier trimestre de 2009.

Diversification du portefeuille immobilier en logistique, retail, baux à long terme et le Luxembourg

Fin février 2008 Leasinvest Real Estate a acquis des immeubles logistiques entièrement loués dans la région anversoise, avec une superficie louable totale de 41.000 m². En outre, fin mars 2008 un accord a été signé pour l'acquisition (sous réserve d'un nombre de conditions suspensives habituelles) d'un site logistique à construire et à louer, de 50.000 m² dans la région bruxelloise, fin 2009.

Le 23/12/08 trois sites retail entièrement loués ont été acquis au Grand-Duché de Luxembourg, situés à Strassen, Diekirch et Foetz. Il s'agit de 35.783 m² d'espaces commerciaux loués pour une période fixe de 6,5 ans. L'impact positif total de cette acquisition sur les revenus locatifs et le résultat se sentira en 2009.

Début juillet 2008 en Belgique, un accord de leasing immobilier de 15 ans fixe a été conclu avec Cegelec SA, pour la construction de son siège régional à Anvers. La réception est prévue pour fin 2009.

Cette stratégie a mené à une bonne performance au cours de l'exercice écoulé nonobstant les marchés économiques et financiers très difficiles.

La juste valeur du portefeuille immobilier (y compris les projets de développement) a augmenté à € 563,2 millions (30/06/07 : € 459,3 millions), ce qui résulte principalement des acquisitions d'immeubles retail et logistiques, respectivement au Luxembourg et dans la région anversoise, et de la variation de la juste valeur du portefeuille immobilier positive grâce aux plus-values sur le projet CFM et sur les espaces retail acquis au Luxembourg. Le portefeuille immobilier en exploitation est situé pour 61,4% en Belgique et pour 38,6% au Grand-Duché de Luxembourg. La répartition du portefeuille par type d'immeuble est comme suit : 63% de bureaux, 21% de logistique et 16% de retail.

Le taux d'occupation se maintient à 97,29%

Le taux d'occupation est resté stable, comme l'exercice précédent, soit à 97,29% comparé aux 97,01% (30/06/07) grâce à la conclusion de nouveaux baux et principalement, au renouvellement de baux venant à échéance. Le taux d'occupation en Belgique s'élevait à 96,19% par rapport aux 99,15% au Grand-Duché de Luxembourg.

Evénements importants après la clôture de l'exercice

Aucun événement important ne s'est produit après la clôture de l'exercice.

Dividende intérimaire et de clôture

Compte tenu de l'exercice prolongé, un dividende intérimaire brut sur les 12 premiers mois de l'exercice écoulé de € 3,85 ou net de € 3,27 (comparé au dividende annuel de l'exercice 2006/2007 de € 3,80 brut ou € 3,23 net) a été payé le 15/10/08. Il est proposé de payer un dividende de clôture de € 1,85 (€ 1,57 net) le 25/05/09, relatif aux 6 derniers mois de l'exercice prolongé.

Prévisions de l'exercice 2009

Grâce au taux d'occupation élevé attendu en 2009, l'acquisition importante des espaces retail au Luxembourg fin 2008 et l'impact annuel entier de la mise en service de l'extension du site CFM, le résultat immobilier de l'exercice présent croîtra de manière significative. En outre, on s'attend à une plus-value importante sur la réception du projet de redéveloppement 'Bian', prévue pour le mois de mai 2009. Dépendant de l'impact de la crise financière et économique, et sans tenir compte d'éventuelles variations négatives de la juste valeur du portefeuille et des évolutions 'mark-to market' des couvertures de taux d'intérêt, il est attendu de réaliser un résultat net récurrent² au cours de l'exercice 2009, qui devrait être comparable à celui des 12 derniers mois de l'exercice écoulé.

Jean-Louis Appelmans
Administrateur délégué

Luc Bertrand
Président du conseil
d'administration

² Le résultat net récurrent est égal au résultat net sans le résultat sur portefeuille et le 'badwill' éventuel et les variations de la juste valeur des couvertures de taux d'intérêt non effectives (conformément à l'IAS 39).



Strassen, Luxembourg

1 2 **3** 4 5 6 7 8 9 10 11 12

Chiffres clés



Essentiel, Bruxelles

Les chiffres clés concernent des chiffres clés IAS/IFRS.

Au 31/12/08 Leasinvest Real Estate a incorporé, via la consolidation intégrale, les participations suivantes : la sicav luxembourgeoise Leasinvest Immo Lux SA (ex-Dexia Immo Lux SA), Leasinvest Immo Lux Conseil SA, Leasinvest Services SA, Zebra Trading SA (depuis le 29/02/08) et Alm Distri SA (depuis le 29/02/08).

Au 30/06/07 les participations dans De Leewe SA et Logistics Finance I SA ont également été intégralement

consolidées (100%), mais celles-ci ont été fusionnées avec Leasinvest Real Estate entre-temps.

Finalement, la sicav luxembourgeoise Leasinvest Immo Lux SA a été convertie en une SICAV-Fonds d'Investissement Spécialisé (SICAV-FIS) au 31/12/08.

Depuis lors le groupe Leasinvest Real Estate possède 100% des actions de Leasinvest Immo Lux SA.

Patrimoine immobilier¹

	31/12/08	30/06/07	30/06/06
Superficie totale (en m ² hors sol)			
Bureaux	129.649	126.621	144.961
Logistique	158.591	118.313	118.313
Retail	57.096	21.313	21.313
Total	345.336	266.247	284.587

	31/12/08	30/06/07	30/06/06
Juste valeur (x € 1.000) ^{2,3}	534.039	445.859	467.182
Valeur d'investissement (x € 1.000) ^{3,4}	547.860	457.310	479.170
Taux d'occupation ⁵ (%)	97,29	97,01	95,87
Rendement locatif (juste valeur) (%)	7,27	7,22	7,45
Rendement locatif (valeur d'investissement) (%)	7,09	7,04	7,26

- 1 Le patrimoine immobilier se compose des immeubles en exploitation repris dans les rubriques du bilan 'Immeubles de placement' et 'actifs détenus en vue de la vente'. Les projets de développement n'y sont pas repris.
- 2 Juste valeur ('fair value') : la valeur d'investissement telle que définie par un expert immobilier indépendant et dont les frais de mutation ont été déduits. La juste valeur est la valeur comptable sous IFRS.
- 3 La juste valeur et la valeur d'investissement telles qu'estimées par les experts immobiliers Cushman & Wakefield / Winssinger et Associés.
- 4 La valeur d'investissement est la valeur telle que définie par un expert immobilier indépendant et dont les frais de mutation n'ont pas encore été déduits.
- 5 Le taux d'occupation a été calculé sur base de la valeur locative estimée. Tous les immeubles du portefeuille Leasinvest Real Estate ont été pris en considération, hormis les projets. Définition de taux d'occupation : voir 9. Lexique - 9.3. Terminologie à la page 111.

Résultats clés

(en € 1.000)	IAS/IFRS Consolidé 31/12/08 (18 mois)	IAS/IFRS Consolidé 30/06/07 (12 mois)	IAS/IFRS Consolidé 30/06/06 (12 mois)
Revenus locatifs	49.058	33.154	23.958
Résultat immobilier	49.234	33.003	23.818
Résultat d'exploitation ¹	56.189	43.678	27.118
Résultat net courant ²	22.591	17.425	19.402
Résultat net courant, part du groupe	22.127	17.075	16.963
Résultat sur portefeuille	16.971	18.095	3.923
Résultat sur portefeuille, part du groupe	16.195	17.859	2.760
Résultat net	39.562	35.520	23.325
Résultat net, part du groupe	38.322	34.934	19.723
Cash-flow net, part du groupe ³	25.085	16.555	9.823

- 1 Résultat net sans résultat financier ni impôts.
- 2 Résultat net moins le résultat sur portefeuille.
- 3 Cash-flow net : résultat net moins tous les éléments 'non-cash' dont amortissements, réductions de valeurs sur créances commerciales et des additions à et prélèvements sur les provisions, moins les variations négatives et positives dans la juste valeur des immeubles de placement.

Bilan

(en € 1.000)	IAS/IFRS Consolidé 31/12/08	IAS/IFRS Consolidé 30/06/07	IAS/IFRS Consolidé 30/06/06
Total des capitaux propres	264.431	272.046	262.555
Capitaux propres, part du groupe	264.438	262.071	237.849
Total du bilan	576.884	477.202	483.659
Taux d'endettement ¹ (%)	52,06	40,93	44,15

1 Le taux d'endettement est calculé selon l'AR du 21/06/06.

Chiffres par action¹

(en €)	IAS/IFRS Consolidé 31/12/08 (18 mois)	IAS/IFRS Consolidé 30/06/07 (12 mois)	IAS/IFRS Consolidé 30/06/06 (12 mois)
Nombre d'actions émises (#)	4.012.832	4.012.832	4.012.628
Nombre d'actions participant au résultat de la période (#)	3.996.294	4.012.628	3.318.241
Valeur de l'actif net, part du groupe ²			
- sur base de la juste valeur	66,17	65,31	59,28
- sur base de la valeur d'investissement	69,59	68,13	62,10
Revenus locatifs	12,28	8,26	7,22
Résultats immobiliers	12,32	8,22	7,18
Résultat d'exploitation	14,06	10,89	8,17
Résultat courant net	5,65	4,34	5,85
Résultat courant net, part du groupe	5,54	4,26	5,11
Résultat sur portefeuille	4,25	4,51	1,18
Résultat sur portefeuille, part du groupe	4,05	4,45	0,83
Résultat net	9,90	8,85	7,03
Résultat net, part du groupe	9,59	8,71	5,94
Cash-flow net, part du groupe	6,28	4,13	2,96

1 Les chiffres du résultat par action sont calculés basés sur le nombre d'actions participant au résultat de la période.

Au 31/12/08 et 30/06/07 ceci correspond au nombre total d'actions émises moins le nombre d'actions propres sur une base consolidée.

31/12/08 : au 31/12/08 Leasinvest Real Estate détenait, sur une base consolidée, un total de 16.538 actions propres en portefeuille, soit 0,41%.

30/06/07 : dans la brochure annuelle de l'exercice 2006/2007 il a été mentionné que 4.012.832 actions participaient au résultat de la période ; ceci est sans tenir compte des 204 actions propres en portefeuille au 30/06/07. Cette adaptation n'a aucune influence sur les données par action au 30/06/07.

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

2 La valeur de l'actif net conformément à l'IFRS est celle avant la distribution du résultat. La valeur de l'actif net par action est calculée sur base du nombre d'actions émises moins le nombre d'actions propres sur une base consolidée.



Meer, Belgique

Ratios clés¹

(en €)	31/12/08	30/06/07	30/06/06
Cours de bourse à la date du coupon ²		64,20	74,80
Date du coupon ³	25/05/09	22/10/07	23/10/06
Price / cashflow (PCF)		15,54	25,27
Price / résultat net courant (PER)		15,07	14,64
Cours de bourse à la fin de l'exercice	48,05	78,10	65,90
price / cashflow (PCF)	7,65	18,91	22,26
Price / résultat net courant (PER)	8,67	18,33	12,90

- 1 PCF et PER ont été calculés par rapport au cash-flow net et 'earnings' (= résultat courant net), part du groupe, à la fin de l'exercice.
- 2 Pas de chiffres au 31/12/08 vu que le rapport annuel précède la date du coupon du dividende de clôture.
- 3 Concerne la date à laquelle le dividende de clôture est distribué (€ 1,85 brut, par action). Au 15/10/08 un dividende intérimaire brut de € 3,85 avait déjà été distribué.

Evolution du nombre d'actions

Nombre d'actions de départ Brixton Zaventem	61.250
Nouveau nombre d'actions ¹	864.808
Achat d'actions propres et annulation d'actions achetées	-24.603
Apport des 'immeubles Extensa' au 08/06/99	727.818
Apport du Vierwinden Business Park	191.574
Total avant l'offre	1.759.597
Augmentation de capital	370.851
Fusion avec Brixton Louise	394.672
Fusion avec Kapex	4
Diminution du capital	
Nombre d'actions après l'offre	2.525.124
Apport des immeubles D4 et D5 de l'Axxes Business Park au 28/06/01	200.500
Apport de l'immeuble D2 de l'Axxes Business Park au 14/12/01	104.742
Fusion avec Brussimmo au 28/11/03	2
Fusion avec Ekiport au 28/11/03	3
Nombre d'actions émises au 30/06/04	2.830.371
Scission partielle (Montoyer 63) au 23/12/04	418.850
Nombre d'actions émises au 30/06/05	3.249.221
Apport des immeubles du portefeuille Extensa au 29/05/06	763.407
Nombre d'actions émises au 30/06/06	4.012.628
Fusion avec Square de Meeüs 5-6 au 29/12/06	204
Nombre d'actions émises au 30/06/07	4.012.832
Nombre d'actions émises au 31/12/08	4.012.832

- 1 Le 31/12/98 le capital social de Brixton Zaventem s'élevait à € 2.921.625, représenté par 61.250 actions. Le 04/05/99 il a été décidé de répartir le capital de Brixton Zaventem en 864.808 actions.

Leasinvest Real Estate en bourse

(en €)	31/12/08	30/06/07	30/06/06
Nombre d'actions cotées (#)	4.012.832	4.012.832	3.249.221
Nombre d'actions émises (#)	4.012.832	4.012.832	4.012.628
Capitalisation boursière sur base du cours de clôture (€ million)	192,82	313,40	264,43
Cours de clôture	48,05	78,10	65,90
Cours le plus élevé ¹	78,00	84,50	73,35
Cours le plus bas ¹	46,13	65,80	62,05
Cours moyen ¹	65,85	75,96	66,12
Volume annuel ¹ (#)	652.187	720.881	706.725
Volume mensuel moyen ¹ (#)	36.233	60.073	58.894
Montant annuel traité (€ million)	31,34	56,30	46,73
Velocité ^{1,2} (%)	16,25	17,96	21,75
Dividende brut ³	5,7000	3,8000	3,7500
Dividende net ³	4,8450	3,2300	3,1875
Rendement en dividende brut ⁴ (%)	7,91	4,87	5,69

- 1 Les données pour l'exercice qui se clôture au 31/12/08 sont calculées sur une période de 18 mois.
- 2 Nombre d'actions traitées / nombre total d'actions cotées.
- 3 Au 31/12/08 (18 mois) le dividende se compose d'un dividende intérimaire et un dividende de clôture.
- 4 Dividende brut / cours de clôture.

1 2 3 **4** 5 6 7 8 9 10 11 12

Corporate Governance



Avenue Monterey, Luxembourg

4.1 Organes de décision

Conformément aux dispositions de l'AR du 10/04/95 relatif aux sicafis, Leasinvest Real Estate est gérée dans l'unique intérêt de ses actionnaires.

Le gérant statutaire

La sicafi Leasinvest Real Estate est dirigée par son associé commandité (gérant) et seul gérant statutaire, Leasinvest Real Estate Management SA, ayant son siège social à 2000 Anvers, Schermersstraat 42 (RPM 0466.164.776), une filiale à 100% d'Extensa Group SA. La seule activité du gérant est (et a toujours été) la gestion de Leasinvest Real Estate. Leasinvest Real Estate Management SA possédait des capitaux propres de € 537.090,43 31/12/08.

Extensa Group SA est la fondatrice et promotrice de Leasinvest Real Estate. Extensa Group SA est active dans le secteur de l'investissement et du développement immobilier sur le marché professionnel et résidentiel et est une filiale à 100% du groupe d'investissement Ackermans & van Haaren, coté en Bourse.

Durée du mandat

Leasinvest Real Estate Management SA a été nommée unique gérant statutaire pour un terme indéterminé, avec un minimum de quinze ans. Le mandat est irrévocable jusqu'à la date de l'assemblée générale des actionnaires qui se tiendra en 2014.

Après cette date, le mandat est révocable aux conditions de quorum et de majorité requises pour une modification des statuts, sans que le gérant dispose d'un droit de veto sur ce point. Le gérant statutaire peut présenter sa démission à tout moment. Le mandat de gérant peut enfin être révoqué en vertu d'une décision judiciaire intervenant à la suite d'un recours introduit à cet effet par l'assemblée générale des actionnaires sur base de motifs légaux.

L'équipe employée par le groupe Leasinvest Real Estate, responsable pour la direction générale, les contacts commerciaux avec les locataires et les courtiers immobiliers, la comptabilité, les activités juridiques, l'administration et la gestion technique des immeubles, se composait de 16 personnes¹ au 31/12/08.

Compétences

Le gérant est habilité à effectuer tous les actes de gestion qui sont nécessaires ou utiles afin de réaliser l'objet de Leasinvest Real Estate, à l'exception de ceux que la loi réserve à l'assemblée générale. Le gérant statutaire gère la société par son conseil d'administration collégial, qui a nommé un administrateur délégué et un fondé de pouvoir

pour la gestion journalière (voir ci-dessous 'gestion journalière-direction effective').

Rémunération du gérant

La rémunération du gérant est définie statutairement à 0,415% de la valeur d'investissement du portefeuille consolidé et s'élevait à € 3.083.492,85 (18 mois) pour l'exercice écoulé. Aucune autre rémunération n'est attribuée au gérant.

Le conseil d'administration du gérant²

Composition du conseil d'administration

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

Le règlement de proposition (droits de proposition accordés à Extensa Group SA et AXA Belgium SA) sur base duquel le conseil d'administration est composé comme précité, sera établi plus amplement dans les statuts du gérant statutaire ainsi que dans le pacte d'actionnaires.

Suite à des accords récents entre AXA Belgium et Extensa Group SA, il paraît d'ailleurs que dès lors un maximum de 3 administrateurs³ peuvent être nommés sur la proposition d'AXA Belgium SA, ce qui sera reflété dans les statuts du gérant statutaire, dans un futur proche.

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

Les statuts du gérant statutaire comprennent également des dispositions particulières concernant les majorités au sein du conseil d'administration du gérant statutaire qui se réfèrent, entre autres, aux décisions concernant la stratégie (voir ci-dessous) et qui confirment ainsi le contrôle exclusif d'Extensa Group SA sur Leasinvest Real Estate.

Tous les administrateurs ainsi que les membres du management exécutif disposent, compte tenu de leurs fonctions antérieures et actuelles, leurs mandats d'administrateur et leur formation, d'une expertise pertinente en matière de management ainsi que l'expertise requise pour la gestion d'une sicafi.

1 Leasinvest Real Estate n'a pas de personnel. Le personnel est employé par le gérant statutaire Leasinvest Real Estate Management SA, Leasinvest Services SA et Leasinvest Immo Lux Conseil SA.

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

3 Antérieurement un maximum de 4 administrateurs pouvaient être nommés sur la proposition d'AXA Belgium SA.

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

1) Les administrateurs indépendants sont :



Eric De Keuleneer
administrateur délégué
de Credibe SA



Bernard de Gerlache de Gomery
administrateur indépendant notamment
de Floridienne SA et Sipef SA



Christophe Desimpel
administrateur délégué de
De Speyebeek SA



Marcus Van Heddeghem
managing director de
Redevco Retail Belgium SCS

Messieurs de Gerlache de Gomery, De Keuleneer, Van Heddeghem et Desimpel répondent aux critères pour les administrateurs indépendants au sens de l'article 526 ter du Code Soc. Ils répondent également aux critères d'indépendance définis dans la Charte Corporate Governance.

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



Luc Bertrand
président du comité exécutif
d'Ackermans & van Haaren SA,
président du conseil d'administration de
Leasinvest Real Estate Management SA



Jean-Louis Appelmans
CEO et administrateur délégué de
Leasinvest Real Estate Management SA



Jan Suykens
membre du comité exécutif
d'Ackermans & van Haaren SA



Kris Verhellen
CEO⁴ d'Extensa Group SA

3) Les administrateurs sur la proposition d'AXA Belgium SA sont actuellement :



Guy Van Wymersch-Moons
general manager of real estate
d'AXA Belgium SA



Thierry Rousselle
administrateur de sociétés

Au cours du premier semestre de l'exercice 2009 il sera proposé à l'assemblée générale du gérant statutaire de

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

nommer Mr. Alfred Bouckaert, président du conseil d'administration d'AXA Belgium SA, comme troisième administrateur sur la proposition d'AXA Belgium SA.

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

Durée du mandat

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

Suite à la décision prise par l'assemblée générale ordinaire du 18/10/04 leurs mandats d'administrateurs ont été prorogés pour six ans. Monsieur Desimpel a été nommé administrateur à partir du 20/10/03. Messieurs Rousselle et Van Wymersch-Moons ont été nommés à partir du 26/01/06. Tous les mandats des administrateurs arriveront à échéance lors de l'assemblée générale de 2010.

Réunions du conseil

Les statuts prévoient que le conseil d'administration se réunit au moins quatre fois par an. Les transactions importantes peuvent exiger plusieurs réunions du conseil. Ainsi, le conseil d'administration s'est réuni 7 fois au cours de l'exercice prolongé de 18 mois.

Le quotient de présence global s'élevait à 90%. Les quotients de présence des membres individuels s'élevaient, pour messieurs Bertrand, Appelmans, de Gerlache de Gomery, Rousselle et Van Wymersch-Moons à 100%. Les messieurs Suykens et Desimpel ont été excusés 1 fois et les messieurs Van Heddeghem, De Keuleneer et Verhellen deux fois.

Compétences du conseil d'administration

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

Outre les sujets imposés par la loi, comme l'établissement des comptes, la composition d'un rapport financier annuel et semestriel et des déclarations intermédiaires, la rédaction de communiqués de presse ou la préparation des assemblées générales, le conseil d'administration traite, sur base annuelle, l'approbation des budgets, les résultats intérimaires et les perspectives, les investissements et désinvestissements éventuels.

En 2007/2008 les points suivants spécifiques de l'ordre du jour ont été traités par le conseil d'administration :

- approbation d'investissements importants additionnels en logistiques (e.a. Wommelgem et Meer et un projet à Neder-over-Heembeek), en bureaux (projet de bureaux pour Cegelec à Zwijndrecht et projet 'Montimmo' au

Luxembourg) et en retail (e.a. immeuble retail à Merksem apporté dans la sicafi Retail Estates et 3 sites/immeubles retail au Luxembourg) et de désinvestissements (immeuble Aubépines au Luxembourg) ;

- proposition à l'assemblée générale de la modification de l'exercice afin de le faire correspondre à l'année civile et modification de la date de l'assemblée générale ;
- étude des conditions pour pouvoir passer à un 'squeeze-out' chez Leasinvest Immo Lux, qui a finalement mené à la décision de conversion de Leasinvest Immo Lux en une sicav-FIS suivi de la procédure de rachat par Leasinvest Immo Lux du solde des actions qui n'étaient pas dans les mains des actionnaires admis conformément à la réglementation luxembourgeoise. De facto, toutes les actions qui n'étaient pas encore détenues par Leasinvest Real Estate ont été rachetées ;
- mesures éventuelles à prendre afin de limiter les conséquences de l'impact de la crise financière sur Leasinvest Real Estate.

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

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

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

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

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

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

- a) décisions concernant la définition de la stratégie de Leasinvest Real Estate et les propositions de modification des statuts de cette dernière : ces décisions ne sont prises sauf si la majorité simple est composée d'un minimum de trois des quatre administrateurs indépendants et de minimum la majorité des administrateurs nommés sur proposition d'Extensa Group SA (ou une société liée) et pour autant qu'ils n'aient pas de conflit d'intérêts au sens de l'art. 523 C. Soc.

b) décisions sur la proposition concernant l'affectation du résultat de Leasinvest Real Estate : ces décisions ne sont prises qu'à la majorité spéciale de quatre-vingt pourcent des voix des administrateurs présents ou représentés.

Comités consultatifs⁵

Le conseil d'administration a des comités consultatifs tels que visés au Code Lippens et commentés de plus dans la Charte de Corporate Governance.

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

Ces comités consultatifs ont une fonction purement consultative.

Ils sont chargés de l'analyse de questions spécifiques et la formulation de conseils au conseil d'administration.

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

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

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

Comité d'audit

La mission de contrôle du comité d'audit et l'obligation de rapport financier y afférant a trait à Leasinvest Real Estate et ses filiales.

Le comité d'audit veille à ce que le compte rendu financier de Leasinvest Real Estate donne une image véridique, sincère et claire de la situation et des prévisions de Leasinvest Real Estate.

Le comité d'audit contrôle plus spécifiquement les états financiers annuels et périodiques avant qu'ils ne soient rendus publics et surveille l'application correcte et conséquente des normes de comptabilité et des règles d'évaluation de Leasinvest Real Estate. En outre, le comité d'audit évalue les systèmes de contrôle interne et la gestion des risques qui ont été organisés par le management.

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

Le comité d'audit est aussi autorisé à décider que le commissaire peut rendre des services additionnels autres que ceux confiés en vertu de la loi, dont les rémunérations sont plus élevées que celles pour sa mission de contrôle (c.a.d. peut approuver des dérogations sur l'interdiction de l'article 133 §5 du C. Soc.), et cela aussi bien par rapport au gérant statutaire que par rapport à la sicafi.

Les tâches du comité d'audit sont conformes aux conditions reprises dans l'art. 526bis, §4 C. Soc.

Les membres du comité d'audit sont :

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

Au cours de l'exercice passé le comité d'audit s'est réuni six fois. Le quotient de présence des membres du comité s'élevait globalement à 80% et, individuellement pour Monsieur Suykens à 100%. Les messieurs Rousselle et De Keuleneer ont été excusés une fois et Monsieur Van Heddeghem deux fois.

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

- discussion des comptes rendus financiers trimestriels ;
- discussion de la structure de financement et de la politique de couverture des taux d'intérêts ;
- mesures à prendre suite à l'impact de la crise financière sur Leasinvest Real Estate ;
- proposition du renouvellement du mandat du commissaire Ernst & Young pour le groupe Leasinvest Real Estate (conformément à l'art. 130, nouvel alinéa 2, C. Soc.).

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

Comité de nomination et de rémunération

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

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

.....
5 Le texte intégral de la dernière version de la Charte de Corporate Governance se trouve sur le site web www.leasinvest.be.

Les membres du comité de nomination et de rémunération sont :

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

Le comité de nomination et de rémunération s'est réuni deux fois au cours de l'exercice passé dans la présence de tous ces membres.

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

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

- propositions de rémunération du management exécutif, de l'administrateur délégué et du personnel.

Comité d'administrateurs indépendants

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

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

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

En outre, ce comité est toujours consulté préalablement concernant chaque projet de décision ou de transaction du conseil d'administration en rapport avec les matières suivantes :

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

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

écrit est joint au procès-verbal du conseil d'administration.

Le comité d'administrateurs indépendants s'est réuni deux fois au cours de l'exercice passé dans la présence de tous les administrateurs indépendants concernés.

Le comité d'administrateurs indépendants a rédigé un avis écrit préalable aux décisions prises par le conseil d'administration, par rapport à la proposition d'investissement concernant Cegelec, plus spécifiquement concernant l'acquisition du terrain de Baarbeek BV, ainsi que pour l'introduction d'une offre conjointement avec Algemene Aannemingen Van Laere. Les décisions des conseils du comité sont comme suit :

• Extrait résumé de la décision du conseil du 14/05/08 :

Le comité a amplement reçu des commentaires du management concernant l'opération proposée et sur le projet y afférent (l'acquisition par Leasinvest Real Estate d'un terrain (destiné à la construction de l'immeuble qui est donné en leasing immobilier à Cegelec) de Baarbeek BV, qui est une filiale à 100% de Vlaamse Beleggingen BV, celle-ci filiale à 100% d'Ackermans & van Haaren SA, soit une société liée à LRE). L'avis du comité est que l'opération est dans l'intérêt de Leasinvest Real Estate et ses actionnaires, que le prix d'acquisition souscrit a été défini conformément aux conditions du marché et conforme au rapport d'estimation de l'expert, et en plus, que le projet d'opération peut mener à une amélioration du profil de risque et à une augmentation du résultat d'exploitation et du rendement par action de Leasinvest Real Estate. Dès lors, le comité communique un avis favorable au conseil par rapport au projet d'opération.

• Extrait résumé de la décision du conseil du 05/12/07 :

Le comité a pris connaissance des résultats de l'enquête (limitée) par le management concernant l'opération (remise de l'offre conjointe avec Algemene Aannemingen Van Laere NV, qui est une filiale à 100% d'Ackermans & van Haaren, dans le cadre d'une adjudication publique). En plus, le comité a reçu amplement des commentaires du management concernant le prix des travaux proposés (...) et concernant les obligations à charge du bailleur et des conséquences de l'opération pour Leasinvest Real Estate, tant au plan financier qu'opérationnel. Le comité prête plus spécifiquement attention à l'importance de la couverture des différents risques, tels que le risque de taux d'intérêt et le risque relatif aux réparations par le bailleur au cours de la durée totale du bail. Moyennant le fait de tenir compte des points importants mentionnés ci-dessus, l'avis du comité est que l'opération est dans l'intérêt de Leasinvest Real Estate et ses actionnaires, que le prix d'acquisition souscrit a été défini conformément aux conditions du marché et que le projet d'opération peut mener à une amélioration du profil de risque et à une augmentation du résultat d'exploitation

et du rendement par action de Leasinvest Real Estate. Dès lors, le comité communique un avis favorable au conseil par rapport au projet d'opération.

Dans le cas d'une suite favorable à cette offre, de plus amples commentaires concernant cette opération seront communiqués dans un rapport ultérieur.

Supervision de la gestion journalière

Un minimum de deux membres (personnes physiques) du conseil d'administration est chargé d'assurer la supervision collégiale sur la gestion journalière de la sicafi, conformément à l'art 4 §1, 5° de l'AR relatif au sicafis. Au cours de l'exercice passé, cette tâche a été confiée à l'administrateur délégué, Jean-Louis Appelmans, CEO, et à un deuxième administrateur, Kris Verhellen.

Gestion journalière – Direction effective

La gestion journalière au cours de l'exercice passé a été confiée au management exécutif qui exerce, depuis le 13/02/07, la direction effective conformément à l'article 38 de la Loi du 20/07/04 concernant certaines formes de gestion collective de portefeuilles de placement. Compte tenu de la taille, des activités et besoins actuels de Leasinvest Real Estate, la direction effective se compose actuellement de l'administrateur délégué Jean-Louis Appelmans et de monsieur Michel Van Geyte, COO, mandaté à la gestion journalière.

Jean-Louis Appelmans (CEO)

Jean-Louis Appelmans (56) est, depuis la création en 1999, administrateur délégué de Leasinvest Real Estate Management SA et, depuis fin 2002, également le représentant permanent. Il est également administrateur délégué de Leasinvest Immo Lux.

Il était CEO d'Extensa Group SA (ex-Leasinvest SA) de 1989 jusque 2005. Il occupe encore un nombre de mandats d'administrateurs parmi lesquels d'administrateur indépendant de la sicafi publique cotée Retail Estates. Auparavant il travaillait en corporate banking auprès du Crédit Lyonnais Belgium (1986-1989) et de Chase Manhattan Bank (actuellement JPMorgan Chase) de 1979 à 1986.

Michel Van Geyte

Michel Van Geyte (43) a été engagé en août 2004 comme commercial manager de Leasinvest Real Estate Management NV. Il est également administrateur d'e.a. Leasinvest Immo Lux. Auparavant il travaillait chez Knight Frank comme managing partner et il dispose d'une quinzaine d'années d'expérience en immobilier.

Micheline Paredis

Micheline Paredis (42) est secretary general et group counsel, et remplit la fonction de compliance officer. Elle a 18 ans d'expérience en droit de sociétés et immobilier, parmi lesquels 10 ans auprès de Leasinvest Real Estate Management SA. Anciennement elle était candidat-notaire.

Sophie Wuyts

Sophie Wuyts (35) a été engagée en juin 2007 comme CFO. Avant elle était controller pendant 6 ans auprès de Ackermans & van Haaren. Elle a 11 ans d'expérience en accounting & finance, dont les deux dernières années auprès de Leasinvest Real Estate Management SA.

Le comité permanent

Le comité permanent se réunit régulièrement pour examiner les affaires courantes de Leasinvest Real Estate, pour assurer une communication adéquate et superviser l'exécution des décisions du conseil d'administration. Le comité permanent se compose de l'administrateur délégué, du COO ou un responsable commercial, du secretary general/group counsel ou legal counsel, du CFO ou du senior accountant et du property manager ou un responsable pour la gestion technique des immeubles.

Le comité d'investissement

Le comité d'investissement se réunit en fonction de l'ordre du jour et prépare les décisions d'investissement et de désinvestissements du conseil d'administration. Le comité d'investissement se compose de l'administrateur délégué, du COO, du CFO et du secretary general/group counsel. AXA Belgium SA peut participer, à titre de voix consultative, aux réunions du comité d'investissement et du comité permanent aussi longtemps qu'AXA Belgium SA détient une participation de 10% au minimum dans Leasinvest Real Estate.

Représentation externe

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

Représentant permanent

Conformément aux dispositions de l'article 61, §2, C. Soc. le gérant a nommé un représentant permanent parmi ses administrateurs, chargé d'exécuter la mission du gérant, au nom et pour le compte de Leasinvest Real Estate Management SA, et qui est autorisé, opérant seul, à représenter et engager la sicafi vis-à-vis de tiers, sans porter préjudice aux dispositions de l'art. 18 de l'AR du 10/04/95 relatif au sicafis, ou à tout autre disposition applicable sur les organismes de placement collectif.

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

Actes de disposition portant sur un bien immobilier

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

Rémunération⁶

Au cours de l'exercice passé les administrateurs ont perçu de la part du gérant statutaire de Leasinvest Real Estate SCA, directement ou indirectement, pour tous les services rendus pour le gérant statutaire, des rémunérations à concurrence d'un montant total de € 368.500 (sur 18 mois).

	€
Administrateurs indépendants	148.000 ⁽¹⁾
Jean-Louis Appelmans	220.500
Total administrateurs	368.500

(1) Dont € 74.000 sont relatifs à l'exercice passé et € 74.000 à l'exercice 2006/2007, mais n'ont été payés qu'au cours de l'exercice passé.

1) Administrateurs non-exécutifs

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

aux Messieurs De Keuleneer, de Gerlache de Gomery, Desimpel et Van Heddeghem, administrateurs indépendants, un montant total de € 74.000 a été payé comme suit :

- une rémunération forfaitaire de € 12.500 par exercice ;
- une rémunération forfaitaire additionnelle de € 4.000 par exercice, comme membre du comité d'audit ou du comité de nomination et rémunération ;
- et une rémunération additionnelle de € 2.000 par exercice, comme membre du comité d'administrateurs indépendants.

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

6 Toutes les rémunérations mentionnées dans ce chapitre sont attribuées, soit par le gérant statutaire, soit, à concurrence d'environ 2/3 du total, par une filiale de Leasinvest Real Estate. Les personnes concernées ne reçoivent aucune autre rémunération que celles mentionnées dans ce chapitre. Le premier tableau concerne uniquement les rémunérations payées par le gérant statutaire.

2) Administrateur exécutif - CEO

Monsieur Appelmans bénéficie de rémunérations fixes et variables qui couvrent ses prestations comme membre du conseil d'administration et comme CEO, tant que d'un plan de retraite. Au CEO les rémunérations mentionnées dans le tableau ci-après ont été attribuées au cours de l'exercice passé, sur base individuelle, directement et indirectement ; son contrat de management contient les modes de résiliation et les provisions de départ habituelles.

3) La direction effective

La direction effective est constituée par Jean-Louis Appelmans, administrateur délégué, et Michel Van Geyte, COO.

Michel Van Geyte n'est pas administrateur du gérant statutaire. Au cours de l'exercice passé les rémunérations mentionnées dans le tableau ci-après lui ont été attribuées, sur base individuelle, directement et indirectement ; son contrat de management contient les modes de résiliation et les provisions de départ habituelles.

Les membres de la direction effective ne reçoivent pas d'options ni d'autres rémunérations liées aux actions. Pour l'exercice passé ils ont perçu les montants suivants :

Rémunération (sur 18 mois) :

direction effective	fixe ⁽⁷⁾	variable ⁷	total
Appelmans Jean-Louis	437.196,77	110.000,00	547.196,77
Van Geyte Michel	253.673,00	75.000,00	328.673,00
Total	690.869,77	185.000,00	875.869,77
⁽⁷⁾ dont prime d'assurance :	64.099,77		

4.2 Charte de Corporate Governance⁸

Le 09/12/04 le Corporate Governance Committee, à l'initiative de la CBFA, Euronext Brussels et la FEB a annoncé le Code Corporate Governance belge.

7 La partie variable est relative à l'exercice 2006/2007, payée le 26/10/07 (JL Appelmans : € 90.000 et M. Van Geyte : € 50.000) et à l'exercice 2007/2008, payé le 20/11/08 (JL Appelmans : € 110.000 et M. Van Geyte : € 75.000).

8 Le texte intégral de la dernière version de la Charte de Corporate Governance peut être consulté sur le site web www.leasinvest.be.

La Charte de corporate governance de Leasinvest Real Estate, rédigée en application de ce code, vise à définir des règles afin d'obtenir un fonctionnement interne efficace et une organisation de la gestion de la sicafi, sans préjudice aux dispositions légales concernant le fonctionnement et les compétences du conseil d'administration (y compris les compétences de supervision et de gestion légales dont dispose chaque membre du conseil d'administration) ainsi qu'aux dispositions de l'AR relatif aux sicafis.

La Charte sera actualisée en fonction des développements de la politique corporate governance, aussi souvent que nécessaire, afin qu'une image correcte de la gestion de la sicafi soit garantie à tout instant.

La version la plus récente de la Charte est à retrouver sur le site internet (www.leasinvest.be).

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

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

La Charte de Leasinvest Real Estate ne déroge qu'à un nombre de points limités des recommandations du Code.

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

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

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

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

Fréquence des réunions du comité de nomination et de rémunération

Au cours de cet exercice prolongé le comité de nomination et de rémunération s'est réuni deux fois. Au cours d'un exercice normal de 12 mois le comité de nomination et de

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

Durée du mandat des administrateurs

En 2004 les administrateurs ont été (re)nommés pour une période de six ans. Les mandats des administrateurs nommés par après échouent également en 2010. A compter à partir du renouvellement du mandat en 2010, le mandat d'administrateur sera limité à quatre ans, comme le prévoit le Code.

Evaluation des administrateurs

Avant le renouvellement du mandat d'un administrateur il est passé à l'évaluation de la contribution individuelle de cet administrateur, et non pas annuellement, comme le prévoit le code, l'évaluation de la composition et du fonctionnement du conseil d'administration se fait une fois tous les quatre ans au lieu de deux ou trois ans. Les deux dérogations paraissent fondées au conseil d'administration à cause de la nature des activités de Leasinvest Real Estate qui se focalisent sur des investissements en immobilier, ce qui permet une évaluation moins fréquente.

Introduction de propositions par un actionnaire

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

4.3 Règlement des conflits d'intérêts

1° Articles 523 et 524 du C. Soc.

Durant l'exercice écoulé, aucune situation ne s'est produite dans laquelle devaient être appliquées les dispositions des art. 523 et 524 C.Soc, autre que mentionné ci-après.

Le conseil d'administration déclare, pour autant qu'il en soit au courant, que des situations de conflits d'intérêts telles que visées à l'article 523 C. Soc. n'ont pas eu lieu entre les administrateurs du gérant statutaire ou membres du management et Leasinvest Real Estate au cours de l'exercice passé, à l'exception du fait qu'en application de l'article 523 § 1, dernier alinéa C. Soc. relatif à la procédure de prévention de conflits d'intérêt dans les sociétés cotées, Mr. Appelmans a quitté la réunion du conseil d'administration durant la discussion des propositions concernant la rémunération de l'administrateur délégué et du management exécutif. Cette rémunération est conforme aux normes du marché.

En ce qui concerne les conséquences de nature patrimoniale pour la société, nous nous référons aux détails sur la rémunération, mentionnés ci-dessus⁹.

Comme décrit ci-dessus 4.1 (Organes de décision – comités consultatifs – comité d’administrateurs indépendants), le conseil d’administration a pris deux décisions au cours de l’exercice passé où le règlement de conflits d’intérêts visé à l’article 524 C. Soc. a été appliqué :

- L’art 524 C. Soc. a été appliqué lors de l’acquisition Leasinvest Real Estate du terrain à Zwijndrecht (Cegelec) de Baarbeek BV. Le comité d’administrateurs indépendants a établi un avis écrit préalablement aux décisions du conseil d’administration sur ce point. Le procès-verbal du conseil d’administration confirme à ce point ‘que le terrain est acquis au prix total (y compris les droits et frais d’enregistrement) de € 1.134.017,11, soit à un prix inférieur à celui estimé par l’expert indépendant (€ 1.198.000)¹⁰; et
- L’art 524 C. Soc. – pour autant que possible à cet instant, puisque la structure et les conditions définitives de l’accord entre Algemene Aannemingen Van Laere et Leasinvest Real Estate ne pouvaient pas encore être fixées à cet instant – a été appliqué dans le cadre de l’offre conjointe introduite par Algemene Aannemingen Van Laere et Leasinvest Real Estate dans le cadre d’une adjudication publique. Le comité d’administrateurs indépendants a établi un avis écrit préalablement aux décisions du conseil d’administration sur ce point. Cependant, uniquement au cas où une suite favorable serait donnée à l’offre introduite, les conditions de l’accord entre Leasinvest Real Estate et Algemene Aannemingen Van Laere seront fixées, et le comité d’administrateurs indépendants devra établir un avis écrit concernant les conditions des travaux, et le commissaire devra établir un rapport. Le cas échéant, cette opération sera commentée plus amplement dans le rapport financier annuel de l’exercice 2009.

.....
9 Le procès-verbal du conseil d’administration mentionne explicitement, à ce sujet, que Mr. Appelmans n’était pas présent au cours de la délibération et de la décision sur ce point de l’ordre du jour concernant la rémunération. La décision du conseil d’administration est comme suit : ‘les propositions concernant la rémunération sont approuvées.’

10 L’avis du commissaire quant à cette opération est comme suit : ‘Basé sur nos travaux relatifs à l’art. 524 C. Soc., nous n’avons aucun avis à rapporter.’

2° L’article 24 de l’AR relatif aux sicafis

L’article 24 de l’AR relatif aux sicafis contient une disposition relative à la situation où lors d’une opération avec la sicafi ou une de ses filiales qu’elle contrôle, certaines personnes énumérées dans l’article, sont partie adverse ou obtiennent un certain avantage. Au cours de l’exercice passé, l’article était applicable à l’acquisition par Leasinvest Real Estate du terrain à Zwijndrecht (Cegelec) de Baarbeek BV (groupe Ackermans & van Haaren), ainsi qu’à la conclusion de l’accord avec la Banque Delen en tant que ‘main paying agent’ (agent principal de paiement). Ceci sera également le cas pour l’offre conjointe mentionnée ci-dessus, introduite par Algemene Aannemingen Van Laere – Leasinvest Real Estate dans le cadre d’une adjudication publique, au cas où une suite favorable serait donnée à cette offre.

3° Charte de Corporate Governance

Dans sa Charte de Corporate Governance Leasinvest Real Estate a souscrit la politique qu’un administrateur ou un membre du management¹¹ (ou leurs membres de famille les plus proches), soit directement ou indirectement, qui a un intérêt de nature non-patrimoniale qui est opposé ou qui a un intérêt parallèle, de nature patrimoniale ou non, à une décision ou a une opération de Leasinvest Real Estate – dans les situations autres que celles visées au règlement de conflits d’intérêt légal de l’article 523 C. Soc. -, en informe immédiatement le président. Ce dernier évalue ensuite s’il doit en rendre compte au conseil d’administration. Au cours de l’exercice passé le président n’a reçu aucune notification pour laquelle cette politique devait être appliquée.

4° Commentaire général concernant des conflits d’intérêt potentiels des administrateurs

Le risque de conflits d’intérêts potentiels existants entre les administrateurs du gérant statutaire ou des membres du management et Leasinvest Real Estate, entre autres suite à des fonctions occupées par eux dans d’autres sociétés dans le secteur immobilier est estimé être limité.

Un conflit d’intérêt fonctionnel (sur lequel le règlement de conflits d’intérêt légal de l’article 523 C. Soc. n’est pas applicable) pourrait avoir lieu du chef des administrateurs nommés sur la proposition d’Extensa Group SA, si des opérations ont lieu entre Extensa Group SA et/ou le gérant statutaire et Leasinvest Real Estate (au cours de l’exercice passé des opérations entre Leasinvest Real Estate et des sociétés liées à Extensa Group SA se sont produites à trois reprises – voir ci-dessus concernant l’article 524 C. Soc. et l’article 24 de l’AR relatif aux sicafis); ou du chef des administrateurs nommés sur la proposition d’AXA Belgium SA, si des opérations ont lieu ou des décisions

.....
11 Dont fait également partie Monsieur Michel Van Geyte, directeur effectif.

sont prises où AXA Belgium SA a un intérêt opposé à celui du gérant statutaire et/ou de Leasinvest Real Estate. Leasinvest Services est une filiale à 100% de Leasinvest Real Estate, à qui la gestion technique des immeubles est soustraite (voir Rapport immobilier point 6.8). Un conflit d'intérêt potentiel pourrait se produire entre Leasinvest Real Estate et le gérant statutaire dans le cadre d'une éventuelle restructuration de la gestion technique des immeubles.

4.4 Règles de conduite concernant les opérations sur instruments

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

Une procédure a été établie concernant les opérations effectuées en actions Leasinvest Real Estate par les administrateurs, les membres du management ou du personnel. Au cours de l'exercice passé cette procédure n'a pas dû être appliquée.

La Charte de Corporate Governance a été adaptée au cours de l'exercice 2006/2007 afin de refléter la disposition imposée par L'AR du 05/03/06.

4.5 Assemblée générale

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

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

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

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

4.6 Composition du conseil d'administration de Leasinvest Immo Lux

Le conseil d'administration de Leasinvest Immo Lux, une filiale à 100% de Leasinvest Real Estate, qui détient le portefeuille luxembourgeois actuel, est composé, à présent,

de cinq administrateurs, dont quatre administrateurs de Leasinvest Real Estate Management SA :

Luc Bertrand, président du comité exécutif d'Ackermans & van Haaren SA, président du conseil d'administration de Leasinvest Real Estate Management SA

Jean-Louis Appelmans, CEO et administrateur délégué de Leasinvest Real Estate Management SA

Jan Suykens, membre du comité exécutif d'Ackermans & van Haaren SA

Guy Van Wymersch-Moons, general manager of real estate d'AXA Belgium SA et

Michel Van Geyte, COO de Leasinvest Real Estate Management SA

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

Les mandats des administrateurs de Leasinvest Immo Lux s'élevant chaque fois à un an.

4.7. Contrôle des comptes annuels – commissaire

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

Ernst & Young, réviseurs d'entreprises, membre de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises, De Kleetlaan 2, 1831 Diegem, a été renommée en 2005 pour un terme de trois ans pour exercer la fonction de commissaire de Leasinvest Real Estate. Il sera proposé à l'assemblée annuelle des actionnaires qui se tiendra en mai 2009 de renouveler le mandat du commissaire Ernst & Young, représenté par Madame Christel Weymeersch, pour un terme de trois ans.

La rémunération du commissaire pour le contrôle des comptes annuels de l'exercice, passé de 18 mois, a été estimée à € 47.000 (hors TVA). En outre, des rémunérations ont été payées à concurrence de € 5.000 (hors TVA) pour des missions additionnelles¹².

La rémunération pour l'audit des filiales de Leasinvest Real Estate s'élevait à € 59.814 (hors TVA). En plus, une rémunération a été payée de € 33.000 (hors TVA) pour des conseils fiscaux.

.....
12 Les rémunérations pour les autres missions effectuées par Ernst & Young au niveau de Leasinvest Real Estate comprennent la rémunération payée pour les travaux IFRS au cours de l'exercice 2007/2008 (€ 2.000) et des traductions dans le cadre d'une 'due diligence' (€ 3.000).

A l'assemblée annuelle des actionnaires qui se tiendra le 18/05/08 il sera proposé, à la proposition du comité d'audit, de renommer le commissaire pour un terme de 3 ans aux mêmes conditions. Pour sa mission, le commissaire perçoit une rémunération annuelle de € 30.000 (hors TVA).

A l'assemblée annuelle des actionnaires de Leasinvest Immo Lux qui se tiendra en avril 2009 il sera proposé de renouveler le mandat du commissaire Ernst & Young (Luxembourg), ayant son siège à 7, Parc d'Activités Syrdall, L-5365-Munsbach, représenté par Monsieur Bruno Di Bartolomeopour, pour un terme d'un an (comme habituel pour Leasinvest Immo Lux). La rémunération du commissaire pour le contrôle des comptes annuels de Leasinvest Immo Lux au cours de l'exercice passé (de 12 mois) a été estimée à € 42.500.

4.8 Evaluation du portefeuille immobilier

Les évaluations trimestrielles du portefeuille immobilier sont effectuées par deux experts immobiliers indépendants. Dans l'hypothèse où surviendrait un conflit d'intérêt eu égard à l'activité d'agent immobilier d'un expert, ce sera l'autre expert qui procédera à l'évaluation. La valeur du patrimoine immobilier est déterminée par Cushman & Wakefield et Winssinger & Associés.

Il a été payé, au cours des 18 mois passés, aux experts immobiliers, tant pour l'évaluation du portefeuille au Luxembourg que celui en Belgique, un montant total de € 236.316,60 (hors TVA), dont € 197.589,09 par Leasinvest Real Estate et le solde par Leasinvest Immo Lux (la valeur du montant est calculé comme suit : 0,00625% sur la valeur d'investissement pour les évaluations trimestrielles et 0,0625% sur la valeur d'investissement pour des missions spécifiques).

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

Depuis la fondation de l'office en Belgique le 04/12/78, il y a eu un département d'évaluation. La société évalue dans toute la Belgique et au Luxembourg des immeubles de bureaux, des magasins et de l'immobilier industriel.

En 2003 le nom Healey & Baker a été modifié en Cushman & Wakefield Healey & Baker. En 2006 le nom Cushman & Wakefield Healey & Baker a été modifié en Cushman & Wakefield. Cushman & Wakefield n'est pas soumise à la supervision d'une instance officielle, mais est membre de

la RICS (Royal Institute of Chartered Surveyors).

Winssinger & Associés est représentée par Monsieur Philippe Winssinger. Winssinger & Associés SA (numéro d'entreprise 0422.118.165), ayant son siège social à l'avenue Louise 380, 1050 Bruxelles, a été fondée le 20/11/81 pour une durée indéterminée et elle est soumise à la législation belge. Actuellement Winssinger & Associés est, entre autres, l'expert le plus important des fonds immobiliers cotés en Bourse et des patrimoines des groupes d'assurances.

Winssinger & Associés a entamé une collaboration avec un des réseaux internationaux les plus importants en matière d'évaluation immobilière (groupe DTZ), qui fait que Winssinger & Associés peut suivre l'évolution des marchés immobiliers à l'étranger de près. Winssinger & Associés est membre du Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) BeLux et n'est pas soumise à la supervision d'une instance officielle.

4.9 Dépositaire

Banque Delen SA¹³, ayant son siège social à 2020 Anvers, Jan Van Rijswijcklaan 184, soumise à la supervision de la Commission Bancaire, Financière et des Assurances, a été désignée comme dépositaire de Leasinvest Real Estate conformément aux dispositions de l'art. 12 et suivants de l'AR relatif aux sicafis. La Banque Delen (numéro d'entreprise 0453.076.211) reçoit une rémunération forfaitaire de € 30.000 (TVA incluse) sur base annuelle.

En sa qualité de dépositaire la Banque Delen est tenue à remplir les obligations découlant de la Loi du 20/07/04 et de l'AR du 10/04/95 relatif aux sicafis. Le dépositaire est mis en possession de tous les actes et documents officiels relatifs aux modifications dans l'actif de la sicafi et se charge d'actualiser l'inventaire à chaque changement du parc immobilier.

La rémunération payée au dépositaire au cours des 18 mois passés s'élevait à un total de € 45.000 (TVA incluse).

RBC Dexia Investor Services Bank, ayant son siège social au 14, Porte de France, L- 4360 Esch-sur-Alzette, soumise à la supervision de la Commission de Surveillance du Secteur Financier, a été désignée comme 'banque dépositaire' de Leasinvest Immo Lux conformément à la législation luxembourgeoise en vigueur (RCS Luxembourg B47192).

.....
13 L'accord de dépositaire est une opération visée à l'article 24 de l'AR relatif aux sicafis, puisque la Banque Delen SA fait partie du groupe Ackermans & van Haaren.

En sa qualité de dépositaire RBC Dexia est tenue à remplir les obligations découlant de la Loi luxembourgeoise du 13 février 2007 relatif aux fonds d'investissement spécialisés. En cette qualité elle est mise en possession, e.a. de tous les actes et documents officiels relatifs aux modifications dans l'actif de la sicav ainsi que d'un nombre de documents relatifs au droit des sociétés.

Au cours de l'exercice passé des rémunérations à concurrence d'un montant total de € 244.244 ont été prévues par Leasinvest Immo Lux pour RBC Dexia Investor Services Bank.

4.10 Liquidity Provider

ING Financial Markets et la Banque Degroof ont presté des services au cours de la période précédente de 18 mois, comme liquidity provider de Leasinvest Real Estate, et ont perçu pour ces services un montant de € 30.855 (TVA incluse). Au 31/12/08 la Banque Degroof intervient seule comme liquidity provider.

4.11. Politique de dividende de Leasinvest Real Estate

Conformément à l'article 7 de l'AR du 21 juin 2006 relatif à la comptabilité, les comptes annuels et les comptes annuels consolidés des sicafis publiques, dans le cas de la réalisation d'un bénéfice au cours de l'exercice, au moins la différence positive entre les montants suivants doit être distribuée :

- 80% de la somme du résultat corrigé et les plus-values nettes lors de la réalisation d'immobilier, non exemptes de la distribution obligatoire (toujours calculé conformément à l'AR du 21/06/06 précité); et
- la diminution nette au cours de l'exercice des dettes.

Leasinvest Real Estate vise toujours à offrir un rendement en dividende acceptable à ces actionnaires, en combinaison avec un risque limité à moyen terme.

4.12. Service financier

Au cours des 18 mois passés, le service financier a été confié à la Banque Degroof, Fortis Banque, ING Banque et Dexia Banque.

Entre-temps, ces accords ont été résiliés.

La Banque Delen SA a été désignée comme 'main paying agent' (agent principal de paiement) fin décembre, dans le cadre de l'adoption de ESES (Euroclear Settlement for Euro-next-zone Securities)¹⁴.

.....
¹⁴ L'accord 'main paying agent' (agent principal de paiement) est une opération visée à l'article 24 de l'AR relatif aux sicafis puisque la Banque Delen fait partie du groupe Ackermans & van Haaren.

Essentiel, Bruxelles



1 2 3 4 **5** 6 7 8 9 10 11 12

Rapport de gestion



Avenue J.F. Kennedy, Luxembourg

Rapport de gestion^{1 2}

5.1 Evénements importants de l'exercice 2007/2008

La stratégie de Leasinvest Real Estate vise à créer des plus-values par des redéveloppements et à diversifier son portefeuille immobilier vers des baux à long terme, de immeubles logistiques et retail, ainsi que le Luxembourg.

Au cours de l'exercice 2007/2008 une activité d'investissement soutenue a eu lieu, tant en Belgique qu'au Grand-duché de Luxembourg. Toutes les acquisitions correspondent entièrement à la croissance bien réfléchie du portefeuille et la diversification géographique au Grand-duché de Luxembourg ainsi qu'en matière de type d'immeubles. La répartition du portefeuille immobilier en exploitation se compose de 63% de bureaux, de 21% de logistique et de 16 % de retail, avec une répartition géographique comme suit : Belgique 61% et le Grand-Duché de Luxembourg 39%.

Désinvestissements

Au 04/07/07 Leasinvest Immo Lux a vendu l'immeuble Aubépines au Luxembourg en réalisant une plus-value de € 3,6 millions.

.....
1 Le texte cité ci-après contient un extrait du rapport du gérant statutaire à l'assemblée générale ordinaire des actionnaires de Leasinvest Real Estate, qui se tiendra le 18/05/09, par rapport aux chiffres IFRS consolidés de l'exercice 2007/2008 et le commentaire relatif, qui est intégralement reproduit. Les comptes annuels statutaires, rédigés conformément à IFRS, qui seront présentés pour approbation à l'assemblée générale des actionnaires de Leasinvest Real Estate le 18/05/09, et le commentaire relatif au rapport annuel, ne seront pas intégralement reproduits dans ce rapport financier annuel. Les comptes annuels statutaires, le rapport annuel du gérant statutaire et le rapport du commissaire relatif aux comptes annuels statutaires de l'exercice 2007/2008 peuvent être obtenus, par chaque personne qui le demande, sur simple demande et gratuitement au siège de la société et sont à consulter sur le site internet de Leasinvest Real Estate (www.leasinvest.be). Tous les principaux risques propres à Leasinvest Real Estate sont mentionnés au 1^{er} chapitre Principaux risques, premier chapitre de ce rapport financier annuel à la page 5.

2 Pour plus d'information sur l'application des articles 523/524 du Code des Sociétés, nous nous référons au chapitre 4 Corporate governance.

Acquisitions³

Acquisitions en logistique et entreposage et contrats à long terme en Belgique

Au 29/02/08 Leasinvest Real Estate a acquis, directement et indirectement, 100% de deux sociétés, propriétaires d'un site d'entreposage et de distribution à Wommelgem de presque 27.000 m² (y compris 4.200 m² de bureaux), 2 entrepôts d'un total de 13.000 m² situés dans la zone de transport Meer et un immeuble retail de 4.800 m² à Merksem.

Ce dernier immeuble a entre temps été apporté à la sicaf Retail Estates 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%. La juste valeur des 4 sites ensemble s'élève à € 27,1 millions et le rendement locatif moyen à 6,9%.

En outre, Leasinvest Real Estate a conclu un accord pour l'acquisition, moyennant la réalisation d'un nombre de conditions suspensives usuelles, de 100% de la société Canal Logistics Brussels fin 2009. Grâce à cette reprise, Leasinvest Real Estate acquerra un futur site d'entreposage et de distribution important à Neder-over-Heembeek près de Bruxelles de plus de 50.000 m² d'entrepôts et 2.500 m² de bureaux, dont la réception est prévue fin 2009. La juste valeur attendue de ces sites se situera entre 34 et 38 millions d'euros. Le prix d'acquisition final sera défini sur base de la situation locative après la réalisation des conditions suspensives.

En Belgique un accord de leasing immobilier pour une période fixe de 15 ans a été conclu avec 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 dans la région anversoise, dont le terrain a été acquis par Leasinvest Real Estate au cours de l'exercice précédent. La réception de l'immeuble est prévue pour le 31/12/09. Le projet total d'une valeur d'environ € 6,2 millions génère un rendement initial brut de 7,5%.

Acquisition de 3 locations retail de premier plan au Luxembourg

Leasinvest Immo Lux, filiale de Leasinvest Real Estate, a acquis un site retail à Strassen de 22.721 m² et deux immeubles retail, dont un à Diekirch de 8.843 m² et un à Foetz de 4.219 m², à une valeur d'investissement de € 47,5 millions (frais et droits d'enregistrement inclus) avec un rendement brut initial de 7,68%. Suite à cette dernière transaction la part des immeubles retail du portefeuille immobilier total de Leasinvest Real Estate augmente de 7% à 16%.

.....
3 Pour plus d'information sur les transactions concernées, nous nous référons aux communiqués de presse concernés sur le site internet de Leasinvest Real Estate.

Redéveloppements au Luxembourg créent des plus-values

Au site Cloche d'Or de la Ville de Luxembourg, le site CFM existant a été rénové et étendu de 4.000 m² d'entreposage et 1.200 m² d'espace de bureaux, à la demande du locataire actuel. Les deux extensions sont louées à 10 ans fixe, avec un rendement initial brut (avant augmentation de la juste valeur) de 8,9%. Grâce à sa connaissance du marché luxembourgeois et à son expertise technique 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.

Egalement sur le site Cloche d'Or le site 'Bian' est entièrement rénové et étendu à 5.500 m². La réception provisoire est prévue en mai 2009. La commercialisation offre de bonnes perspectives.

A l'Avenue Monterey 35, une des rues principales du centre de Luxembourg le gros œuvre du projet de bureaux 'Montimmo' a été acquis. Le projet comprend 1.585 m² d'espace de bureaux et 15 emplacements de parking souterrains. L'investissement total de cette acquisition et la finition s'élèveront à environ € 10 millions. Il est prévu que le projet, après sa finition, réception et location engendrera un rendement initial brut de presque 7%.

5.2 Evénements importants survenus après la clôture de l'exercice 2007/2008

Il ne s'est produit aucun événement important après la clôture de l'exercice 2007/2008.

5.3 Conflits d'intérêt

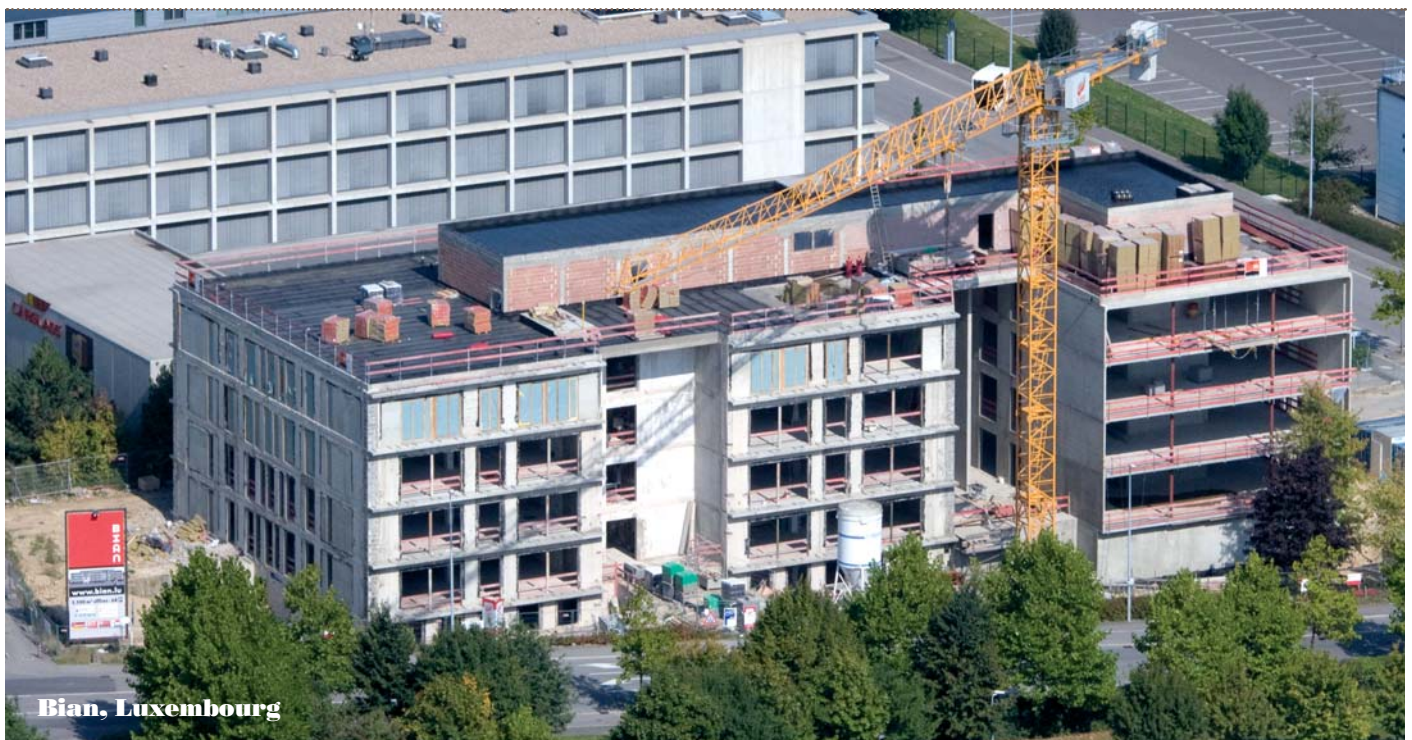
En ce qui concerne l'application de la procédure en matière de prévention des conflits d'intérêt (articles 523 & 524 C. Soc. Et l'article 24 de l'AR relatif aux sicafis), nous nous référons à la page 28 (Corporate governance).

5.4 Mention en matière de recherche et développement

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

5.5 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. Vu l'évolution du cours il a été jugé opportun de procéder



à l'achat d'une petite partie des actions, et ceci conformément aux conditions et limites imposées par l'autorisation accordée par l'assemblée générale des actionnaires de Leasinvest Real Estate au gérant statuaire.

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 31/12/08. Celles-ci ont une valeur comptable totale de € 1.045.928, avec une valeur au pair par action de € 10,99.

Ces actions rachetées représentent 0,41% du nombre total d'actions de Leasinvest Real Estate et ont été acquises dans une fourchette de € 61,50 et € 64,50/action.

5.6 Commentaire sur le bilan et le compte de résultats consolidés de l'exercice 2007/2008

Comme Leasinvest Real Estate a changé son exercice vers un exercice du 1er janvier au 31 décembre y compris, l'exercice écoulé est prolongé du 30/06/08 au 31/12/08. Les chiffres repris dans ce commentaire se réfèrent à la période 01/07/07-31/12/08, soit 18 mois.

Compte de résultats

L'exercice prolongé 2007/2008 se réfère à 18 mois et est comparé à l'exercice précédent 2006/2007 sur 12 mois.

Les revenus locatifs s'élevaient à € 49,1 millions (18 mois) par rapport aux € 33,2 millions au 30/06/07 (12 mois).

Les charges immobilières s'élevaient à € 7,5 millions (€ 5,9 millions au 30/06/07) et tiennent compte, entre autres, de l'impact complet sur la période de 18 mois de la rémunération de Leasinvest Real Estate Management SA (le gérant statuaire de la sicafi) calculée sur base du portefeuille immobilier total et des commissions de location plus élevées résultant en une amélioration continue du taux d'occupation du portefeuille.

Les frais généraux de la société s'élevaient à € 2,8 millions (18 mois) par rapport aux € 1,9 millions de l'exercice précédent (30/06/07).

Le résultat sur portefeuille se compose, d'une part, de la plus-value réalisée de € 3,6 millions sur la vente de l'immeuble Aubépinas au Luxembourg, et d'autre part, d'une variation positive nette de la juste valeur du portefeuille immobilier de € 13,4 millions (€ 16,6 millions au 30/06/07). Cette dernière est principalement due au redéveloppement réussi du site CFM au Luxembourg (impact de € 14,4 millions), partiellement compensée par les résultats sur portefeuille négatifs suite aux rendements ('yields') du marché immobilier croissants.

Le financement par dettes bancaires de l'acquisition en logistique au cours de l'exercice et les taux d'intérêt plus élevés jusque mi-2008 ont mené à une augmentation des charges financières. Suite aux taux d'intérêt décroissants au cours du dernier trimestre de 2008 des variations négatives de la juste valeur des couvertures non-effectives (conformément à l'IAS 39) ont eu lieu à concurrence de € 4,4 millions. Le résultat financier s'élève par conséquent à € -16,3 millions par rapport aux € -7,3 millions l'exercice précédent.

Le résultat net récurrent, faisant abstraction du résultat sur portefeuille et du badwill, s'est clôturé à € 22,1 millions (soit € 5,52 par action pour 18 mois) par rapport aux € 16,3 millions (soit € 4,07 par action pour 12 mois) l'exercice précédent.

Le résultat net, part du groupe, s'élève à € 38,3 millions comparé aux € 34,9 millions l'exercice précédent. En termes de résultat net par action ceci représente € 9,59 au 31/12/08 (période de 18 mois) par rapport aux € 8,71 l'exercice précédent (30/06/07) (période de 12 mois).

Bilan

La juste valeur des immeubles de placement en exploitation au 31/12/08 a été estimée, par les experts immobiliers, à € 534,04 millions. (€ 445,86 millions au 30/06/07).

En termes de valeur d'investissement l'immobilier s'élevait à € 547,9 millions (€ 457,3 millions au 30/06/07).

L'augmentation du portefeuille immobilier s'explique principalement par l'acquisition, au cours du deuxième semestre de 2007/2008, des 3 sites logistiques dans la région anversoise, la variation de la juste valeur du site CFM au Luxembourg fin juin 2008 et l'acquisition des 3 sites retail fin décembre 2008 au Luxembourg.

L'augmentation des projets de développement de € 13,4 millions à € 29,2 millions est principalement la suite de l'acquisition de Montimmo (€ 6,9 millions), l'acquisition du terrain pour le dossier Cegelec (€ 1,3 million) et d'autres investissements dans Bian.

La baisse des actifs financiers non-courants de € 4,4 millions à € 0,9 million, d'une part, et l'augmentation des autres passifs financiers non-courants à € 2,7 millions au 31/12/08, d'autre part, sont principalement la suite de l'évolution 'mark to market' négative des couvertures des taux d'intérêt. Contrairement aux couvertures non-effectives, les variations négatives de la juste valeur des couvertures effectives (€ -1,4 millions) ne sont pas reprises dans les charges, mais conformément à l'IAS 39, sont directement reprises dans les capitaux propres.

Les capitaux propres, part du groupe, s'élevaient à € 264,44 millions au 31/12/08 par rapport aux € 262,1 millions au 30/06/07.

Les intérêts minoritaires ont diminué de € 9,98 millions suite à la procédure de rachat, lancée par Leasinvest Immo Lux sur les intérêts minoritaires restants suite à la conversion de Leasinvest Immo Lux SICAV en SICAV-FIS. Par conséquent, Leasinvest Real Estate est devenue, au 31/12/08, directement et indirectement, actionnaire à 100 % de Leasinvest Immo Lux.

L'augmentation des dettes financières de € 186,6 millions à € 264,5 millions est principalement la conséquence de l'augmentation des dettes bancaires additionnelles pour l'acquisition des immeubles logistiques à Wommelgem et Meer (€ 28 millions), pour les 3 sites/immeubles retail au Luxembourg (€ 32,7 millions) et pour l'immeuble Montimmo (€ 6,9 millions).

L'augmentation des autres passifs courants de € 1,1 million à € 24,3 millions est due au paiement partiellement différé du prix du site retail à Strassen (€ 14,8 millions) et à la dette aux actionnaires minoritaires de Leasinvest Immo Lux dans le cadre du rachat (€ 8,6 millions).

Le taux d'endettement, calculé selon l'AR du 21/06/06, a augmenté de 40,93% (30/06/07) à 52,06% au 31/12/08, suite aux acquisitions en immobilier précitées et le rachat des actionnaires minoritaires de Leasinvest Immo Lux.

5.7 Affectation du résultat – distribution de dividende

Au 15/10/08 un dividende intérimaire brut de € 3,85 a été distribué (net, libre de précompte mobilier, de € 3,27). Le conseil d'administration du gérant statutaire propose à l'assemblée générale ordinaire des actionnaires de distribuer au 25/05/09 un dividende de clôture brut de € 1,85 et net, libre de précompte mobilier, de € 1,57.

Le bénéfice à affecter du présent exercice 2007/2008, fixé sur base des comptes statutaires, s'élève à € 17.559.522,69. Compte tenu d'un bénéfice reporté de l'exercice précédent de € 9.608.381,81 ceci résulte en un bénéfice à affecter de € 27.167.904,50.

Le conseil d'administration du gérant statutaire propose à l'assemblée générale ordinaire des actionnaires d'affecter le bénéfice de € 27.167.904,50 comme suit :

4 Voir la Note 31 du chapitre 7 Etats financiers.

- € 4.387.865,90 à reporter au prochain exercice et
- € 15.386.517,30 distribués comme dividende intérimaire et
- € 7.393.521,30 à distribuer comme dividende de clôture.

Sous réserve d'approbation par l'assemblée générale ordinaire du 18/05/09, le paiement du dividende se fera contre remise du coupon n° 10 à partir du 25/05/09 aux guichets d'ING Banque, de Dexia Banque, de Fortis Banque et de la Banque Degroof.

5.8 Prévisions de l'exercice 2009

Grâce au taux d'occupation élevé attendu en 2009, l'acquisition importante des espaces retail au Luxembourg fin 2008 et l'impact annuel entier de la mise en service de l'extension du site CFM le résultat immobilier de l'exercice présent croîtra de manière significative. En outre, il est attendu que la réception du redéveloppement du projet 'Bian', prévue pour mai 2009 résultera en une plus-value importante. Dépendant de l'impact de la crise financière et économique, et sans tenir compte d'éventuelles variations négatives de la valeur du portefeuille et des évolutions mark-to market des couvertures de taux d'intérêt, il est attendu de réaliser un résultat net récurrent⁵ au cours de l'exercice 2009, comparable aux 12 derniers mois de l'exercice précédent.

5.9 Indépendance et compétence en matière de comptabilité et d'audit

Les tâches du comité d'audit correspondent aux conditions incorporées dans l'art. 526bis, §4, du C. Soc. conformément aux conditions du nouvel article 526bis C. Soc., le comité d'audit est exclusivement composé d'administrateurs non-exécutifs et deux membres du comité d'audit sont des administrateurs indépendants, soit Mr. De Keuleneer, administrateur délégué de Credibe SA et Mr. Marcus Van Heddeghem, managing director de Redevco Retail Belgium SCS. Les deux administrateurs précités disposent, compte tenu de leur formation, de leurs fonctions actuelles et antérieures et de leurs mandats d'administrateurs dans d'autres sociétés, des compétences requises en matière de comptabilité et d'audit.

5 Le résultat net récurrent est égal au résultat net sans le résultat sur portefeuille et le 'badwill' éventuel et les variations de la juste valeur des couvertures de taux d'intérêt non effectives (conformément à l'IAS 39).

5.10 Informations importantes conformément à l'article 34 de l'AR du 14 novembre 2007 relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis au traitement sur un marché réglementé

Leasinvest Real Estate est une société en commandite par actions avec un gérant statutaire, Leasinvest Real Estate Management SA.

Son capital social est réparti en quatre millions douze mille huit cent trente-deux (4.012.832) actions, sans valeur nominale, représentant chacune un 4.012.832^{ème} du capital (pour l'actionariat, voir ci-après le chapitre 8).

Les actions de Leasinvest Real Estate Management SA sont détenues par Extensa Group SA à 100%.

Aucune limite légale ni statutaire n'existe en matière de transfert de titres.

Le gérant statutaire dispose d'un droit de veto statutaire sous l'article 27 des statuts (conformément à l'article 659 C. Soc.) pour les décisions de l'assemblée générale relatives aux actions qui portent sur les intérêts de la société vis-à-vis de tiers, telles que la distribution de dividendes ainsi que chaque décision affectant le patrimoine de la société (pour la modification des statuts: voir ci-dessous).

Chaque action donne droit à une voix. Aucun autre titre donnant droit au vote n'a été émis.

Il n'existe aucune autre limite légale ou statutaire quant à l'exécution du droit de vote.

Il n'existe pas de plan d'options d'achat d'actions pour les employés.

Entre Extensa Group SA et AXA Belgium SA un pacte d'actionnaires a été conclu, comprenant un droit de préemption mutuel concernant les actions émises par Leasinvest Real Estate, ainsi qu'un droit de préemption et, sous des circonstances limitées, des engagements d'achat et de vente concernant les actions émises par Leasinvest Real Estate Management SA.

Le mandat du gérant statutaire est irrévocable jusqu'à la date de l'assemblée annuelle de la société qui se tiendra en 2014. Après cette date, le mandat est révocable aux conditions de quorum et de majorité requises pour une modification des statuts, sans que le gérant dispose d'un droit de veto sur ce point. Sans préjudice de la disposition précédente concernant le premier gérant, le gérant est engagé pour une durée définie ou indéfinie par l'assemblée générale, qui décide aux conditions de quorum et de majorité requises pour une modification des statuts. En ce qui concerne les engagements actuels en matière de la composition du conseil d'administration du gérant statutaire et les majorités en vigueur au sein du conseil d'administration, nous nous référons au commentaire dans le chapitre 4.

L'assemblée générale de Leasinvest Real Estate ne peut délibérer ni décider d'une modification des statuts valable-

ment, que si ceux qui participent à l'assemblée représentent au moins la moitié du capital social et moyennant la présence du gérant, sans préjudice des dispositions légales plus restreintes. Une modification des statuts n'est adoptée que, si elle a été approuvée préalablement par la Commission Bancaire, Financière et des Assurances, et si elle a obtenu trois quarts des voix liées aux actions présentes ou représentées et avec l'accord du gérant présent ou représenté, sans préjudice des dispositions légales plus restreintes.

Conformément à l'article 7 des statuts le gérant statutaire est autorisé à augmenter le capital social aux dates et aux conditions qu'il fixera, en une ou plusieurs fois, à concurrence de € 44.128.326,64, dans les cas prévus dans le rapport y afférent. Cette autorisation est valable pour une période de cinq ans à partir de la publication du procès-verbal de l'assemblée générale du quinze octobre 2007.

Le gérant est autorisé, conformément à l'article 9.2 des statuts, à procéder à l'acquisition de titres propres, conformément aux dispositions légales, sans décision de l'assemblée générale des actionnaires quand cette acquisition est nécessaire afin de préserver la société d'un dommage grave et imminent.

Cette autorisation est valable pour une période de trois ans à partir de la publication de la modification des statuts du quinze octobre 2007 et peut être renouvelée pour une période équivalente. Le gérant dispose également d'une autorisation de l'assemblée générale, pour une période de 18 mois à partir du 15 octobre 2007, à acquérir en bourse un maximum de 10% du nombre existant d'actions à un prix unitaire égal à la moyenne des vingt derniers cours de clôture de l'action sur Euronext Brussels avant la date de l'acquisition, augmenté d'un maximum de 10% ou diminué d'un maximum de 10%. Une nouvelle autorisation sera demandée à l'assemblée générale extraordinaire du 18/05/09⁶.

Il n'existe aucun accord important où Leasinvest Real Estate est partie concernée, qui entre en vigueur, subit des modifications ou expire dans le cas d'une modification du contrôle de Leasinvest Real Estate après une offre publique d'acquisition.

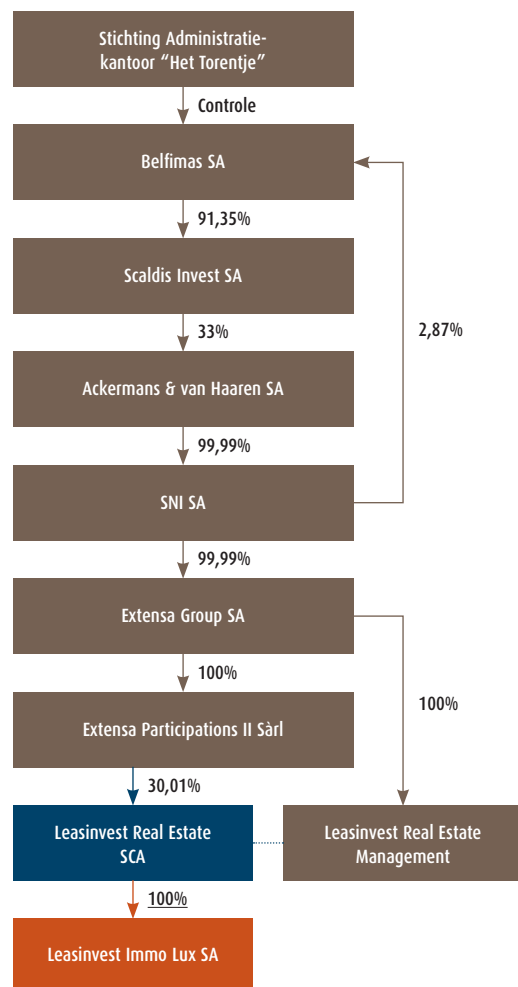
Il n'existe aucun accord entre Leasinvest Real Estate, son gérant statutaire ou ses employés, qui prévoit des indemnités quand, suite à une offre publique d'acquisition, les administrateurs donnent leur démission ou sont licenciés sans raison valable ou quand l'emploi des employés est terminé.

.....
6 Pour plus d'information nous nous référons à la page 118.

5.11 Informations importantes conformément à la législation sur les offres publiques d'acquisition

Le contrôle de Leasinvest Real Estate est exécuté par Leasinvest Real Estate Management SA, Ackermans & van Haaren SA et Extensa participations II sàrl (Extensa Group SA, promoteur et société fondatrice de Leasinvest Real Estate).

En vertu de l'article 74 § 7 de la loi du 1er avril 2007 sur les offres publiques d'acquisition, Ackermans & van Haaren a annoncé qu'elle détient plus de 30% des titres avec droit de vote de Leasinvest Real Estate.



5.12 Instruments financiers

Leasinvest Real Estate évalue ses participations dans ses comptes annuels statutaires à la valeur d'acquisition. Les créances commerciales sont évaluées à leur valeur nominale, après déduction des moins-values pour créances douteuses ou créances irrécouvrables. Les dettes sont reprises dans les comptes à leur valeur nominale. Il n'existe pas de risques liés aux taux de change pour Leasinvest Real Estate. Les seules couvertures détenues par Leasinvest Real Estate sont des couvertures de risque de taux d'intérêts.

La politique de couverture est élaborée pour préserver environ 80% des dettes financières contre les risques liés aux taux d'intérêt. Le financement de l'endettement de Leasinvest Real Estate étant basé sur un taux d'intérêt variable, le risque existe que lors d'une augmentation des taux d'intérêt, les coûts de financement augmentent. Ces risques liés aux taux d'intérêt sont couverts par des instruments financiers tels que des collars spot & forward et des interest rate swaps.

Les échéances des couvertures de risque de taux tombent entre 2009 et 2013. Les taux d'intérêt fixes des interest rate swaps se situent entre 3,38% et 3,87%, hors marge de crédit.

5.13 Décharge au gérant et au commissaire

Il est proposé à l'assemblée générale des actionnaires de donner décharge au gérant statutaire et au commissaire pour l'exécution de leur mandat au cours de l'exercice clôturé le 31/12/08.

En outre, il sera demandé, proposé par le comité d'audit, de renouveler le mandat du commissaire Ernst & Young, représenté par Mme. Christel Weymeersch, pour une période de 3 ans, c.à.d. jusqu'à la réunion annuelle qui se tiendra en 2012.

Fait à Anvers le 16/03/09.

Jean-Louis Appelmans
Administrateur délégué

Luc Bertrand
Président du conseil
d'administration



Riverside Business Park, Bruxelles



Canal Logistics, Bruxelles

1 2 3 4 5 **6** 7 8 9 10 11 12

Rapport immobilier

6.1 Marché immobilier¹ en 2008

1. Marché immobilier Belgique

Marché de bureaux

Malgré la récession économique mondiale le marché de bureaux bruxellois a connu une diminution acceptable du take up d'environ 12% avec un total de +/- 450.000 m² dépendant de la source. Les 5 dernières années il y avait un take up moyen de 520.000 m², mais les 3 dernières années étaient d'un niveau extrêmement élevé.

Les transactions majeures en 2008 provenaient des institutions européennes et des gouvernements, ce qui indique la stabilité de Bruxelles en tant que marché de bureaux avec une interaction entre le secteur privé et les organismes publics.

Néanmoins nous devons relativiser ces chiffres take up car un ralentissement important a été enregistré au cours du 2^{ème} semestre de l'année, dû au manque de locations importantes dans le secteur bancaire.

Il est remarquable que ce take up est relativement bien étalé sur les différents districts et qu'aucun d'eux domine réellement.

Le taux de vacance était passé au-dessous des 10% l'année passée mais repassera en 2009 certainement au-dessus des 10% à cause du nombre de projets spéculatifs (400.000 m² pour début 2010) et du nombre accru d'immeubles 'de seconde main' qui entreront le marché.

Ceci est e.a. dû aux ventes sur plan d'immeubles non-loués ou d'immeubles avec une garantie locative de durée limitée à un nombre d'investisseurs étrangers, qui entreront le marché locatif au cours des 2 années prochaines.

Le stock de bureaux total atteint +/- 12,5 millions de m² à Bruxelles et augmentera encore à plus de 13 millions de m², ce qui engendrera, vu le take up diminué, une vacance structurelle ainsi qu'un take up négatif.

Le 'prime rent' a par conséquent diminué à € 275/m² et continuera à baisser selon les différents acteurs immobiliers.

Le marché de bureaux gantois dispose d'un stock d'environ 752.000 m² et n'a pas connu d'extension importante en 2008. Ceci fait que les loyers d'environ € 125/m² se sont maintenus et que l'Axess Business Park a connu une occupation élevée. Le take up total gantois en 2008 se situait autour des 32.000 m², ce qui représente un niveau assez

.....

1 Sources : Expertise, Research CBRE, King Sturge Brussels Report 2008, Jones Lang LaSalle Industrial Report 2008, Snapshots 2008 de Cushman & Wakefield, Jones Lang LaSalle Luxembourg City Profile 2008, De Tijd et Trends.

fort et constant par rapport aux autres années. Les futurs développements 'The Loop', à la gare Saint-Pierre et autour du stade Artevelde sont estimés à 350.000 m² ayant pour conséquence une distorsion du marché dans le futur.

Leasinvest Real Estate a mené, ces dernières années, une politique commerciale active et s'est efforcée à conclure des baux à moyen terme (plus de 3 ans) afin de parer aux conséquences du ralentissement économique actuel.

Marché retail

L'année passée un take up de 300.000 m² a été atteint, soit largement un cinquième de plus qu'en 2007. Cette hausse est principalement due à l'augmentation de quelques parcs retail. La segmentation du marché par take up se situe autour des 23% pour le retail warehousing (parcs retail), 23% pour les shopping centres et 54% pour les magasins des rues commerçantes.

Par le ralentissement de la consommation il y aura certainement une pression à la baisse sur les 'prime rents' qui atteignent actuellement pour les rues commerçantes € 1.600/m², € 170/m² pour les magasins de périphérie et € 1.200/m² pour les shopping centres.

Le pouvoir d'achat à la baisse dû à la crise économique sera en faveur des discounters que nous retrouvons en retail warehousing, un segment où Leasinvest Real Estate est présente via le complexe retail à Zaventem, encore loué jusqu'en 2018 pour un terme fixe.

Le prime yield qui s'élevait encore au-dessous des 5% pour les immeubles de premier plan dans les high streets, augmentera probablement au-dessus des 5% au cours des mois prochains. Le retail warehousing qui passait l'année passée en-dessous des 6% engendrera maintenant un rendement de 6,25%.

Logistique et semi-industriel

Nous tenons à préciser que dans la brochure annuelle le terme général 'logistique' est utilisé pour les immeubles logistiques tant que pour les immeubles semi-industriels. 'Logistique' au sens strict concerne un minimum de 5.000 m² comme centre de distribution européen/national et un minimum de 10.000 m² s'il s'agit de logistique avec des quais de chargement de 1/1.000 m², 8 mètres de hauteur, 3T/m² et la partie des bureaux s'élève à moins de 20%. Le semi-industriel fait en général moins de 5.000 m²; les quais de chargement ne sont pas toujours présents et il s'agit principalement de stockage et/ou fabrication légère. Si nous appliquons ces définitions sur le portefeuille de Leasinvest Real Estate, l'immeuble Prins Boudewijnlaan (Kontich) et SKF (Tongres) pourraient être pris en compte comme logistique au sens strict.

Les immeubles e.a. à Malines et Wommelgem qui font également fonction de centre logistique ou de distribution pas vraiment; par conséquent, l'importance de la diffé-

rence dans notre portefeuille est trop légère pour séparer les deux.

Malgré la récession économique le marché logistique en 2008 a connu une année excellente, ce qui a mené à un take up total estimé de 700.000 m², largement plus élevé que l'année passée (500.000 m²). Ceci s'expliquait en grande partie par quelques transactions importantes de plus de 50.000 m².

Le prime rent cotait à € 55/m² en 2008, mais diminuera probablement en 2009 de nouveau à € 50/m² à cause de la crise économique.

Un tas d'acteurs professionnels et spécialisés en matière d'immobilier logistique ralentissent les projets spéculatifs ce qui fait qu'il n'y aura pas beaucoup de nouveaux projets qui seront lancés.

En outre, 2008 fût l'année de la transition vers la durabilité et l'énergie verte. L'installation de panneaux solaires afin d'offrir aux locataires des immeubles permettant des économies d'énergie est également devenu un point important dans les portefeuilles logistiques.

Le volume d'investissement a atteint en 2007 un niveau record de plus de € 440 millions, mais est actuellement retombé à € 263 millions, ayant pour conséquence une évolution du rendement légèrement à la hausse vers 6,75% pour les situations de premier plan.

Leasinvest Real Estate acquerra fin 2009 avec Canal Logistics à Neder-Over-Heembeek le seul projet logistique spéculatif (avec une garantie locative d'un an) dans la région bruxelloise. Par son excellente situation et sa taille unique Leasinvest Real Estate est convaincue de trouver des locataires pour ce projet.

Marché de l'investissement

Le marché de l'investissement en Europe s'est arrêté depuis environ cinq mois. Le volume de transaction sur le marché d'investissement bruxellois en 2008 est estimé à € 2,8 milliards, comparé aux € 4,9 milliards en 2007. Au cours du dernier trimestre un volume de transaction extrêmement bas en bureaux a été relevé, dû aux conséquences de la crise financière et économique, ayant mené à l'arrêt actuel causé par une position attentiste des acheteurs et vendeurs potentiels.

Le marché de bureaux bruxellois subit mieux la crise que le marché de bureaux européen à cause de l'effet stabilisateur important de la présence des locataires européens et des administrations, d'une part, et l'augmentation des rendements locatifs nettement moins ressentie par rapport aux pays environnants, d'autre part.

Ceci fait qu'un effet clair sur les rendements immobiliers reste difficile à définir, mais généralement il est accepté que les objets immobiliers de premier plan ont évolués à

6% comparé aux 5,75% l'année passée. Les situations plus difficiles passent actuellement déjà à des rendements de plus de 7%.

La différence en rendements entre l'immobilier professionnel très qualitatif et celui de qualité inférieure augmentera encore dans le futur.

La diminution du volume d'investissement en retail était moins prononcée que pour les bureaux, où un volume de € 734 millions a été atteint en 2008 par rapport aux € 915 millions l'année précédente. La diversification de différents fonds d'investissement locaux et étrangers en retail résulte qu'il est plus attractif d'investir en retail que dans d'autres objets immobiliers.

Leasinvest Real Estate est prudente en matière d'investissement dans le marché de bureaux bruxellois et a pris une position d'attente en 2008. Nous restons à la recherche d'opportunités intéressantes éventuelles pour lesquelles la valeur du terrain et la qualité des immeubles et des locataires resteront primordiales. En Belgique il a principalement été diversifié en immeubles logistiques.

2. Marché immobilier au Luxembourg

Marché de bureaux

Le marché de bureaux luxembourgeois a passé une bonne année avec un take up de +/- 145.000 m², ce qui est plus bas que l'année précédente (190.000 m²), mais ce qui correspond à un take up normal pour les cinq dernières années.

Pour cette comparaison nous ne tenons pas compte du take up exceptionnel du nouvel immeuble de la banque européenne d'investissement (40.000 m²), ni des nouveaux immeubles de la Cour de Justice européenne (55.000 m²).

Il est remarquable que les transactions majeures ne proviennent pas du secteur financier, mais plutôt des sociétés, des institutions européennes et des administrations.

Le secteur financier prend 32.000 m², soit 63% de moins qu'en 2007 et les sociétés presque le triple avec 91.000 m², dont le take up de Ferrero de 16.000 m² et celui d'Arcelor Mittal de 12.000 m² sont les transactions majeures.

Le taux de vacance au Luxembourg a encore diminué de 2,10% à 1,70%, avec pratiquement aucune vacance locative dans le Central Business District.

Les réceptions futures de 140.000 m² de nouveaux bureaux et 60.000 m² d'immeubles existants en 2009 et 160.000 m² de nouveaux bureaux en 2010 feront augmenter le stock total à 3,2 millions m², ce qui représente une augmentation de 12%.

Par le take up ralentissant, estimé à 120.000 m² en 2009 et les réceptions de nouveaux immeubles, il y aura une

pression à la baisse sur les loyers où le loyer le plus élevé payé en 2008 de € 40/m²/mois, soit € 480/m²/an dans le Central Business District diminuera probablement en 2009.

Les premiers gros ralentissements seront principalement perçus dans la périphérie du Luxembourg où le taux de vacance s'élevé actuellement déjà à 6,5%, mais montera à cause de la réception de plus grands projets.

Cependant le Luxembourg – ainsi que la Belgique – reste un marché sain, et même en cas d'un taux de vacance plus élevé et d'une demande plus basse, ce marché restera toujours un marché de bureaux plus stable comparé aux autres marchés de l'Europe. L'impact de la crise financière engendrera un ralentissement, mais celui-ci ne peut pas être comparé à la forte répercussion dans des capitales plus grandes, telles que Londres.

Les plus grands projets urbains planifiés, tels qu'Etoile, développement autour de la gare, le développement Gasperich et les plans pour Belval, additionnés s'élevant à 1 million m² sur papier, devront ultérieurement être réduits à leurs proportions réelles afin de ne pas créer un excès de l'offre au Luxembourg et de maintenir le marché de bureaux en bonne santé.

Leasinvest Real Estate tient compte de l'évolution potentielle du marché immobilier et continue à développer la gestion professionnelle de ses immeubles. La sicafi vise à posséder un portefeuille bien diversifié géographiquement, par l'acquisition de situations de premier plan, telles que l'immeuble Montimmo au centre ville, et augmente la durée moyenne de ses baux du portefeuille immobilier.

Marché retail

La levée du moratoire pour les nouveaux centres commerciaux et le revenu plus élevé par capita ont mené à beaucoup de nouveaux projets commerciaux planifiés dans les 5 années qui suivent.

Un total de 225.000 m² de nouveaux projets signifie un doublement du nombre existant de magasins au Luxembourg, ce qui aura un impact important sur le marché.

Un grand nombre de ces nouveaux développements sont des extensions de centres commerciaux existants (telle que Belle Etoile ou Topaz à Mersch), mais il y a également de nouveaux projets tels que Wickrange (45.000 m²) et Belval (40.000 m²).

Le prime rent au centre de la ville atteint € 1.500/m²/an et les prévisions en matière de loyer pour les centres commerciaux dans les environs de la ville se situent entre € 200 et € 400/m²/an.

Il est bien remarquable que vu les terrains chers, la plupart des promoteurs sont obligés à construire des centres commerciaux avec des étages, en dehors du centre.

Leasinvest Real Estate a choisi la voie du retail warehousing avec l'acquisition des 3 situations retail de premier plan en décembre 2008, avec une situation de premier plan à la rue d'Arlon à Strassen, un DIY à Diekirch et un magasin de vêtements discount à Foetz à côté de l'hypermarché Cora. Ainsi Leasinvest Real Estate se différencie en retail warehousing dans lequel on s'attend à moins de concurrence que dans les autres centres commerciaux et ces sites offrent une bonne perspective d'extension pour le futur.

Marché d'investissement

Le volume d'investissement au Luxembourg a diminué à € 500 millions par rapport aux € 2,5 milliards l'année passée. Au cours du premier semestre de l'année un manque d'opportunités d'investissement était remarqué, mais après l'été la crise économique mondiale a quasi mis à l'arrêt le niveau d'investissement.

Pourtant le marché de bureaux ne réussit pas mal en matière de valeurs d'investissement avec des rendements encore autour des 6% ou moins dans le Central Business District, et autour des 6,5% en périphérie.

Il est prévu que les investissements dans ce type de petits marchés peuvent encore diminuer et que les rendements évolueront vers des niveaux légèrement au-dessus des 6%, et atteindront, en périphérie, plus de 7%.

Leasinvest Real Estate a continué à investir au Luxembourg et a réalisé la 4^{ème} plus grande transaction en matière d'investissement avec l'acquisition des 3 situations retail de premier plan à Strassen, Diekirch et Foetz. En tout, avec l'acquisition de Montimmo, immeuble de bureaux à l'avenue Monterey, Leasinvest Real Estate est le 7^{ème} plus grand investisseur au Luxembourg (selon Expertise).

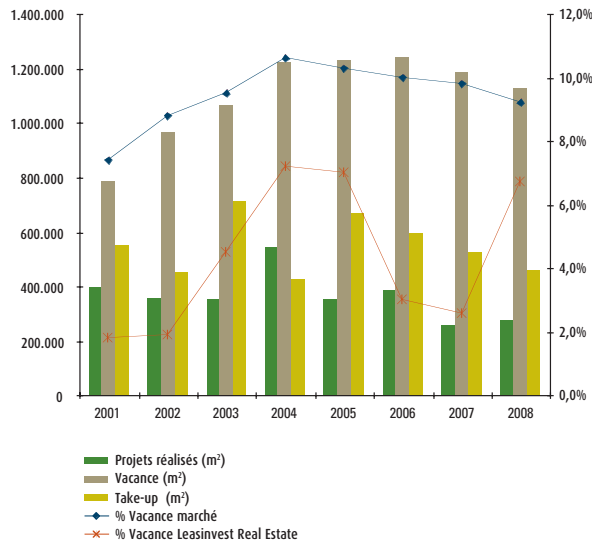
6.2 Leasinvest Real Estate envers le marché

L'aperçu mentionné ci-après est limité aux deux segments de marché les plus importants pour Leasinvest Real Estate, soit les marchés de bureaux à Bruxelles et au Grand-Duché de Luxembourg, qui représentent respectivement 25,99% et 23,21%, soit 49% du portefeuille total en exploitation. Uniquement les immeubles en exploitation sont pris en compte dans l'analyse qui suit. Les conclusions mentionnées ci-après ne peuvent pas, sans plus, être tirées pour les autres segments de marché. En raison de conformité de notre information, les commentaires ci-après sont, comme les années précédentes, basés sur les chiffres du département recherche de Jones Lang Lasalle.

L'occupation totale du portefeuille reste élevée et s'élevé à 97,29%.

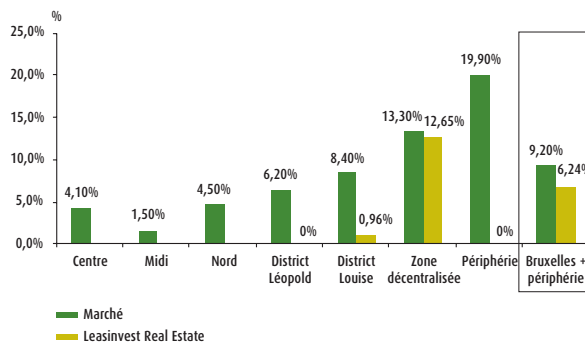
6.2.1 Bruxelles

Projets réalisés, take-up et vacance



L'occupation du portefeuille de bureaux total de Leasinvest Real Estate en Belgique reste élevée et s'élève à 96,19%. Le taux d'occupation de nos bureaux à Bruxelles s'élève à 93,76%, soit un taux de vacance de 6,24% (2007: 4,2%), ce qui est mieux que le taux de vacance moyen du marché de bureaux bruxellois (9,20%).

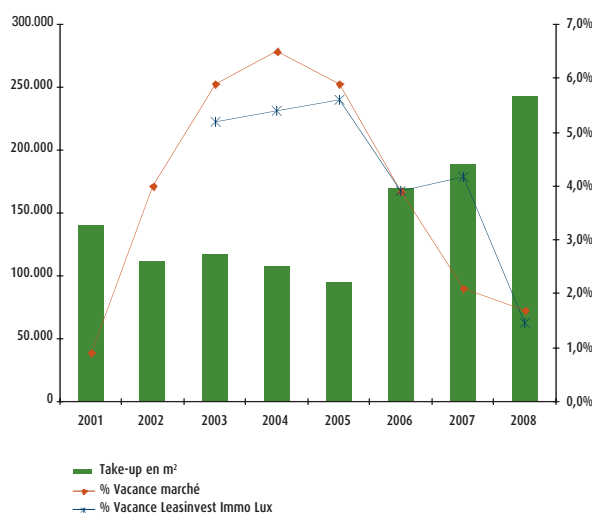
Vacance par région 31/12/08



Le taux de vacance de 6,24% de nos bureaux à Bruxelles est principalement dû à la vacance locative au Riverside Business Park (Zone décentralisée) de 20% par le départ d'un locataire important de 5.000 m². Entre-temps les deux immeubles sont de nouveau loués, mais les baux prendront cours respectivement au mois de mai et juillet de cette année. Le taux de vacance sera par conséquent réduit à 3 à 4%.

6.2.2 Grand-Duché de Luxembourg

Marché locatif des bureaux au Luxembourg



Les locations au Luxembourg se sont faites aisément et la vacance locative minimale de la route d'Esch 25 et EBBC sont éliminées, résultant en un taux d'occupation de 98,54% pour nos bureaux luxembourgeois. Le solde de la vacance locative se rapporte à des emplacements de parking ou des archives.

Le locataire European Investment Fund de l'immeuble Kennedy a quitté l'immeuble mais a encore un bail qui court jusqu'en 2013 et paye le loyer convenu jusqu'à cette date. Leasinvest Real Estate cherche un reprenneur du bail pour reconduire le bail. Une partie de cet espace a déjà été louée à Atac.

En outre il est attendu que les projets Bian et Montimmo seront terminés respectivement en mai 2009 et fin 2009. La commercialisation du projet Bian offre de bonnes perspectives, tandis que la commercialisation de Montimmo a été démarrée.

6.3 Portefeuille immobilier

6.3.1. Portefeuille immobilier en exploitation

Belgique

Square de Meeûs 5-6, 1000 Bruxelles

Immeuble de bureaux très bien situé

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

Superficie locative 5.965 m²



Rue Montoyer 63, 1000 Bruxelles

Immeuble de bureaux - excellente localisation

Année de construction 1974, partiellement rénové en 2003

Superficie locative 6.745 m²



Avenue Louise 250, 1000 Bruxelles

Prestigieux immeuble de bureaux de 12 étages

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

Superficie locative 9.948 m²



Avenue Louise 66, 1000 Bruxelles

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

Année de construction 1974/75, transformé en 1987 & 2001 - rez-de-chaussée et façade rénovés en 2007

Superficie locative 3.398 m²



Route de Lennik 451, 1070 Anderlecht

Nouvel immeuble de bureaux dans le Parc Scientifique Erasme à Anderlecht

Année de construction 2002

Superficie locative 15.132 m²



Riverside Business Park, Bd. International 55, 1070 Anderlecht

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

Année de construction 1992/96 - différentes rénovations partielles 2005-2009

Superficie locative 26.826 m²

Rue Lusambo, 1190 Forest

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

Année de construction 1993

Superficie locative 3.191 m²

**Brixton Business Park / Brixtonlaan
1-30, 1930 Zaventem**

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

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

Superficie locative 36.122 m²

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

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

**Année de construction 2000/01 -
2008 :** construction d'un étage de parking
complémentaire

Superficie locative 23.719 m²

**Prins Boudewijnlaan 7, 2550 Kontich**

Centre de distribution

Année de construction 1989, extension
en 2000

Superficie locative 27.589 m²

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

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

Année de construction 2000

Superficie locative 1.792 m²

**Nijverheidsstraat 96,
2160 Wommelgem**

Centre d'entrepôt et de distribution
avec bureaux

Année de construction 1992-1993

Superficie locative 26.590 m²

Riyadhstraat 21, 2321 Meer

Entrepôt avec bureaux

Année de construction 2002

Superficie locative 5.015 m²



Wenenstraat 1, 2321 Meer

Entrepôt avec bureaux

Année de construction 1989-1990

Superficie locative 8.071 m²



**Vierwinden Business Park /
Leuvensesteenweg 532,
1930 Zaventem**

Parc d'affaires semi-industriel

Année de construction 1973, rénové en
1994 et 1998

Superficie locative 13.624 m²



Motstraat-Zeustestraat, 2800 Malines

Complexe de bureaux et centre logistique

Année de construction 2002

Superficie locative 21.536 m²



SKF, 3700 Tongres

Centre de distribution constitué
de halles de stockage

Année de construction 1993/2003

Superficie locative 25.872 m²

Luxembourg²**Avenue Monterey 20,
2163 Luxembourg**

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

Année de construction 2001

Superficie locative 1.555 m²

**Rue du Kiem 145, 8080 Strassen**

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

Année de construction 2002

Superficie locative 1.834 m²

**Mercure, Avenue de la Gare 41,
1611 Luxembourg**

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

Année de construction 1989

Superficie locative 807 m²

Co-propriété

**EBBC, Route de Trèves 6,
2633 Senningerberg**

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

Année de construction 1988

Superficie locative 4.473 m²

Co-propriété

Avenue Pasteur 16, 2520 Luxembourg

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

Année de construction 1980

Superficie locative 4.928 m²

**Rue Jean Monnet 4,
2180 Luxembourg**

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

Année de construction 1992

Superficie locative 3.866 m²

² Tous les immeubles sont détenus via Leasinvest Immo Lux dont Leasinvest Real Estate est actionnaire à 100%.

**Avenue J.F. Kennedy 43,
1855 Luxembourg**

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

Année de construction 1999

Superficie locative 2.270 m²

Co-propriété



Route d'Esch 25, 1470 Luxembourg

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

Année de construction 1992

Superficie locative 1.839 m²



**CFM, Rue Guillaume Kroll,
1822 Luxembourg**

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

Année de construction 1990 –
rénové en 2008 et étendu de 4.788 m²
d'entrepôts intérieur et extérieur et
1.214 m² de bureaux

Superficie locative 19.987 m²



**Place Schwarzenweg,
3474 Dudelange**

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

Année de construction 1991

Superficie locative 3.759 m²



Rue du Curé, 9217 Diekirch

Immeuble à usage mixte résidentiel et commercial

Année de construction 1994

Superficie locative 3.100 m²

Co-propriété



Rue du Cimetière/An der N7, Diekirch

Immeuble retail situé à l'N7 à Diekirch

Année de construction 1996

Superficie locative 8.843 m²

Rue du Brill, Foetz

Immeuble retail situé à côté du Cora

Année de construction 1987

Superficie locative 4.219 m²

**Route d'Arlon 2, Strassen**

Site retail situé à la voie d'accès la plus importante vers la ville de Luxembourg, soit la Route d'Arlon

Année de construction 1988

Superficie locative 22.721 m²

**6.3.2. Immeubles repris dans le bilan sous projets de développement****Rue Emile Bian 1, 1235 Luxembourg**

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

Année de construction 1990 – rénovation complète et extension 2007/2009
– réception prévue pour mai 2009

Superficie locative 5.500 m² après l'extension

**Montimmo, Avenue Monterey 35, 2163 Luxembourg**

Situé dans une des rues principales du Central Business District de la ville de Luxembourg

Année de construction réception prévue 2009

Superficie locative 1.686 m²

**Torenhof / Guldensporenpark,
9820 Merelbeke**

Ferme-château, centre facilitaire de l'Axxes Business Park

Année de construction première partie au 19^{ième} siècle, deuxième partie 1974 et troisième partie à la fin des années quatre-vingt – rénovation complète 2009

Superficie locative 2.019 m²



Baarbeek-Zwijndrecht, Alpha Campus

Situé à 'Alpha Campus', parc d'entreprises à Zwijndrecht (Anvers)

Année de construction réception prévue fin 2009

Superficie locative 3.478 m²



6.3.3. Investissements et désinvestissements

Au cours de l'exercice 2007/2008 il a été investi activement, tant en Belgique qu'au Grand-Duché de Luxembourg. Toutes les acquisitions correspondent entièrement à la croissance réfléchie du portefeuille et la diversification géographique au Grand-Duché de Luxembourg ainsi qu'en matière de type d'immeubles.

Investissements

Belgique

Les acquisitions majeures en Belgique concernent le site logistique à Wommelgem de presque 27.000 m² (y compris 4.200 m² de bureaux) avec les deux entrepôts d'un total de 13.000 m² situés dans la zone de transport Meer. En outre, il y a l'accord conclu pour l'acquisition future moyennant la réalisation d'un nombre de conditions suspensives, de 100% de la société Canal Logistics, suite auquel un futur site logistique à Neder-over-Heembeek près de Bruxelles de plus de 50.000 m² (2.500 m² de bureaux) sera acquis, dont la réception est prévue pour fin 2009.

En plus, un accord de leasing immobilier non résiliable pour 15 ans a été conclu avec 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 à Zwijndrecht-Avers. Le terrain pour ce projet a déjà été acquis en 2008.

Luxembourg

Leasinvest Immo Lux, filiale de Leasinvest Real Estate, a acquis 3 situations retail de premier plan, parmi lesquelles un site retail à Strassen de 22.721 m² et deux immeubles retail, dont un à Diekirch de 8.843 m² et un à Foetz de 4.219 m².

A l'Avenue Monterey 35 le gros œuvre du projet de bureaux 'Montimmo' (1.585 m² de bureaux en 15 emplacements de parking souterrains) a été acquis.

Désinvestissement

Au 04/07/07 Leasinvest Immo Lux a vendu l'immeuble Aubépines au Luxembourg.

Pour plus d'informations concernant les investissements et désinvestissements nous nous référons au rapport de gestion et à la note 4.1.2. des états financiers.

Pour aucune des acquisitions la valeur d'achat excède la valeur estimée par l'expert immobilier.

6.4 Composition du portefeuille immobilier³

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

	Juste valeur (€ mio)	Valeur d'investissement (€ 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'investissement (%)	Taux d'occupation (%)
Belgique	327,65	336,17	61	24,7	7,53	7,35	96
Grand-Duché de Luxembourg	206,39	211,69	39	14,15	6,86	6,69	99
Total général sans projets	534,04	547,86	100	38,85	7,27	7,09	97
Projets Belgique ¹	2,96	3,13					
Projets Luxembourg ¹	26,64	27,31					
Total général avec projets	563,64	578,30					

- ¹ Les projets sont repris dans le bilan sous la rubrique 'Projets de développement' à leur coût et pas à la juste valeur. Le coût des projets de développement en Belgique s'élève à € 3,47 millions par rapport à une juste valeur de € 2,96 millions, dû aux frais de construction et de développement activés. Pour le Luxembourg, le coût est inférieur à la juste valeur.

6.4.2 Répartition par type d'immeuble (information sectorielle secondaire)

	Juste valeur (€ mio)	Valeur d'investissement (€ 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'investissement (%)	Taux d'occupation (%)
Bureaux							
Bureaux Bruxelles	138,81	142,29	25,99	10,15	7,31	7,13	94
Bureaux Malines	28,73	29,45	5,38	2,11	7,36	7,18	100
Bureaux Anvers	2,34	2,56	0,44	0,22	8,89	8,67	98
Bureaux Gand	41,47	42,52	7,77	3,33	8,03	7,83	92
Bureaux Grand-Duché de Luxembourg	123,95	127,18	23,21	8,19	6,61	6,44	99
Total bureaux	335,30	344,00	62,79	24	7,16	6,98	96
Logistique							
Logistique Belgique	92,5	94,96	17,32	8,05	8,7	8,48	99
Logistique Luxembourg	19,26	19,75	3,61	1,36	7,07	6,89	100
Total Logistique	111,76	114,71	20,93	9,41	8,42	8,20	99
Retail							
Retail Belgique	23,8	24,39	4,46	0,83	3,49	3,41	100
Retail Luxembourg	63,18	64,76	11,83	4,6	7,28	7,1	100
Total retail	86,98	89,15	16,29	5,43	6,24	6,09	100
Total général sans projets	534,04	547,86	100,00	38,85	7,27	7,09	97
Projets Belgique	2,96	3,13					
Projets Grand-Duché de Luxembourg	26,64	27,31					
Total général avec projets	563,64¹	578,30					

- ¹ La différence avec la juste valeur telle que reprise dans le rapport de l'expert immobilier Cushman & Wakefield (€ 563,81 millions) provient d'un 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 à la page 69).

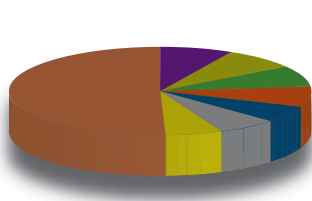
³ Pour plus d'information concernant l'information sectorielle, nous nous référons à la note 4 des Etats financiers.

6.4.3 Aperçu total des immeubles⁽¹⁾

	Superficie totale (en m ²)	Loyer contractuel (€ mio/an)	Taux d'occupation (%)	Loyer contractuel + loyer estimé sur vacance locative (€ mio/an)	Loyer estimé (€ mio/an)
BUREAUX					
Square de Meeüs 5-6	5.965	1,30	100	1,30	1,14
Rue Montoyer 63	6.745	1,77	100	1,77	1,46
Avenue Louise 250	9.948	1,85	99	1,86	1,52
Avenue Louise 66	3.398	0,59	98	0,60	0,55
Riverside BP - Phase I, III and IV	21.645	2,36	80	2,94	2,31
Route de Lennik, Anderlecht	15.132	2,27	100	2,27	2,04
Total bureaux Bruxelles (Belgique)	62.833	10,15	94	10,75	9,02
WKB offices, Motstraat	14.174	2,11	100	2,11	1,89
Total bureaux Malines (Belgique)	14.174	2,11	100	2,11	1,89
Delta Business Park	1.792	0,22	98	0,23	0,20
Total bureaux Anvers (Belgique)	1.792	0,22	98	0,23	0,20
Axxes BP	23.719	3,33	92	3,58	3,04
Total bureaux Gand (Belgique)	23.719	3,33	92	3,58	3,04
EBBC	4.473	1,51	96	1,57	1,39
CFM Offices	5.559	1,21	100	1,21	1,56
ESCH	1.839	0,61	97	0,62	0,54
Kennedy	2.270	0,85	100	0,85	0,84
Kiem	1.834	0,51	97	0,52	0,51
Mercure	807	0,21	100	0,21	0,15
Monnet	3.866	1,41	100	1,41	1,46
Monterey	1.555	0,67	100	0,67	0,57
Pasteur	4.928	1,22	98	1,25	1,19
Total bureaux Grand-Duché de Luxembourg	27.131	8,19	99	8,31	8,22
Total bureaux	129.649	24,00	96	24,98	22,36
LOGISTIQUE					
SKF, Tongeren	25.872	1,14	100	1,14	1,04
Prins Boudewijnlaan 7	27.589	1,64	100	1,64	1,35
Meer - Dobla	5.015	0,14	100	0,14	0,17
Meer - Helios	8.071	0,34	100	0,34	0,28
Wommelgem - Nijverheidsstraat	26.590	1,25	100	1,25	1,27
Riverside BP - Phase II	5.181	0,43	98	0,44	0,42
Brixton BP	21.668	1,40	95	1,46	1,20
Vierwinden BP	13.624	0,93	100	0,93	0,74
Alcan, Forest	3.191	0,26	100	0,26	0,22
WKB Warehouses, Zeutestraat	7.362	0,53	100	0,53	0,37
Total logistique Belgique	144.163	8,05	99	8,12	7,05
CFM Warehouse	14.428	1,36	100	1,36	1,17
Total logistique Grand-Duché de Luxembourg	14.428	1,36	100	1,36	1,17
Total logistique	158.591	9,41	99	9,48	8,20
RETAIL					
Brixton BP - Unit 4/5/6	14.454	0,83	100	0,83	2,10
Total retail Belgique	14.454	0,83	100	0,83	2,10
Diekirch	3.100	0,62	100	0,62	0,45
Dudelange	3.759	0,33	100	0,33	0,36
Foetz - Adler	4.219	0,52	100	0,52	0,56
Diekirch - Batiself	8.843	0,82	100	0,82	0,91
Strassen	22.721	2,31	100	2,31	2,49
Total retail Grand-Duché de Luxembourg	42.642	4,60	100	4,60	4,77
Total retail	57.096	5,43	100	5,43	6,86
TOTAL GÉNÉRAL SANS PROJETS	345.336	38,85	97,29	39,89	37,42
PROJETS					
Baarbeek - Zwijndrecht	3.487	0,00			
Torenhof (Axxes BP)	2.019	0,00			
Total bureaux Belgique	5.506	0,00			
Bian	3.864	0,00			
Montimmo	1.686	0,00			
Total bureaux Grand-Duché de Luxembourg	5.550	0,00			
TOTAL GÉNÉRAL AVEC PROJETS	356.392	38,85			

1 Détail des immeubles selon la destination principale.

6.4.4 Aperçu des immeubles représentant une part de plus de 5% du portefeuille total en exploitation



■	CFM Luxembourg - 8%
■	Axxes Business Park Gand - 7,8%
■	Riverside Business Park Anderlecht - 7,7%
■	Brixton Business Park Zaventem - 7,4%
■	Route de Lennik Anderlecht - 6,3%
■	Motstraat Malines - 6,3%
■	Strassen - 6,2%
■	< 5% - 50,3%

6.4.5 Valeur assurée⁴

Les montants mentionnés ci-dessous concernent tous les immeubles sauf si explicitement spécifié différemment ailleurs.

Belgique	(en € million)
Bureaux	209,36
Logistique	136,17 ⁵
Retail	9,36
TOTAL	354,89

Luxembourg	(en € million)
Bureaux	556,34
Logistique	11,84
Retail	57,03
TOTAL	625,21⁶

6.5 Rapport d'expertise^{7 8}

Actualisation au 31 décembre 2008 de l'évaluation du portefeuille de Leasinvest Real Estate SCA

Rapport de Cushman & Wakefield

Nous avons le plaisir de vous transmettre notre estimation de la valeur d'investissement du patrimoine de Leasinvest Real Estate CVA en date du 31 décembre 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

.....
4 Les immeubles qui ne sont pas repris dans la police d'assurance globale de la sicafi en sont par conséquent assurés individuellement, sont, pour la Belgique : rue Montoyer 63, Route de Lennik 451, Axxes Business Park, SKF, Prins Boudewijnlaan et Alcan Forest, en pour le Luxembourg, Kennedy, Mercure, Monterey, Diekirch (Match), Foetz, Diekirch (Bâtiself) et Strassen. La valeur assurée ne comprend pas le 'loss of rent' pour les immeubles qui sont repris dans la police d'assurance globale de la sicafi.

5 Hors SKF qui se charge elle-même de l'assurance des immeubles par une assurance groupe pour un montant total de € 500.000.000.

6 Ces montants tiennent compte de 100% de la valeur assurée, alors que Leasinvest Immo Lux est copropriétaire des immeubles: Avenue de la Gare, Diekirch, EBBC et Kennedy. La valeur assurée totale pour les immeubles dont Leasinvest Immo Lux est propriétaire à 100%, s'élève à € 146,54 millions.

7 Les conclusions du rapport d'expertise concernent, sauf si précisé différemment, le portefeuille immobilier de Leasinvest Real Estate, y compris les projets de développement.

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

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 3.81 % au loyer de marché (respectivement 6.16 % et -0.05 % pour le portefeuille de la Belgique et le portefeuille du Grand-Duché de Luxembourg).
3. Le taux d'occupation de l'ensemble du portefeuille (excepté les projets Bian, Montimmo, Zwijndrecht et Torenhof) s'élève à 97.29 % (respectivement 96.19 % et 99.15 % pour le portefeuille de la Belgique et le portefeuille du Grand-Duché de Luxembourg).
4. Le bâtiment à bureaux Aubepines sis route d'Arlon 283 au Luxembourg a été vendu et n'est donc plus repris dans le portefeuille.

.....
9 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).

5. Le bâtiment à bureaux Torenhof n'est plus considéré comme faisant partie du portefeuille (tout comme Bian) mais a été placé individuellement sous la rubrique 'Projets'
6. Les immeubles semi-industriels sis à Meer (Meer-Do bla 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 31/03/2008. Entretemps, le magasin de périphérie sis Bredabaan à Merksem a été transféré et n'est donc plus repris dans le portefeuille au 30/06/2008.
7. 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.
8. 193 places de parking supplémentaires ont été créées dans l'Axxess Business Park, notamment dans un parking qui a été construit au dessus du parking extérieur déjà existant.
9. Leasinvest Real Estate a acheté, fin 2008, les biens immobiliers suivants :
 - Un terrain (projet Baarbeek) à Zwijndrecht
 - Un bâtiment à bureaux (gros œuvre) dans le centre de la ville de Luxembourg (Montimmo)
 - Le portefeuille Metrolux, comprenant des magasins de périphérie sis à Strassen (multi-tenant), Foetz et à Diekirch.

Ces biens sont donc repris dans le portefeuille en date du 31/12/2008.

Nous avons déterminé les valeurs suivantes pour l'ensemble des bâtiments appartenant à Leasinvest Real Estate CVA en date du 31 décembre 2008, y inclus la partie du portefeuille estimée par la société Winssinger & Associés :

1. une valeur d'investissement de € 578.300.000 (cinq cent septante-huit millions trois cent mille euros), avec respectivement une valeur d'investissement de € 339.300.000 et € 239.000.000 EUR pour les portefeuilles Belge et Luxembourgeois.
2. une juste valeur de € 563.810.000 (cinq cent soixante-trois millions huit cent dix mille euros), avec respectivement une juste valeur de € 330.770.000 et € 233.040.000 pour les portefeuilles Belge et Luxembourgeois.

Sur cette base, le rendement initial du portefeuille global (excepté les Projets Bian, Montimmo, Zwijndrecht et Torenhof) en termes de valeur d'investissement est de 7,09% (respectivement 7,35% et 6,69% pour les portefeuilles Belge et Luxembourgeois) et le rendement initial du portefeuille global en termes de juste valeur est de 7,27% (respectivement 7,53% et 6,86% pour les portefeuilles Belge et Luxembourgeois)

Cushman & Wakefield

6.6 Projets de développement

Le budget total estimé pour les projets de développement en Belgique et au Grand-Duché de Luxembourg (incl. les travaux exécutés au 31/12/08) s'élève à € 54,2 millions.

Belgique

Canal Logistics

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 fin 2009. Le projet comprend un futur site logistique important à Neder-over-Heembeek de plus de 50.000 m² d'entrepôts et 2.500 m² de bureaux. La réception est prévue pour fin 2009. Vu le fait que ce site est le seul site logistique de haute qualité de cette taille, Leasinvest Real Estate est convaincue de trouver des locataires pour ce projet.

Zwijndrecht, Alpha Campus

En Belgique, Leasinvest Real Estate a conclu un accord de leasing immobilier pour une période fixe de 15 ans avec 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 dans le parc d'entreprises 'Alpha Campus' (parc d'entreprises de 12 ha le long de l'E17 Anvers-Gand). La réception de l'immeuble est prévue pour le 31/12/09.

Torenhof

Les travaux à la ferme-château près de l'Axxes Business Park à Gand, transformée en business center, ont commencé. La réception est prévue fin 2009.

Luxembourg

Bian

Le projet 'Bian' est un immeuble de bureaux qui est entièrement démantelé et étendu vers 5.500 m². Au cours de l'exercice précédent aucun revenu locatif n'a été réalisé. La réception de l'immeuble de bureaux rénové, dont les travaux ont commencé en juin 2007, est attendue pour mai 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.

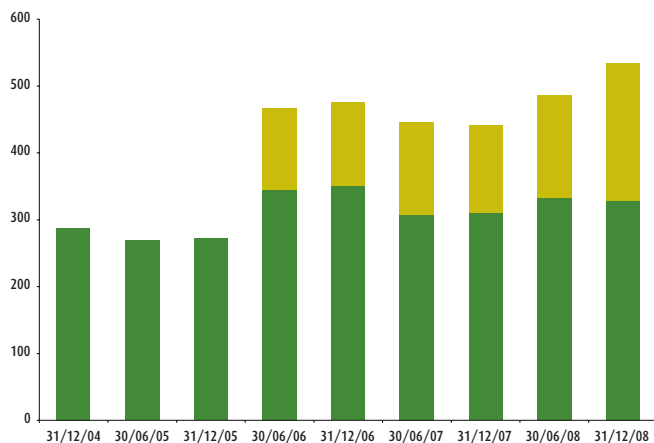
Montimmo

A l'Avenue Monterey 35, une des rues principales du centre ville de Luxembourg, le gros œuvre du projet de bureaux 'Montimmo' a été acquis. Le projet comprend 1.585 m² d'espace de bureaux et 15 emplacements de parking souterrains.

Le gros œuvre terminé sera achevé par Leasinvest Immo Lux. La demande pour de tels immeubles de bureaux bien situés reste très importante sur le marché luxembourgeois et il est attendu que l'immeuble sera entièrement loué, même avant sa réception, prévue fin 2009.

6.7 Analyse du portefeuille immobilier en exploitation¹⁰ sur base de la juste valeur

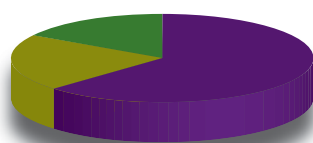
Evolution de la juste valeur



La juste valeur des immeubles de placement au 31/12/08 (€ 534 millions) a augmenté de presque 20% par rapport au 30/06/07 (€ 445,8 millions) également suite à l'acquisition de 3 sites retail au Luxembourg, les immeubles logistiques dans la région anversoise et l'augmentation de la juste valeur importante sur le site CFM au Luxembourg. 61% de notre portefeuille est situé en Belgique et 39% au Luxembourg.

■ Belgique
■ Grand-Duché de Luxembourg

Type d'immeubles



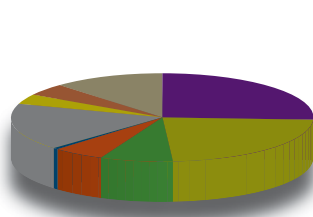
■ Bureaux - **62,8%**
■ Logistique - **20,9%**
■ Retail - **16,3%**

La partie principale du portefeuille immobilier de Leasinvest Real Estate se compose de bureaux, soit 62,8%, suivi de la logistique (20,9%) et du retail (16,3%). La partie bureaux a diminué par rapport à l'année précédente (71,9% au 30/06/07) par la vente de l'immeuble Aubépines' au

Luxembourg et les acquisitions d'immeubles retail et logistiques au cours de l'exercice 2007/2008.

L'augmentation importante en retail est la conséquence des acquisitions au Luxembourg fin 2008 (30/06/07: 7,64%).

Répartition du portefeuille



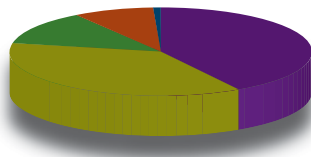
■ Bureaux Bruxelles - **26%**
■ Bureaux Luxembourg - **23,2%**
■ Bureaux Gand - **7,8%**
■ Bureaux Malines - **5,4%**
■ Bureaux Anvers - **0,5%**
■ Logistique Belgique - **17,3%**
■ Logistique Luxembourg - **3,6%**
■ Retail Belgique - **4,5%**
■ Retail Luxembourg - **11,8%**

Sur le portefeuille total en exploitation la partie bureaux à Bruxelles est la plus importante avec une juste valeur de € 138,8 millions, soit 26%. En second lieu se trouve la partie bureaux au Grand-Duché de Luxembourg avec 23,2%, soit € 124 millions. La partie logistique en Belgique a augmenté

mais reste la 3^{ème} avec € 92,5 millions, soit 17,3% du portefeuille total. Le retail au Grand-Duché de Luxembourg est 4^{ème} avec 11,8% ou € 63,2 millions. L'Axes Business park à Merelbeke (Gand) se retrouve 5^{ème} avec € 41,5 millions, soit 7,8%.

.....
¹⁰ Les projets de développement ne sont pas repris dans l'analyse.

Portefeuille bureaux

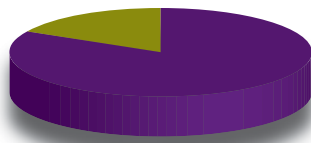


- Bureaux Bruxelles - **41,4%**
- Bureaux Luxembourg - **36,9%**
- Bureaux Gand - **12,4%**
- Bureaux Malines - **8,6%**
- Bureaux Anvers - **0,7%**

Comme pour notre portefeuille total le portefeuille de bureaux à Bruxelles représente la plus grande partie avec € 138,8 millions, soit 41,4%. 36,9% du portefeuille sont

occupés par nos bureaux luxembourgeois. Puis suivent les bureaux à Gand, à Malines et à Anvers.

Portefeuille logistique

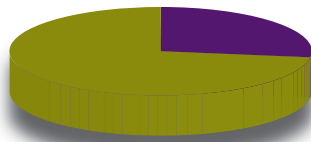


- Logistique Belgique - **82,8%**
- Logistique Luxembourg - **17,2%**

La plus grande partie est principalement occupée par les sites/immeubles suivants en Belgique, situés à Wommelgem (Anvers), Prins Boudewijnlaan (Kontich, Anvers), le Brixton Business Park (Zaventem), l'immeuble 'SKF' (Ton-

geren) et le Vierwinden Business Park (Zaventem). L'immeuble principal du portefeuille total est actuellement l'immeuble 'CFM' situé au Grand-Duché de Luxembourg, agrandi cette année.

Portefeuille retail

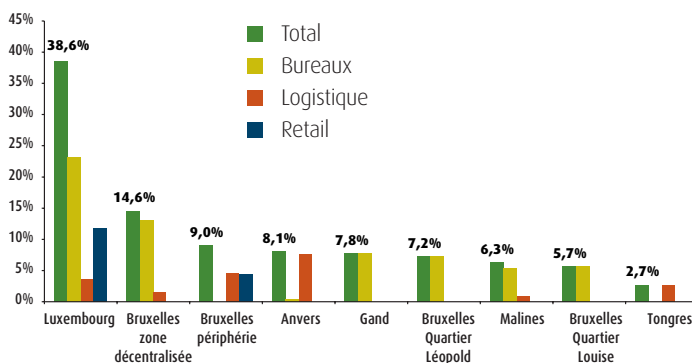


- Retail Belgique - **27,4%**
- Retail Luxembourg - **72,6%**

Le retail au Luxembourg est situé à Strassen, Diekirch, Dudelange et Foetz. Le retail en Belgique se compose

principalement des magasins du Brixton Business Park à Zaventem.

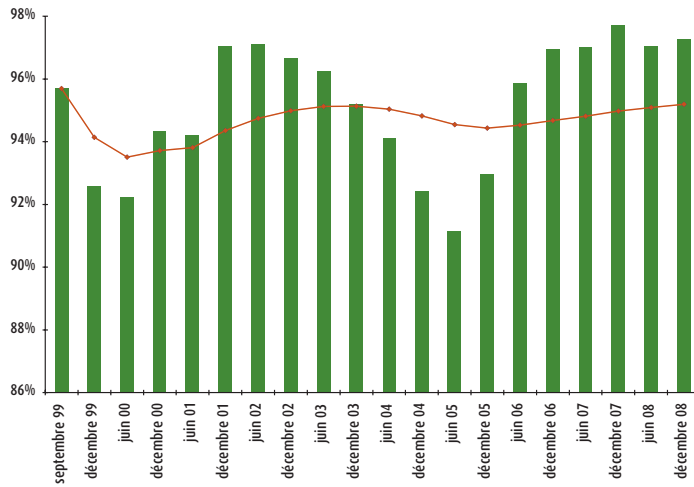
Répartition géographique - type d'immeubles



Le portefeuille immobilier en Belgique représente toujours la partie la plus importante du portefeuille consolidé en exploitation total avec 61,4% (30/06/07 : 68,9%). Les bureaux en Belgique représentent toujours la plus grande partie, soit 39,6%, dont Bruxelles détient la partie majeure avec 26%, suivi des bureaux à Gand (7,8%), Malines (5,4%) et Anvers (0,4%). La logistique et le retail en Belgique couvrent respectivement 17,3% et 4,5%.

Par les acquisitions en retail récentes, le Grand-Duché de Luxembourg représente 38,6% du portefeuille consolidé en exploitation total (30/06/07 : 31,1%), dont les bureaux 23,2% (30/06/07 : 23,8%), la logistique 3,6% (30/06/07 : 4,8%) et le retail 11,8% (30/06/07 : 2,5%).

Taux d'occupation

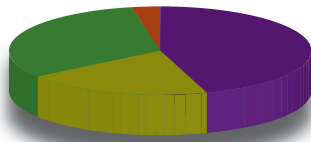


Le taux d'occupation au 31/12/08 s'élevait à 97,29% (97,01% au 30/06/07). Grâce à un suivi continu des demandes de nos locataires, des projets marketing divers et les acquisitions récentes d'immeubles logistiques et de bureaux entièrement loués, Leasinvest Real Estate réussit à maintenir son taux d'occupation à un niveau élevé.

■ Taux d'occupation
— Moyenne mobile⁽¹⁾

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

Durée résiduelle et revenus locatifs assurés contractuellement¹¹



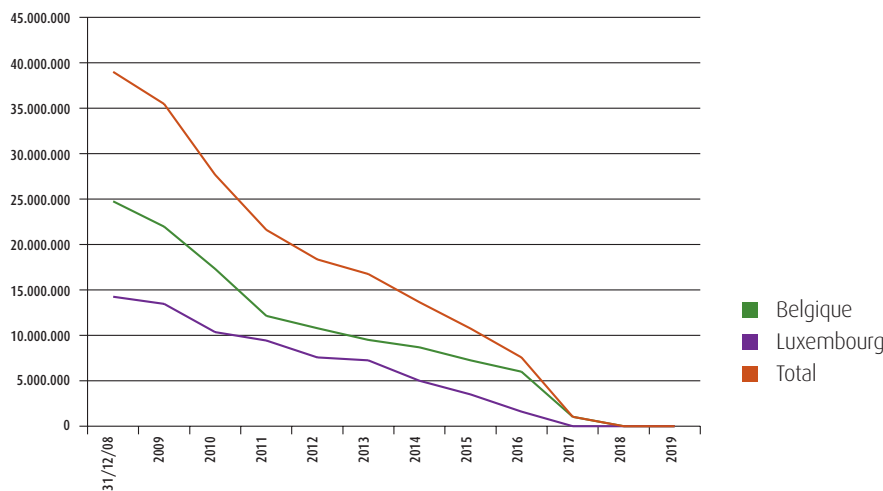
■ 0-3 ans - **45%**
■ 3-6 ans - **20%**
■ 6-9 ans - **32%**
■ Plus de 9 ans - **3%**

Le graphique a été établi sur base de la première possibilité de résiliation des baux actuels sur base des loyers contractuels. 55,4% des loyers contractuels sur base annuelle sont assurés jusqu'au 31/12/11.

Au cours de l'exercice 2007/2008 différents baux avec possibilité de résiliation endéans l'année ont été prolongés. En 2009 9,1% (€ 3,54 millions) des baux viennent à échéance. En 2010 se situent d'importantes possibilités de résiliation, soit 19,9% et en 2011 15,6%. 71% des loyers contractuels

sur base annuelle sont assurés jusqu'au 31/12/10.

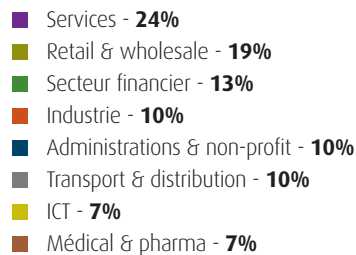
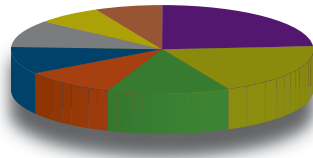
Le portefeuille de Leasinvest Real Estate comprend principalement des acteurs du secteur privé et en moindre mesure des administrations. Ceci a pour conséquence que les sociétés désirent plus de contrats flexibles avec des durées fixes plus courtes, tels que les baux 3/6/9 classiques. La durée résiduelle moyenne des baux s'élève à 4,6 ans (30/06/07 : 4,9 ans).



11 Pour plus d'information, nous nous référons à la note 5 des Etats financiers.

12 Leasinvest Real Estate a toujours réussi dans le passé, à prolonger la plus grande partie des baux à échéance, ou à conclure de nouveaux baux, ce qui s'est reflété dans la durée relativement constante des baux au cours des années. La sicafi a déjà des négociations en cours avec la plupart des locataires et les plus importants, dont les baux viennent à échéance endéans les 3 prochaines années, pour le renouvellement de leurs baux.

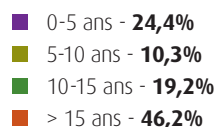
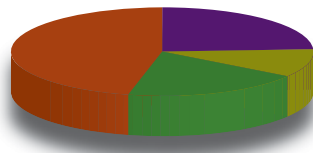
Type de locataires



Le portefeuille de Leasinvest Real Estate se focalise plutôt sur le secteur privé que sur le secteur public. Ainsi nous remarquons que le non-profit et les administrations ne représentent que 10% du portefeuille. Les secteurs principaux du portefeuille sont les services (24%), le retail &

wholesale (19%), le secteur financier (13%), administrations/non-profit (10%), industrie (10%) et transport/distribution (10%). Du secteur financier, le Grand-Duché de Luxembourg représente 11,8% des 13%.

Age moyen



Plus de 34% des immeubles ont moins de 10 ans d'âge. Par les immeubles retail récemment acquis au Grand-Duché de Luxembourg la partie plus que 15 ans a augmenté de 37,8% à 46,2%. L'âge moyen des immeubles de bureaux au Grand-Duché de Luxembourg est plus élevé que celui en Belgique, ce qui s'explique par le planning de permis contrôlé du gouvernement.

Les immeubles retail au Luxembourg ont plus de 15 ans mais sont loués 'casco' ce qui signifie que le locataire est responsable pour l'entretien et l'aménagement, ce qui fait qu'il faut relativiser l'importance des immeubles de plus de 15 jaar. L'âge moyen des immeubles est calculé depuis l'année de construction ou une rénovation importante éventuelle.

6.8 Gestion technique des immeubles

Belgique – Leasinvest Services

La gestion immobilière de Leasinvest Real Estate est exécutée par sa filiale Leasinvest Services SA, qui a repris au cours de l'exercice écoulé, au fur et à mesure, tous les immeubles qui étaient gérés par Bopro Real Estate Services SPRL.

Cette décision, de gérer son portefeuille belge en interne à partir du 01/07/07, était devenu nécessaire afin de renforcer la communication directe avec nos locataires. Voir également la note en bas de page à la page 21 de Corporate governance.

Leasinvest Services SA s'occupe exclusivement de la gestion immobilière et du project management du portefeuille immobilier de Leasinvest Real Estate.

Leasinvest Services SA (numéro d'entreprise 0878.901.063, RPM Anvers) a été fondée comme Leasinvest Real Estate Facility Services SA le 17/01/06 ; le 29/06/07 le nom a été modifié en Leasinvest Services SA. Les sièges social et

administratif se situent à la Schermersstraat 42, 2000 Anvers. Leasinvest Services n'est pas soumise à la supervision d'une instance officielle.

Leasinvest Services SA est dirigée par Sven Janssens, head of property management et se compose d'une équipe de 5 personnes.

La gestion immobilière comprend des activités administratives, financières et techniques.

La gestion administrative et financière comprennent :

- Contrôler le respect des baux et des règlements d'ordre intérieur.
- La mise à jour des états locatifs.
- Calculer, demander et assurer le suivi du paiement des loyers dus et de la contribution de chaque locataire aux charges communes, au précompte immobilier et aux primes d'assurance et l'établissement du décompte final annuel en matière de loyers et de charges locatives, le cas échéant faire appel aux garanties locatives constituées.

- Calculer les garanties locatives et veiller à leur constitution et leur actualisation.
- Gérer les éventuels arriérés de loyers et de charges locatives.
- Assurer le suivi et la rédaction des états de lieux au début et à la fin des baux ; engager des poursuites contre le locataire ou le responsable concernant les éventuels dommages locatifs.
- Gérer le portefeuille d'assurances.

La gestion technique implique :

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

Leasinvest Services SA est une entreprise séparée dans (donc filiale de) Leasinvest Real Estate et subviendra seule à ses besoins financiers par une tarification de 3% (hors 21% TVA) sur les revenus locatifs des immeubles gérés par l'entreprise, à partir de 2009. Pour les espaces non loués, une rémunération de gestion de 1,5% (hors 21% TVA) des revenus locatifs estimés par l'expert immobilier, est calculée. Cette rémunération est comprise dans les charges locatives imputées aux locataires. Les prestations et/ou services supplémentaires (p.e. facility management en cas de déménagement) qui ne sont pas compris dans la gestion ordinaire pourront, le cas échéant, être imputés par le gestionnaire immobilier sur la base des barèmes prévus par l'Institut professionnel.

Leasinvest Services dispose des compétences pour offrir des services de project management, exclusivement à Leasinvest Real Estate. Le project management comprend l'assistance au maître d'ouvrage (in casu Leasinvest Real Estate) dans le cadre d'importantes rénovations au plan technique durant le processus de construction/rénovation, allant de la rédaction du cahier des charges, à la comparaison de devis, le suivi et le planning de la construction et même la gestion des budgets. Ce project management est rémunéré séparément en fonction du projet spécifique.

Au cours de l'exercice écoulé (18 mois) Leasinvest Real Estate a payé une rémunération de € 150.684,23 (hors TVA) à Leasinvest Services SA, dont la plus grande partie se réfère aux frais de project management pour les différentes rénovations du portefeuille immobilier belge. De tels mandats étaient sous-traités auparavant aux architectes et aux bureaux d'études.

Au cours de l'exercice écoulé Leasinvest Real Estate a payé une rémunération de € 92.782,70 (hors TVA) à Bopro Real Estate Services.

Bopro Real Estate Services SPRL (numéro d'entreprise BE

0455.502.892, société de droit belge) est gérée par son gérant Peter Garré, et est une filiale à 100% de Bopro SA. Bopro Real Estate Services SPRL n'est pas soumise à la supervision d'une instance officielle. La société est active en gestion immobilière depuis sa fondation, le 21/06/95. Le siège social et l'établissement sont situés à Zandvoortstraat C27/20, 2800 Malines.

Grand-Duché de Luxembourg

Un contrat de gestion a été conclu avec un gérant immobilier pour le portefeuille total.

La centralisation en matière de reporting, de la qualité de l'exécution et des services uniformes est extrêmement importante afin d'élever la gestion à un niveau de qualité acceptable.

La centralisation de la gestion immobilière technique est soustraite à Property Partners pour une période de cinq ans.

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

Créée en 1999 et détenue à 100% par ses actuels dirigeants, Property Partners SA (numéro d'entreprise 1999 2228 302 – registre de commerce RCB 72.368, société de droit luxembourgeois) fait partie du réseau Cushman & Wakefield en tant que Alliance Partner. Forts de leurs expériences et de leurs compétences variées, ses 31 collaborateurs proposent un panel de services en traitement d'agence, en investissement, en gérance, ainsi qu'en conseil et évaluation, que ce soit dans le secteur des bureaux, du retail ou de l'industriel. Le siège social est situé rue Charles Martel, 54 au Grand-Duché de Luxembourg.

Property Partners SA n'est pas soumise à la supervision d'une instance officielle.

Au cours de l'exercice écoulé Leasinvest Immo Lux a payé une rémunération de € 29.245,48 (hors TVA) à Property Partners.

6.9 Conseil en investissement

La mission de Leasinvest Immo Lux Conseil se compose exclusivement du conseil en investissement à Leasinvest Immo Lux.

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

Leasinvest Immo Lux Conseil est tenue à présenter un plan d'investissement en immobilier, et en d'autres valeurs de nature diverse, à Leasinvest Immo Lux, conformément à

la politique d'investissement élaborée par le conseil d'administration de Leasinvest Immo Lux. La tâche de Leasinvest Immo Lux Conseil comprend (mais ne se limite pas à) la proposition de biens immobiliers conformes au plan d'investissement approuvé par Leasinvest Immo Lux et qui pourraient être acquis par cette dernière, ainsi que la formulation de propositions quant aux immeubles qui pourraient être vendus.

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

Pour ces services Leasinvest Immo Lux Conseil reçoit une rémunération annuelle de :

- 0,75%, payable en quatrièmes à la fin de chaque trimestre et calculé sur base de la valeur brute des actifs immobiliers de Leasinvest Immo Lux tels qu'estimés, à la fin de chaque trimestre, par les experts immobiliers indépendants ;

- un maximum de 0,50%, payable en quatrièmes à la fin de chaque trimestre, calculé sur base de la valeur nette moyenne des autres actifs de Leasinvest Immo Lux à la fin de chaque trimestre ;
- en plus, Leasinvest Immo Lux Conseil touchera une prime de 5% de la plus-value nette des immeubles vendus.

Leasinvest Immo Lux Conseil possède une participation de 60 actions dans Leasinvest Immo Lux.

Leasinvest Immo Lux Conseil est une filiale à 100% (directement et indirectement) de Leasinvest Real Estate. La rémunération pour l'exercice écoulé qu'elle a reçue de Leasinvest Immo Lux s'élevait à € 1,5 million.

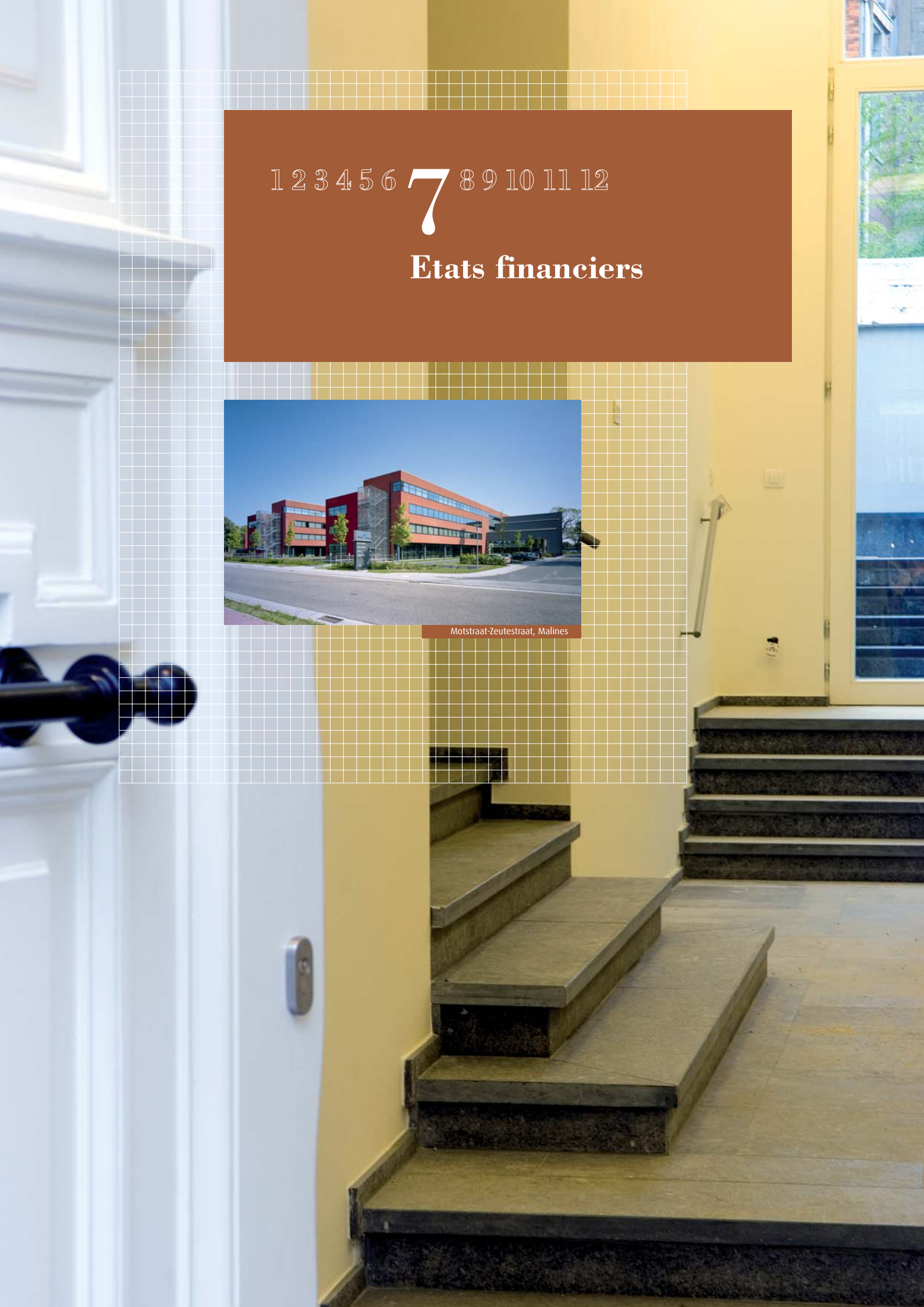
Lors de la résiliation du contrat de conseil en investissement Leasinvest Immo Lux est tenue à payer une indemnité de 3% sur le prix de vente des immeubles à leur valeur de marché.

1 2 3 4 5 6 **7** 8 9 10 11 12

Etats financiers



Motstraat-Zeutestraat, Malines



Compte de résultats consolidé

(en € 1.000)		31/12/08	30/06/07	30/06/06
		IFRS	IFRS	IFRS
	Note	(18 mois)	(12 mois)	(12 mois)
(+)	Revenus locatifs	49.058	33.154	23.958
(+)	Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0	0
(+/-)	Charges relatives à la location	-117	0	1
	RESULTAT LOCATIF NET	48.941	33.154	23.959
(+)	Récupération de charges immobilières	6	952	31
(+)	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	7	3.910	3.457
(-)	Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	6	-483	-129
(-)	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	7	-3.910	-3.500
(+/-)	Autres recettes et dépenses relatives à la location		-176	0
	RESULTAT IMMOBILIER	49.234	33.003	23.818
(-)	Frais techniques	8	-1.784	-2.152
(-)	Frais commerciaux	9	-810	-179
(-)	Charges et taxes sur immeubles non loués	10	-581	-1.019
(-)	Frais de gestion immobilière	11	-3.808	-1.494
(-)	Autres charges immobilières		-497	-242
	CHARGES IMMOBILIERES	-7.480	-5.893	-5.086
	RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	41.754	27.110	18.732
(-)	Frais généraux de la société	12	-2.796	-770
(+/-)	Autres revenus et charges d'exploitation		260	5.234
	RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	39.218	25.583	23.195
(+/-)	Résultat sur vente d'immeubles de placement	13	3.600	0
(+/-)	Variations de la juste valeur des immeubles de placement	14	13.371	3.923
	RESULTAT D'EXPLOITATION	56.189	43.678	27.118
(+)	Revenus financiers	15	4.936	2.286
(-)	Charges d'intérêts	16	-16.331	-4.592
(-)	Autres charges financières	17	-4.939	-700
	RESULTAT FINANCIER	-16.334	-7.274	-3.006
	RESULTAT AVANT IMPOT	39.855	36.404	24.112
(+/-)	Impôts des sociétés	18	-294	-787
(+/-)	Exit tax		1	0
	IMPOT	-293	-884	-787
	RESULTAT NET	39.562	35.520	23.325
	Attribuable à :			
	Intérêts minoritaires	1.240	586	3.602
	Part du groupe	38.322	34.934	19.723

Résultats par action

(en €)	31/12/08	30/06/07	30/06/06
Résultat par action, part du groupe ⁽¹⁾	9,59	8,71	5,94
Résultat par action diluée, part du groupe ⁽¹⁾	9,59	8,71	5,94

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

Le compte de résultats de l'exercice se cloturant au 31/12/08 comprend les résultats de la période 01/07/07 jusqu'au 31/12/08 y compris (18 mois).

La note 47 présente la répartition des résultats consolidés par semestre.

Bilan consolidé

(en € 1.000)		31/12/08	30/06/07	30/06/06
	Note	IFRS	IFRS	IFRS
ACTIF				
ACTIFS NON COURANTS				
Immobilisations incorporelles	19	2	0	0
Immeubles de placement	20	534.039	436.376	467.182
Projets de développement	21	29.195	13.397	101
Autres immobilisations corporelles	22	33	17	54
Actifs financiers non courants	23,24	953	4.384	2.609
ACTIFS COURANTS				
Actifs destinés à la vente	20	0	9.483	0
Actifs financiers courants	25	2.887	6.626	2.616
Créances commerciales	26	4.762	4.000	4.697
Créances fiscales et autres actifs courants	27	1.659	252	357
Trésorerie et équivalents de trésorerie	28	2.580	1.472	5.518
Comptes de régularisations	29	774	1.195	526
TOTAL DE L'ACTIF		576.884	477.202	483.659
PASSIF				
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	cf. tableau des variations	264.431	272.046	262.555
CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIETE MERE				
Capital	30	44.128	44.128	44.128
Primes d'émission	30	70.622	70.622	70.611
Actions propres (-)	30	-1.046	-12	0
Réserves	30	121.506	117.205	99.051
Résultat	30	38.322	34.934	30.597
Impact sur la juste valeur des frais et des droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	32	-8.120	-6.219	-6.910
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	33	-974	1.413	375
sur actifs financiers destinés à la vente		-630	336	0
sur instruments financiers dérivés		-344	1.077	1.077
INTERETS MINORITAIRES	34	-7	9.975	24.706
PASSIF				
PASSIFS NON COURANTS				
Provisions	35	1.105	1.751	27
Dettes financières non courantes	36	172.460	86.300	94.800
Autres passifs financiers non courants	37	2.704	33	82
Autres passifs non courants		419	859	672
PASSIFS COURANTS				
Provisions		0	0	0
Dettes financières courantes	36	92.021	100.321	108.524
Dettes commerciales et autres dettes courantes	38	11.141	6.698	8.529
Autres passifs courants	39	24.298	1.125	1.004
Comptes de régularisation	40	8.305	8.069	7.466
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		576.884	477.202	483.659

Tableau des flux de trésorerie consolidé

(en € 1.000)	Note	31/12/08 (18 mois)	30/06/07 (12 mois)	30/06/06 (12 mois)
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE AU DEBUT DE L'EXERCICE	28	1.472	5.518	1.986
1. Cash-flow d'activités de l'entreprises		52.351	12.551	11.200
Résultat net		39.562	35.520	23.325
Adaptation du bénéfice pour les éléments non-monétaires et non-opérationnels		-14.010	-18.511	-8.939
Amortissements et réductions de valeur		140	36	107
- Amortissements et réductions de valeur sur immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles (+/-)		23	36	35
- Réductions de valeur sur actifs courants (-)		117	0	72
Autres éléments non-monétaires		-10.550	-17.061	-9.045
- Variation de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)		-13.371	-16.609	-3.712
- Movement des provisions (+/-)		-646	1.723	0
- Etalement des gratifiés (+/-)		-604	110	0
- Variation de la juste valeur des instruments financiers dérivés (+/-)		4.368	-959	0
- Autres transactions de nature non courante		-297	-1.326	-5.333
Eléments non-opérationnels		-3.600	-1.486	0
Plus-values sur la réalisation d'actifs non courants		-3.600	-1.486	0
Variation du besoin en fonds de roulement :		26.799	-4.458	-3.187
Mouvement des éléments de l'actif :		4.879	-3.538	-3.889
- Actifs financiers courants		6.273	-3.670	-2.593
- Créances commerciales		-678	697	-1.527
- Créances fiscales et autres actifs courants		-1.185	104	440
- Comptes de régularisation		469	-669	-208
Mouvement des éléments du passif :		21.920	-920	702
- Dettes commerciales et autres dettes courantes		-226	-1.643	447
- Autres passifs courants		22.043	120	119
- Comptes de régularisation		103	603	137
2. Cash flow d'activités d'investissement		-92.151	12.547	-177.543
Immeubles de placement		-51.942	28.614	-3.007
Projets de développement		-18.062	-1.910	-101
Immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles		-40	0	-16
Actifs financiers non courants		-35.318	-14.157	-212.534
Actifs destinés à la vente		13.083	0	0
Impact de la consolidation des nouvelles participations		128	0	38.115
3. Cash flow d'activités de financement		40.908	-29.144	169.877
Variation des passifs financiers et dettes financières				
Augmentation (+) / Réduction (-) des dettes financières		72.797	-16.703	135.243
Augmentation (+) / Réduction (-) d'autres passifs financiers		0	0	-1.360
Variation d'autres passifs				
Augmentation (+) / Réduction (-) d'autres passifs		0	0	16
Variation des capitaux propres				
Variations du capital et des primes d'émissions (+/-)		0	14	47.728
Augmentation (+) / Réduction (-) des actions propres		-1.034	-12	
Dividende de l'exercice précédent		-15.470	-12.443	-11.328
Dividende intérimaire du présent exercice		-15.385	0	0
Augmentation (+) / Réduction (-) de la juste valeur des actifs et passifs financiers				
- sur instruments financiers dérivés		0	0	1.691
Augmentation (+) / Réduction (-) des frais de mutation		0	0	-2.114
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE A LA FIN DE L'EXERCICE	28	2.580	1.472	5.518

Tableau de variations des capitaux propres

(en € 1.000)	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	Captiaux 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
- Distribution du dividende de l'exercice précédent				-12.443			-12.443		-12.443
- Augmentation de capital fusion Square de Meeüs 5-6 SA	2	11					13		13
- Bénéfice de l'exercice 2006-2007 (12 mois)				34.934			34.934	582	35.516
- Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement					691		691		691
- Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers						1.038	1.038	4	1.042
- Divers			-12				-12	-15.317	-15.329
Bilan selon IFRS au 30/06/07	44.128	70.622	-12	152.139	-6.219	1.413	262.071	9.975	272.046
- Distribution du dividende de l'exercice précédent				-15.248			-15.248		-15.248
- Distribution du dividende intérimaire du présent exercice				-15.385			-15.385		-15.385
- Bénéfice de l'exercice 2007-2008 (18 mois)				38.322			38.322	1.240	39.562
- Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement					-1.901		-1.901		-1.901
- Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers						-2.387	-2.387		-2.387
- Actions propres			-1.034				-1.034		-1.034
- Divers							0	-11.222	-11.222
Bilan selon IFRS au 31/12/08	44.128	70.622	-1.046	159.828	-8.120	-974	264.438	-7	264.431

**Note 1
Information générale sur l'entreprise**

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

Comme la société fait la transition vers un exercice du 1er janvier au 31 décembre y compris, l'exercice écoulé a été prolongé du 30/06/08 au 31/12/08. Par conséquent, l'exercice précédent se réfère à une période de 18 mois, soit la période 01/07/07-31/12/08.

Les comptes annuels consolidés de la Société pour l'exercice clôturé au 31/12/08 comprennent la Société et ses filiales ('le groupe'). Les comptes annuels statutaires et consolidés ont été clôturés pour publication par le conseil d'administration du 12/02/09 et seront présentés à l'assemblée générale annuelle des actionnaires du 18/05/09. Aussi bien les comptes annuels statutaires que consolidés sont rédigés selon IFRS.

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

Note 2 Principales méthodes comptables

Règles d'évaluation IFRS

A. Déclaration de conformité

Les comptes annuels consolidés sont préparés conformément aux règles 'International Financial Reporting Standards' et interprétations IFRIC en vigueur à partir du 31/12/08, tels qu'adoptés dans l'Union Européenne.

Les normes et interprétations nouvelles et modifiées applicables sur l'année écoulée sont les suivantes :

IFRIC 13 'programmes de fidélisation' ;

IAS 39 'Instruments financiers: Comptabilisation et évaluation' et IFRS 7 'Instruments financiers: communication – Regroupement des actifs financiers' (modifications)

Les interprétations et adaptations susmentionnées n'ont pas mené à des adaptations des règles en matière de base pour les rapports financiers du groupe.

Pour le prochain exercice, commençant le 1er janvier 2009, les normes et interprétations nouvelles ou modifiées entreront en vigueur:

IFRS 8 'ségments opérationnels' (remplaçant la norme IAS 14 'Information sectorielle') ;

IAS 23 'Coûts d'emprunt' (adaptation) ;

IAS 1 'Présentation des comptes annuels' (adaptation) ;

IFRS 2 'Paiements basés sur actions' (adaptation) ;

IFRS 3 'Regroupements de sociétés' (adaptation) ;

IFRIC 14, IAS 19 'Le plafonnement de l'actif d'un régime à prestations définies, obligation de financement minimum et incidence' ;

IFRIC 15 'Accords pour la construction d'immeubles' ;

IAS 40/IAS 16 relatifs aux 'actifs en construction, ultérieurement détenus comme immeubles de placement' (adaptation).

L'application des normes et interprétations modifiées auront un impact sur la présentation des comptes annuels au 31/12/09 et/ou les règles pour le reportage financier de Leasinvest Real Estate. Le groupe n'a pas encore d'aperçu quant aux conséquences de cette application.

B. Base de préparation

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

C. Base de consolidation

Les comptes annuels consolidés comprennent les comptes annuels de LRE et ses filiales.

Filiales

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

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

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

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

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

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

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

D. Goodwill

Goodwill est la différence positive entre le prix d'acquisition d'entreprises et la part du groupe dans la juste valeur des actifs, des passifs et passifs éventuels de la filiale, au moment de la reprise. Le prix d'acquisition d'entreprises se compose du prix de reprise et de tous les frais de transaction directement attribuables.

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

Goodwill négatif (badwill) :

Le 'badwill' ou 'goodwill négatif' est égal au montant pour lequel l'intérêt du repreneur dans la juste valeur des actifs, passifs et passifs éventuels repris, dépasse le prix d'acquisition d'entreprises à la date de la transaction. Ce goodwill négatif doit être repris, immédiatement, par le repreneur, dans le compte de résultats.

E. Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles ayant une durée de vie limitée, sont évalués à leur coût, moins les amortissements cumulés et les éventuelles dépréciations extraordinaires. Les immobilisations incorporelles sont amorties selon la méthode linéaire sur la durée d'utilité prévue.

La durée d'utilité prévue est évaluée sur base annuelle, tout comme l'éventuelle valeur résiduelle. Les immobilisations incorporelles ayant une durée de vie illimitée, sont également évaluées à leur coût, ne sont pas amorties, mais sont revues, sur base annuelle, sur des dépréciations extraordinaires et, quand des indications d'une éventuelle

dépréciation se produisent. Les frais de constitution sont repris au compte de résultats au moment où ils se produisent.

F. Autres immobilisations corporelles

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

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

G. Immeubles de placement

Les immeubles de placement sont des investissements en immobilier détenus pour retirer des loyers à long terme, et qui sont prêts à la location. Les immeubles de placement sont valorisés à leur juste valeur, en application d'IAS 40. Chaque bénéfice ou perte, après l'acquisition d'un immeuble, suite à une variation de la juste valeur, est comptabilisé en résultat. Un expert immobilier indépendant externe établit, à la demande du management, l'évaluation de la valeur d'investissement de l'immobilier (ceci correspond au terme utilisé antérieurement : 'valeur de placement'), sur base trimestrielle, c.a.d. frais, droits d'enregistrement et honoraires compris. Les experts effectuent leur évaluation sur base du calcul de la valeur actualisée des revenus locatifs en accord avec les 'International Valuation Standards 2005', établis par le 'International Valuation Standards Committee' et expliqué dans le rapport correspondant.

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

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

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

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

Travaux exécutés dans les immeubles

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

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

Par contre, les frais de rénovation et de transformation qui ajoutent une fonction ou augmentent sensiblement le niveau de confort d'un immeuble, et qui par conséquent, permettent d'augmenter le loyer, et donc la valeur locative estimée, sont repris dans la valeur comptable de l'actif concerné pour autant que l'expert indépendant reconnaît une augmentation équivalente de la valeur de l'immeuble.

H. Projets de développement

Sous les projets de développement tombent les terrains et constructions en (re-) développement suite auquel ceux-ci demandent uniquement des investissements pendant une certaine période, sans revenus locatifs. Les projets de développement, pendant la période de développement, en fonction de la progression des travaux, sont évalués à leur coût. Le coût se compose des charges directement attribuables y compris les charges additionnelles, tels que les droits d'enregistrement et la TVA non-déductible.

Les intérêts sur des prêts conclus pour le financement du projet sont repris dans le coût pour autant qu'ils sont relatés à la période qui précède la réception de l'immobilisation corporelle. Pour les prêts conclus en général pour l'acquisition d'actifs, le coût d'intérêt à activer est défini sur base du taux d'endettement moyen du groupe au cours de cette période.

Au moment de la réception de l'immeuble, ceci est transféré à la rubrique immeubles de placement et évalué à sa juste valeur conformément à l'IAS 40. La différence entre la juste valeur et la valeur comptable est reconnu en bénéfice ou perte (compte de résultats), au moment du transfert.

A chaque date de clôture une estimation est effectuée par l'expert immobilier indépendant afin d'évaluer si la juste valeur n'est pas inférieure au coût. Si c'est le cas, une dépréciation extraordinaire est comptabilisée.

I. Actifs destinés à la vente

Les immeubles de placement destinés à la vente sont présentés séparément dans le bilan et sont évalués à la valeur la plus basse de la juste valeur ou du prix de vente moins les frais de transaction.

J. Dépréciations extraordinaires des immobilisations corporelles (hors Immeubles de placement)

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

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

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

K. Instruments financiers

Actifs financiers évalués à leur juste valeur

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

Actifs financiers disponibles à la vente

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

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

Actifs financiers détenus jusqu'à l'échéance

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

Les dettes porteur d'intérêts et les créances

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

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

Dettes et créances commerciales / Autres dettes et créances

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

Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

L. Instruments financiers dérivés

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

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

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

Couverture du flux de trésorerie (cash flow hedge)

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

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

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

M. Capital et réserves

Actions

Les coûts liés à une transaction de capital, accompagnée de l'émission de nouvelles actions, sont déduits du capital.

Rachat d'actions propres

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

Dividendes

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

N. Provisions

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

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

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

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

O. Créances et passifs conditionnels

Les créances et passifs conditionnels sont mentionnés dans les commentaires, s'il y a un impact matériel.

P. Impôts**Impôt des sociétés**

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

L'impôt différé est calculé suivant la méthode du report variable (liability method) sur les différences temporelles entre la base fiscale d'un actif ou d'un passif et leur valeur comptable telle qu'elle figure dans le bilan. Ces impôts sont traités suivant les taux d'imposition attendus.

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

- sauf si l'impôt différé provient de l'admission initiale de goodwill ou de la comptabilisation initiale d'actifs et passifs d'une transaction qui n'est pas un regroupement d'entreprises et qui, au moment de la transaction, n'influence pas le bénéfice comptable, ni le bénéfice imposable ;

- sauf par rapport aux investissements dans les filiales, sociétés communes et associées, où le groupe a le pouvoir de contrôler la date à laquelle la différence temporaire sera éliminée et qu'il ne s'attend pas à ce que la différence temporaire sera éliminée dans un futur prévisible.

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

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

Exit tax

L'exit tax est la taxe sur la plus-value résultant de la fusion d'une sicafi avec une société non-sicafi. Lorsque cette dernière entre pour la première fois dans le périmètre de consolidation du groupe, l'exit tax est enregistré au passif. Tout ajustement subséquent à ce passif d'exit tax est reconnu dans le compte de résultats.

Q. Activités de la société terminées

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

R. Événements survenus après la clôture du bilan

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

S. Bénéfice par action

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

T. Revenus

Les revenus locatifs comprennent le revenu locatif brut. Les frais de gratuités et d'avantages accordés aux locataires sont repris en déduction des revenus locatifs (via la rubrique 'gratuités locatives') pour la durée du bail, période définie comme étant la période entre l'entrée en vigueur et la première possibilité de résiliation.

U. Résultat financier

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

Les revenus de dividendes sont reconnus dans le compte de résultats à la date où le dividende est déclaré.

V. Information sectorielle

L'information sectorielle primaire partage le groupe en deux zones géographiques, soit la Belgique et le Grand-Duché de Luxembourg.

L'information sectorielle secondaire répartit le groupe sur base du type d'immeuble, soit bureaux, immeubles logistiques et retail. Pour l'information sectorielle secondaire, uniquement les chiffres clés sont présentés.

Note 3

Gestion des risques financiers

Risque lié au financement, à la liquidité et au flux de trésorerie

Leasinvest Real Estate finance son portefeuille immobilier par ses capitaux propres, l'émission de 'commercial paper' à court terme (de 1 semaine à 6 mois) et la conclusion de crédits bancaires (de 1 à 5 ans). Le 'commercial paper' émis est couvert par des lignes de crédit back-up (d'une durée classique de 364 jours). Les risques liés au financement et à la liquidité pour Leasinvest Real Estate pourraient être que 1) sa solvabilité ne suffise plus pour conclure ou renouveler de nouveaux crédits bancaires ou existants, 2) que sa liquidité ne serait plus assurée suite à une rupture d'émission de 'commercial paper' ou à la non prolongation de crédits bancaires et/ou de lignes de crédit back-up et 3) la sicafi ne peut plus respecter les contrats financiers et autres imposés par ses banques. Le taux d'endettement consolidé¹ de Leasinvest Real Estate s'élevait à 52,06% (30/06/07 : 40,93%) au 31/12/08, ce qui est nettement inférieur au taux d'endettement maximum admis de 65%, tel que défini par l'AR du 21/06/06, qui a modifié l'AR du 10/04/95 sur ce point.

L'augmentation du taux d'endettement provient, e.a. des différentes acquisitions réalisées au cours de l'exercice écoulé. Fin 2008 Leasinvest Real Estate a réussi à conclure d'importantes lignes de crédit additionnelles pour ses acquisitions en retail majeures au Grand-Duché de Luxembourg, ce qui confirme la notoriété de la sicafi.

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. En 2009 Leasinvest Real Estate n'a que 6,3% (€ 13,7 millions) de ces crédits bancaires qui échouent, 0% en 2010, 22,9% en 2011, 5,7% en 2012 et 65,2% en 2013.

¹ Calculé selon l'AR du 21/06/06.

Toutes les lignes de crédit back-up viennent à échéance en 2009, soit € 104,2 millions, dont € 10 millions ont déjà été prolongés pour 1,5 an au 05/02/09. Il est attendu que les crédits bancaires et lignes back-up échéant en 2009 de Leasinvest Real Estate, vu sa bonne solvabilité, seront prolongés.

Compte tenu du fait que tous les crédits bancaires souscrits sont du type 'crédit bullet' et ne prévoient pas le remboursement du capital avant la date d'échéance finale, le cash-flow net de Leasinvest Real Estate permet amplement de supporter les charges d'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 crédits bancaires à 50% -50%. Au 31/12/08 ce rapport financements à court terme / crédits bancaires s'élevait à 38% - 62% (30/06/07 : resp. 54% - 46%)².

Les emprunts conclus comportent des engagements contractuels liés, principalement, au statut des sicafis et au taux d'endettement maximum admis afférent. Jusqu'à présent la sicafi répond à tous ses engagements contractuels.

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, quasi entièrement, sur un taux d'intérêt flottant, le risque existe qu'une hausse des taux d'intérêt puisse entraîner l'augmentation des coûts de financement. Ces risques liés aux taux d'intérêt sont couverts par des instruments financiers tels que des collars de taux d'intérêts spot & forward et des interest rate swaps.

Les échéances des couvertures de risque de taux tombent entre 2009 et 2013. Au 31/12/08 que 68% (30/06/07 : 86%) des dettes financières étaient couvertes, à cause des acquisitions fin décembre 2008. Les taux d'intérêt fixes des interest rate swaps se situent entre 3,38% et 3,87%, hors marge de crédit. Jusque septembre/octobre 2008 des taux d'intérêts à court terme croissants ont été enregistrés, suite aux incertitudes financières sur les marchés mondiaux, cette tendance des taux d'intérêt s'est très vite retournée vers une tendance fortement baissière, résultant en variations négatives sur les couvertures de taux de la plupart des sicafis, et par conséquent, également Leasinvest Real Estate. Ces 'mark-to-market' négatifs ne sont pas des dépenses 'cash', mais uniquement des adaptations comptables 'non-cash'.

Les autorités monétaires du monde ont encore diminué radicalement leurs taux d'intérêts de référence à des niveaux de taux d'intérêt extrême (même historiquement) bas de p.e. 1 à 1,50%.

² Cette répartition n'est pas une répartition stricte basée sur la date d'échéance : les financements à court terme comprennent également le 'commercial paper' et les avances bancaires à plus d'1 an et les crédits bancaires comprennent également les retraits devant être remboursés à 1 an au maximum.

Des taux d'intérêt bas peuvent résulter en une croissance du bénéfice pour une sicafi, in casu Leasinvest Real Estate, ayant un rendement locatif brut indexé de 7,27% (sur base de la juste valeur). Normalement ceci engendre une augmentation de la marge brute entre le rendement locatif perçu et le taux d'intérêt payé en fonction de 1) les positions de taux d'intérêt couvertes ou non et 2) les marges de taux d'intérêt accrues par les banques lors du renouvellement des lignes de crédit. Nonobstant le fait que Leasinvest Real Estate s'est financée principalement sur base de taux d'intérêt variables et ces taux d'intérêt se trouvent à un niveau très bas, nous ne pouvons pas entièrement bénéficier de cette baisse des ces taux d'intérêts, parce que Leasinvest Real Estate – du point de vue d'un profil de risque conservateur – a conclu des instruments financiers dérivés (tels que p.e. des IRS et collars) afin de couvrir le risque de taux d'intérêt, ainsi elle ne peut pas toujours (dans le cas des IRS) ou ne peut que partiellement (dans le cas des collars) ou entièrement (pour la partie non couverte) bénéficier de ces taux d'intérêt plus bas. Une diminution des taux d'intérêt engendre dès lors fréquemment une variation négative de la juste valeur des couvertures de taux d'intérêt, avec un impact négatif (comptable mais non cash) sur les capitaux propres et les résultats. Dès lors on s'attend pour 2009 à des variations négatives de la juste valeur des couvertures de taux d'intérêt additionnelles pour Leasinvest Real Estate. Par la crise financière violente, les banques demandent systématiquement des marges de crédit plus élevées lors du prolongement ou la conclusion de nouvelles lignes de crédit. L'augmentation des marges de crédit pourrait donc partiellement ou entièrement réduire l'effet positif susmentionné, résultant de la non couverture, la diminution des taux d'intérêt susmentionnée, pour autant que l'emprunteur doive prolonger les crédits. Leasinvest Real Estate n'a que 6,3% (€ 13,7 millions) de ces crédits bancaires qui échouent en 2009, tandis que toutes ces lignes de crédit back-up (€ 104,2 millions) pour son 'commercial paper' à émettre sont à prolonger en 2009. Il est attendu que ces prolongations seront octroyées par les banques, mais que les marges sur les différentes lignes de crédit à renouveler pourront augmenter et pourront dès lors compenser partiellement la baisse des taux d'intérêt.

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 d'obtenir un risque locatif et des revenus locatifs diversifiés au maximum, et ainsi de limiter les risques pour la sicafi par rapport à la perte d'un locataire important suite, par exemple, à la résiliation d'un bail ou à une faillite.

La répartition par secteur de notre portefeuille de locataires est bonne, avec un accent plus clair qu'avant sur le retail et la distribution.

Les secteurs principaux sont les services (24% par rapport aux 30% au 30/06/07), le retail & wholesale (19% par rapport aux 11% au 30/06/07), les institutions financières (13% par rapport aux 18% au 30/06/07), suivi des administrations, des organisations non-profit et des associations professionnelles internationales (10% par rapport aux 11% au 30/06/07) et le transport & la distribution (10% par rap-

port aux 9% au 30/06/07). Le retail et la distribution représentent actuellement une partie plus importante de notre portefeuille consolidé. Les magasins et les entrepôts peuvent être légèrement moins sensibles aux conséquences de la crise que les bureaux. Environ 90% des locataires en consolidé de Leasinvest Real Estate se composent d'entreprises.

La solvabilité de nos locataires est excellente et est très bien démontrée par le fait que jusqu'à la fin du premier trimestre de 2009 Leasinvest Real Estate n'a pratiquement pas enregistré de moins-values sur des créances douteuses, ni en Belgique, ni au Luxembourg. Pour la plupart des baux, les loyers sont payés par trimestres anticipatifs, ce qui signifie que les revenus sont perçus d'avance et pas à la fin de la période locative concernée. En outre, nos taux d'occupation en Belgique et au Luxembourg sont très élevés et nous sommes mieux équipés à faire face à la crise que lors de la crise IT récente en 2004/2005 quand notre taux d'occupation s'élevait à moins de 92%.

Excepté le soucis continu d'avoir des locataires solvables nous visons à conclure un maximum de baux à long terme et/ou d'acquérir des immeubles avec des baux à long terme afin d'assurer la durabilité du flux de loyers et ainsi d'augmenter la durée de nos baux.

Au cours de l'exercice 2007/2008 différents baux avec une possibilité de résiliation endéans l'année ont été prolongés. En 2009 9,1% des baux viennent à échéance. En 2010 se situent d'importantes possibilités de résiliation, soit 19,9% et en 2011 15,6%. 71% des loyers contractuels sur base annuelle sont assurés jusqu'au 31/12/10³. Leasinvest Real Estate a toujours réussi par le passé, à prolonger la plus grande partie des baux à échéance, ou à conclure de nouveaux baux, ce qui s'est reflété dans la durée moyenne relativement constante des baux au cours des années. La sicafi a déjà des négociations en cours avec la plupart de ses plus importants locataires ayant des échéances endéans les 3 prochaines années, pour le renouvellement de leurs baux.

Les baux actuels en Belgique et au Luxembourg, conclus avec des entreprises (représentant 90% du portefeuille consolidé de Leasinvest Real Estate's) sont principalement du type classique (3-6-9 ans).

Grâce à une gestion dynamique pro-active ayant menée à la conclusion de nouveaux baux et à des prolongations de baux actuels, ainsi qu'aux acquisitions réalisées en 2007/2008, la sicafi a réussi à maintenir la durée résiduelle moyenne de son portefeuille consolidé à un niveau quasi constant, soit à 4,6 ans (30/06/07 : 4,9 ans). La durée du portefeuille luxembourgeois au 31/12/08 a systématiquement augmenté de 2,3 ans (30/06/06) à 4,1 ans (30/06/07) jusqu'à 4,8 ans au 31/12/08. La durée du portefeuille belge a diminué de 5,3 ans (30/06/07) à 4,5 ans au 31/12/08. La gestion pro-active de Leasinvest Real Estate vise également à conclure des baux ayant une durée plus élevée que les baux classiques de 3-6-9 ans.

.....
3 Pour plus d'information, voir à la page 60 et Note 5 des Etats financiers.

La fidélisation du locataire est d'importance capitale pour Leasinvest Real Estate. Le locataire génère les revenus locatifs et détermine le taux de vacance. Le professionnalisme et le dynamisme de notre gestion commerciale et opérationnelle, ainsi que l'attention portée aux clients, nous permettent d'anticiper les besoins de nos locataires.

Par conséquent Leasinvest Real Estate connaît une performance supérieure à celle du marché en matière de vacance locative, dans certains segments du marché en Belgique ; la société a un taux de vacance de

6,2% (30/06/07 : 4,2%) pour ses immeubles de bureaux à Bruxelles, ce qui est mieux que le taux de vacance global du marché de bureaux à Bruxelles, qui s'élevait à 9,2% (30/06/07 : 9,6%). Le taux de vacance pour les bureaux au Grand-Duché de Luxembourg s'élevait à 1,7% (3,5% au 30/06/07), ce qui est plus élevé que celui du portefeuille de bureaux de Leasinvest Immo Lux (1,5%). Ces conclusions ne peuvent pas, sans plus, être appliquées aux autres segments du marché (logistique et retail).

Note 4 **Information sectorielle**

L'information sectorielle primaire partage le groupe en deux segments géographiques, soit la Belgique et le Grand-Duché de Luxembourg. Le segment luxembourgeois correspond au portefeuille de la SICAV-FIS Leasinvest Immo Lux.

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

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

4.1. Information sectorielle primaire – Géographique**4.1.1. Compte de résultats consolidés (segmentation géographique)**

(en € 1.000)	Belgique		Luxembourg		Corporate		TOTAL	
	31/12/08	30/06/07	31/12/08	30/06/07	31/12/08	30/06/07	31/12/08 (18 mois)	30/06/07 (12 mois)
(+) Revenus locatifs	34.512	22.999	14.546	10.155			49.058	33.154
(+) Reprises de loyers cédés et escomptés							0	0
(+/-) Charges relatives à la location	-117						-117	0
RESULTAT LOCATIF NET	34.395	22.999	14.546	10.155	0	0	48.941	33.154
(+) Récupération de charges immobilières	811	64	141	164			952	228
(+) Recupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	3.898	2.168	12				3.910	2.168
(-) Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	-483	-143	0				-483	-143
(-) Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-3.898	-2.168	-12				-3.910	-2.168
(+/-) Autres recettes et dépenses relatives à la location	-70	-236	-106				-176	-236
RESULTAT IMMOBILIER	34.653	22.684	14.581	10.319	0	0	49.234	33.003
(-) Frais techniques	-1.489	-2.155	-295	-251			-1.784	-2.406
(-) Frais commerciaux	-493	-400	-317				-810	-400
(-) Charges et taxes sur immeubles non loués	-430	-264	-151	-305			-581	-569
(-) Frais de gestion immobilière ⁽¹⁾	-3.527	-2.004	-281				-3.808	-2.004
(-) Autres charges immobilières	-364	-263	-133	-251			-497	-514
CHARGES IMMOBILIERES	-6.303	-5.086	-1.177	-807	0	0	-7.480	-5.893
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	28.350	17.598	13.404	9.512	0	0	41.754	27.110
(-) Frais généraux de la société					-2.796	-1.944	-2.796	-1.944
(+/-) Autres revenus et charges d'exploitation	-156	797	537	286	-121	-666	260	417
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	28.194	18.395	13.941	9.798	-2.917	-2.610	39.218	25.583
(+/-) Résultat sur vente d'immeubles de placement		1.486	3.600	0	0	0	3.600	1.486
(+/-) Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-6.669	10.697	20.040	5.912	0	0	13.371	16.609
RESULTAT D'EXPLOITATION	21.525	30.578	37.581	15.710	-2.917	-2.610	56.189	43.678
(+) Revenus financiers					4.936	3.406	4.936	3.406
(-) Charges d'intérêts					-16.331	-10.316	-16.331	-10.316
(-) Autres charges financières					-4.939	-364	-4.939	-364
RESULTAT FINANCIER	0	0	0	0	-16.334	-7.274	-16.334	-7.274
RESULTAT AVANT IMPOT	21.525	30.578	37.581	15.710	-19.251	-9.884	39.855	36.404
(+/-) Impôts des sociétés					-294	-469	-294	-469
(+/-) Exit tax					1	-415	1	-415
IMPOT	0	0	0	0	-293	-884	-293	-884
RESULTAT NET	21.525	30.578	37.581	15.710	-19.544	-10.768	39.562	35.520
Attribuable à :								
Intérêts minoritaires							1.240	586
Part du groupe							38.322	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 statutaire Leasinvest Real Estate Management SA. Cette rémunération est calculée sur base du portefeuille immobilier consolidé, c.a.d. y compris le portefeuille situé au Luxembourg. De la rémunération totale payée par Leasinvest Real Estate au cours de l'exercice 2007/2008 (18 mois) (€ 3,08 millions), € 1 million se rapporte au portefeuille immobilière luxembourgeois. La rémunération est néanmoins intégralement reprise dans le segment belge, parce que Leasinvest Real Estate est le débiteur effectif.

4.1.2. Bilan consolidé (segmentation géographique)

(en € 1.000)	Belgique		Luxembourg		Corporate		TOTAL																																																																																																																																			
	31/12/08	30/06/07	31/12/08	30/06/07	31/12/08	30/06/07	31/12/08	30/06/07																																																																																																																																		
ACTIFS																																																																																																																																										
Immobilisations incorporelles	2						2	0																																																																																																																																		
Immeubles de placement	327.649	307.111	206.390	129.265			534.039	436.376																																																																																																																																		
Projets de développement	3.470	1.742	25.725	11.655			29.195	13.397																																																																																																																																		
Actifs destinés à la vente			0	9.483			0	9.483																																																																																																																																		
Autres actifs	10.576	13.412	3.072	4.534			13.648	17.946																																																																																																																																		
ACTIFS PAR SEGMENT	341.697	322.265	235.187	154.937	0	0	576.884	477.202																																																																																																																																		
PASSIFS																																																																																																																																										
Passifs financiers non courants					172.460	86.300	172.460	86.300																																																																																																																																		
Passifs financiers courants					92.021	100.321	92.021	100.321																																																																																																																																		
Autres passifs	16.492	16.700	27.113	457	4.366	1.378	47.972	18.535																																																																																																																																		
PASSIFS PAR SEGMENT	16.492	16.700	27.113	457	268.847	187.999	312.453	205.156																																																																																																																																		
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th colspan="2">Belgique</th> <th colspan="2">Luxembourg</th> <th colspan="2">TOTAL</th> </tr> <tr> <th></th> <th>31/12/08</th> <th>30/06/07</th> <th>31/12/08</th> <th>30/06/07</th> <th>31/12/08</th> <th>30/06/07</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="7">AUTRE INFORMATION SUR LES SEGMENTS</td> </tr> <tr> <td colspan="7">Immeubles de placement</td> </tr> <tr> <td>investissements</td> <td></td> <td></td> <td>28.111</td> <td>978</td> <td>49.894</td> <td>234</td> <td>78.005</td> <td>1.212</td> </tr> <tr> <td>désinvestissements</td> <td></td> <td></td> <td>-3.500</td> <td>-27.649</td> <td></td> <td></td> <td>-3.500</td> <td>-27.649</td> </tr> <tr> <td colspan="7">Actifs destinés à la vente</td> </tr> <tr> <td>investissements</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>8</td> <td></td> <td>8</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>désinvestissements</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>-9.491</td> <td></td> <td>-9.491</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td colspan="7">Projets de développement</td> </tr> <tr> <td>investissements</td> <td></td> <td></td> <td>4.272</td> <td>1.641</td> <td>20.710</td> <td>270</td> <td>24.982</td> <td>1.911</td> </tr> <tr> <td colspan="7">Autres immobilisations corporelles (autres)</td> </tr> <tr> <td>investissements</td> <td></td> <td></td> <td>36</td> <td></td> <td>2</td> <td></td> <td>38</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>amortissements</td> <td></td> <td></td> <td>-22</td> <td>-37</td> <td>0</td> <td></td> <td>-22</td> <td>-37</td> </tr> <tr> <td>mises hors service</td> <td></td> <td></td> <td>0</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>valeur comptable nette fin de l'exercice</td> <td></td> <td></td> <td>31</td> <td>17</td> <td>2</td> <td></td> <td>33</td> <td>17</td> </tr> </tbody> </table>										Belgique		Luxembourg		TOTAL			31/12/08	30/06/07	31/12/08	30/06/07	31/12/08	30/06/07	AUTRE INFORMATION SUR LES SEGMENTS							Immeubles de placement							investissements			28.111	978	49.894	234	78.005	1.212	désinvestissements			-3.500	-27.649			-3.500	-27.649	Actifs destinés à la vente							investissements					8		8	0	désinvestissements					-9.491		-9.491	0	Projets de développement							investissements			4.272	1.641	20.710	270	24.982	1.911	Autres immobilisations corporelles (autres)							investissements			36		2		38	0	amortissements			-22	-37	0		-22	-37	mises hors service			0				0	0	valeur comptable nette fin de l'exercice			31	17	2		33	17
	Belgique		Luxembourg		TOTAL																																																																																																																																					
	31/12/08	30/06/07	31/12/08	30/06/07	31/12/08	30/06/07																																																																																																																																				
AUTRE INFORMATION SUR LES SEGMENTS																																																																																																																																										
Immeubles de placement																																																																																																																																										
investissements			28.111	978	49.894	234	78.005	1.212																																																																																																																																		
désinvestissements			-3.500	-27.649			-3.500	-27.649																																																																																																																																		
Actifs destinés à la vente																																																																																																																																										
investissements					8		8	0																																																																																																																																		
désinvestissements					-9.491		-9.491	0																																																																																																																																		
Projets de développement																																																																																																																																										
investissements			4.272	1.641	20.710	270	24.982	1.911																																																																																																																																		
Autres immobilisations corporelles (autres)																																																																																																																																										
investissements			36		2		38	0																																																																																																																																		
amortissements			-22	-37	0		-22	-37																																																																																																																																		
mises hors service			0				0	0																																																																																																																																		
valeur comptable nette fin de l'exercice			31	17	2		33	17																																																																																																																																		

Au cours de l'exercice 2007/2008 il a été investi à concurrence de € 78 millions en **immeubles de placement**, comparé aux € 1,2 millions au cours de l'exercice précédent.

Les investissements en Belgique (€ 28,1 millions) concernent, entre autres, l'acquisition des entrepôts dans la région anversoise (€ 24,4 millions) et l'immeuble retail à Merksem (€ 3,5 millions), et ceci via la reprise des sociétés Zebra Trading SA et Alm Distri SA.

Pour l'immeuble retail à Merksem un accord avait été conclu par l'ancien propriétaire suite auquel Leasinvest Real Estate devait apporter cet immeuble, contre une valeur d'apport de € 3,5 millions dans la sicafi Retail Estates en échange de nouvelles actions (voir désinvestissements).

Les investissements au Luxembourg (€ 49,9 millions) comprennent principalement l'acquisition du site retail à Strassen et 2 immeubles retail à Diekirch et Foetz (total de € 47,5 millions).

Les désinvestissements au 30/06/2007 (€ 27,6 millions) comprennent principalement la vente de l'immeuble à Wommelgem et la vente de 2 immeubles de bureaux qui font partie d'Extensa Square à Bruxelles.

Actifs destinés à la vente : en juillet 2007 l'immeuble 'Aubépines' situé au Grand-Duché de Luxembourg a été vendu.

Il a été investi un total de € 25 millions dans les **projets de développement**, dont la plus grande partie (€ 20,7 millions) au Luxembourg.

Les investissements au Luxembourg comprennent principalement l'acquisition du projet de bureaux Montimmo¹ (€ 6,9 millions), les investissements dans le projet achevé entre temps CFM (€ 6,5 millions), et finalement les investissements dans le projet Bian (€ 7,2 millions).

La réception de l'immeuble Bian est attendue en mai 2009.

Les investissements en projets de développement en Belgique sont limités aux € 4,3 millions et concernent principalement l'achat du terrain pour le dossier Cegelec (€ 1,3 millions) et l'investissement dans le nouvel immeuble parking de l'Axxes Business Park.

¹ Le projet de bureaux au Luxembourg Montimmo a été repris via l'acquisition des actions de la société du même nom (100%), qui a entre temps été fusionnée avec Leasinvest Immo Lux, une filiale à 100% de Leasinvest Real Estate.

4.1.3 Principaux chiffres clés (segmentation géographique)

(en € 1.000)	Belgique		Luxembourg		TOTAL	
	31/12/08	30/06/07	31/12/08	30/06/07	31/12/08	30/06/07
PORTEFEUILLE IMMOBILIER						
Juste valeur du portefeuille immobilier	327.649	307.111	206.390	138.748	534.039	445.859
Valeur d'investissement du portefeuille immobilier	336.170	314.960	211.690	142.350	547.860	457.310
Rendement (en juste valeur) du segment	7,53%	7,29%	6,86%	7,06%	7,27%	7,22%
Rendement (en valeur d'investissement) du segment	7,35%	7,11%	6,69%	6,88%	7,09%	7,04%
Superficie louable totale (m ²)	261.135	221.460	84.201	44.787	345.336	266.247
Taux d'occupation	96,19%	97,00%	99,15%	97,03%	97,29%	97,01%
Durée moyenne pondérée jusqu'à la première possibilité de résiliation (# années)	4,5	5,3	4,8	4,1	4,6	4,9

Les chiffres clés du portefeuille immobilier se réfèrent aux immeubles en exploitation repris dans les rubriques du bilan 'Immeubles de placement' et 'Actifs destinés à la vente'. Les projets de développement, avec entre autres, l'immeuble Bian, l'immeuble Montimmo nouvellement acquis au Luxembourg et la ferme-château Torenhof, n'y sont pas repris

4.2. Information sectorielle secondaire - Par type d'immeuble

4.2.1. Principaux chiffres clés

(en € 1.000)	Bureaux		Logistique (et semi-industriel)		Retail		TOTAL	
	31/12/08	30/06/07	31/12/08	30/06/07	31/12/08	30/06/07	31/12/08	30/06/07
Revenus locatifs	30.904	24.117	15.210	7.297	2.944	1.740	49.058	33.154
Juste valeur du portefeuille immobilier	335.302	320.601	111.761	91.180	86.976	34.078	534.039	445.859
Valeur d'investissement du portefeuille immobilier	344.000	328.920	114.710	93.460	89.150	34.930	547.860	457.310
Rendement (en juste valeur) du segment	7,16%	7,14%	8,42%	8,29%	6,24%	5,15%	7,27%	7,22%
Rendement (en valeur d'investissement) du segment	6,98%	6,96%	8,20%	8,08%	6,09%	5,03%	7,09%	7,04%
Taux d'occupation	95,83%	96,09%	99,17%	98,67%	100%	100%	97,29%	97,01%
Durée moyenne pondérée jusqu'à la première possibilité de résiliation (# années)	3,8	4,1	4,6	5,9	7,1	8,4	4,6	4,9

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

Contrairement à l'exercice précédent, où les investissements (€ 1,2 millions) se sont faits dans le segment 'Bureaux', les investissements au cours du présent exercice (€ 78 millions) se sont faits aussi bien dans le segment 'Logistique' (€ 24,4 millions), tant que dans le segment 'Retail' (€ 47,5 millions).

Dans le segment 'Bureaux' il y a eu un désinvestissement de € 9,5 millions (€ 27,6 millions l'exercice précédent), soit la vente de l'immeuble Aubépines, repris dans le bilan au 30/06/07 sous la rubrique 'Actifs destinés à la vente' et € 3,5 millions dans le segment 'Retail', soit l'apport de l'immeuble retail dans la sicafi Retail Estates.

Nonobstant la vente de l'immeuble Aubépines le portefeuille immobilier a augmenté dans le segment bureaux grâce à la mise en service du site CFM rénové.

En ce qui concerne les autres actifs, autres que le portefeuille immobilier, il est non pertinent d'appliquer la segmentation par type.

Note 5 Résultat locatif net

(en € 1.000)	31/12/08 (18 mois)	30/06/07 (12 mois)
Revenus locatifs	49.058	33.154
Loyers	48.454	32.979
Revenus garantis		
Gratuités locatives	604	-110
Concessions accordées aux locataires (incentives)		
Indemnités perçues pour résiliation anticipée des contrats de location	0	285
Redevances de location-financement et similaires		
Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0
Charges relatives à la location	-117	0
Loyers à payer sur actifs loués		
Réductions de valeur sur créances commerciales	-137	
Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales	20	
RÉSULTAT LOCATIF NET	48.941	33.154

Le tableau ci-dessous indique quelle partie des revenus locatifs sur base annuelle pourrait disparaître, soit si chaque locataire ayant une possibilité de résiliation quittait réellement l'immeuble sans nouvelles locations.

(en € 1.000)	31/12/08 (12 mois)
Dans un an	3.540
Entre un an et cinq ans	24.700
Plus de cinq ans	10.761
TOTAL	39.001

Note 6

(en € 1.000)	31/12/08 (18 mois)	30/06/07 (12 mois)
Frais incombants aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	-483	-143
Récupération de charges immobilières	952	228
Indemnités perçues au titre de dégâts locatifs	629	228
Récupération sur remises en état au terme du bail	322	0
TOTAL	469	85

Note 7

(en € 1.000)	31/12/08 (18 mois)	30/06/07 (12 mois)
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	3.910	2.168
Refacturation de charges locatives assumées par le propriétaire	445	325
Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués	3.465	1.843
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeuble loués	-3.910	-2.168
Charges locatives assumées par le propriétaire	-445	-325
Précomptes et taxes sur immeubles loués	-3.465	-1.843
CHARGES LOCATIVES ASSUMÉES PAR LE PROPRIÉTAIRE SUR IMMEUBLES LOUÉS	0	0

Les conditions de locations normales prévoient que les charges et taxes sont assumées par le locataire via la refacturation par le propriétaire. Il s'agit, entre autres, du précompte immobilier et des taxes. L'exercice passé toutes les charges et taxes à la charge du locataire, ont été refacturées.

Note 8
Frais techniques

(en € 1.000)	31/12/08 (18 mois)	30/06/07 (12 mois)
Frais techniques récurrents	-1.739	-2.397
Réparations	-1.732	-2.353
Redevances de garanties totales		
Primes d'assurances	-7	-44
Frais techniques non récurrents	-45	-9
Grosses réparations (entrepreneurs, architectes, bureau d'étude,...)	-7	0
Sinistres	-39	-9
TOTAL	-1.784	-2.406

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

Note 9
Frais commerciaux

(en € 1.000)	31/12/08 (18 mois)	30/06/07 (12 mois)
Commissions locatives versées aux agents immobiliers	-562	-344
Publicité	-164	-12
Honoraires d'avocats et frais juridiques	-84	-44
TOTAL	-810	-400

Note 10 Charges et taxes sur immeubles non loués

(en € 1.000)	31/12/08 (18 mois)	30/06/07 (12 mois)
Charges de l'exercice sur immeubles non loués	-424	-449
Précompte immobilier sur immeubles non loués	-157	-120
TOTAL	-581	-569

Les charges des immeubles non loués sont les charges relatives aux espaces vacants, qui ne peuvent pas être récupérées et sont par conséquent à charge du propriétaire.

Note 11 Frais de gestion immobilière

(en € 1.000)	31/12/08 (18 mois)	30/06/07 (12 mois)
Honoraires payés aux gérants (externes)	-3.083	-2.004
Charges (internes) de gestion de l'immobilier	-725	
TOTAL	-3.808	-2.004

La société Leasinvest Real Estate SCA (sur base statutaire) n'a pas de personnel. Le gérant statutaire, Leasinvest Real Estate Management SA ('LREM') s'occupe de la gestion de la sicafi et avait au 31/12/08 une équipe de neuf personnes, dirigées par le représentant permanent (dix au total).

Les honoraires payés aux gérants (externes) se composent de la rémunération du gérant, fixée statutairement à 0,415% de la valeur d'investissement du portefeuille immobilier consolidé, y compris les immeubles de Leasinvest Immo Lux.

Les charges (internes) de gestion de l'immobilier se composent des coûts de personnel, d'une part, de Leasinvest Immo Lux (1 personne), et d'autre part, de Leasinvest Services qui s'occupe de la gestion technique des immeubles de la sicafi depuis le début de l'exercice écoulé (01/07/07) (effectif du personnel: 6 personnes).

Note 12 Frais généraux de la société

(en € 1.000)	31/12/08 (18 mois)	30/06/07 (12 mois)
Taxe ICB	-566	-309
Dépositaire	-276	-146
Honoraires commissaire	-170	-142
Liquidity provider	-31	-9
Autres frais	-1.753	-1.338
TOTAL	-2.796	-1.944

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

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

Note 13

Résultat sur ventes d'immeubles de placement

(en € 1.000)	31/12/08 (18 mois)	30/06/07 (12 mois)
Produit net sur immeubles de placement (prix de vente - frais de transaction)	13.091	29.826
Valeur comptable de l'immobilier vendu (juste valeur)	-9.491	-27.649
Reprise de l'impact sur la juste valeur des frais et des droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	-691
TOTAL	3.600	1.486

Le 4 juillet 2007 Leasinvest Immo Lux a vendu l'immeuble Aubépines situé au Grand-Duché de Luxembourg à la Commission de Surveillance du Secteur Financier (CSSF), l'autorité de supervision bancaire luxembourgeoise. Sur cette vente une plus-value € 3,6 millions a été réalisée.

La plus-value réalisée pour l'exercice clôturé au 30/06/07 provient de la vente d'Extensa Square à Evere et la vente d'un plus petit immeuble à Wommelgem, Schranshoevebaan 18.

Les frais de mutation forfaitaires, comptabilisés dans la rubrique 'Impact sur la juste valeur des frais et des droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement' lors de l'acquisition d'un immeuble de placement, doivent être déduits de la plus-value lors de l'aliénation de l'immeuble de placement.

Note 14

Variations de la juste valeur des immeubles de placement

(en € 1.000)	31/12/08 (18 mois)	30/06/07 (12 mois)
Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	24.434	19.985
Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-11.063	-3.376
TOTAL	13.371	16.609

Grâce au redéveloppement réussi du site CFM au Luxembourg, une variation positive de la juste valeur de € 14,4 millions a été comptabilisée. Les autres variations positives se réfèrent, entre autres, aux 3 sites retail au Luxembourg, acquis fin décembre, le Brixton Business Park à Bruxelles et l'immeuble Monnet au Luxembourg.

Du total des variations négatives au 31/12/08 (€ -11 millions) € 10 millions proviennent des immeubles situés en Belgique (e.a. rue Montoyer 63, Av. Louise 250 et le Riverside Business Park), et ceci à cause des rendements ou 'yields' à la hausse dans le marché de immobilier.

Note 15 Revenus financiers

(en € 1.000)	31/12/08 (18 mois)	30/06/07 (12 mois)
Intérêts et dividendes perçus	157	430
Produits d'intérêts des créances de location-financement et similaires	14	14
Produits relatifs aux instruments financiers dérivés	4.163	2.002
Variations de la juste valeur des actifs financiers	0	960
Plus-values nettes réalisées sur vente d'actifs financiers	602	0
TOTAL	4.936	3.406

Les intérêts et dividendes perçus sont pratiquement exclusivement des intérêts qui proviennent des dépôts à court terme de surplus de cash, temporaires.

La plupart des revenus financiers se compose des intérêts variables reçus des interest rate swaps, où Leasinvest Real Estate paie toujours le taux d'intérêt fixe. Ces charges d'intérêt fixes peuvent être retrouvées sous la rubrique 'charges relatives aux instruments financiers dérivés' des charges d'intérêt (voir Note 16).

Les variations de la juste valeur des actifs financiers au 30/06/07 concernent les évolutions positives de la juste valeur des couvertures non-effectives (voir Note 23). Par le taux d'intérêt du marché à la baisse, la juste valeur des couvertures a baissé au cours du présent exercice, où l'évolution négative des couvertures non-effectives (€ -4,4 millions) a été déduite des résultats (voir Note 17).

Sur la vente des actions Immo-Croissance une plus-value de € 0,6 millions a été réalisée au début de l'exercice 31/12/08.

Note 16 Charges d'intérêts

(en € 1.000)	31/12/08 (18 mois)	30/06/07 (12 mois)
Intérêts nominaux sur emprunts	-13.722	-8.397
Frais d'intérêts sur dettes financières long terme	-7.126	-4.371
Frais d'intérêts sur dettes financières court terme	-6.596	-4.026
Reconstitution du nominal des dettes financières	0	0
Charges relatives aux instruments financiers dérivés	-2.605	-1.944
Autres charges d'intérêts	-4	25
TOTAL	-16.331	-10.316

Les charges relatives aux instruments financiers dérivés comprennent, entre autres, le taux d'intérêt fixe que Leasinvest Real Estate paie dans le cadre des interest rate swaps conclu (voir Note 15).

Note 17 Autres charges financières

(en € 1.000)	31/12/08 (18 mois)	30/06/07 (12 mois)
Frais bancaires et autres commissions	-571	-364
Variations de la juste valeur des actifs financiers	-4.368	0
TOTAL	-4.939	-364

Les variations de la juste valeur des actifs financiers au 31/12/08 se réfèrent aux évolutions négatives de la juste valeur des couvertures non-effectives (voir Note 23). Au cours de l'exercice précédent une variation positive à concurrence € 0,96 million a été enregistrée, reprise dans les produits financiers (voir Note 15).

Note 18
Impôt sur le résultat

(en € 1.000)	31/12/08 (18 mois)	30/06/07 (12 mois)
Société-mère LRE	-15	185
Résultat avant impôt	12.029	26.980
Résultat exempté d'impôt au titre du régime de Sicafi	12.029	26.980
Résultat imposable lié aux dépenses non-admises	432	361
Impôt au tarif de 33,99%	-147	-123
Provision d'impôt	0	300
Précompte mobilier	0	0
Régularisation d'impôt de l'année précédente	131	8
Filiales	-279	-654
TOTAL	-294	-469

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

Leasinvest Immo Lux, filiale (100%) de Leasinvest Real Estate, bénéficie en tant que sicav d'un régime fiscal spécial au Luxembourg. Les autres filiales, par contre, sont soumises à l'impôt sur le résultat.

Note 19
Immobilisations incorporelles

(en € 1.000)	31/12/08	30/06/07
Software	0	0
Autres immobilisations incorporelles	0	0
Mouvements des immobilisations incorporelles		
Solde à la fin de l'exercice précédent	0	0
Montant brut	0	0
Amortissements accumulés (-)	0	0
Dépréciations exceptionnelles cumulées	0	0
Investissements	2	
Acquisitions via des regroupements de sociétés		
Transferts et mises hors service (-)		
Transferts via scission (-)		
Amortissements (-)	0	
Solde à la fin de l'exercice	2	0

Note 20

Immeubles de placement et actifs destinés à la vente (méthode de la juste valeur)

(en € 1.000)	Immeubles de placement		Actifs destinés à la vente		Total	
	31/12/08	30/06/07	31/12/08	30/06/07	31/12/08	30/06/07
Solde à la fin de l'exercice précédent	436.376	467.182	9.483	0	445.859	467.182
Investissements	50.041	1.212	8		50.049	1.212
Désinvestissements	-3.500	-27.649	-9.491		-12.991	-27.649
Acquisitions via des regroupements de sociétés	27.964	0			27.964	0
Transferts des/(aux) projets de développement	9.183	-11.385			9.183	-11.385
Transferts des/(aux) autres rubriques		-8.780		8.780	0	0
Augmentation/(diminution) de la juste valeur	13.975	15.796		703	13.975	16.499
Solde à la fin de l'exercice	534.039	436.376	0	9.483	534.039	445.859

Les investissements (€ 50 millions) se composent entre autres de l'acquisition d'un site retail à Strassen et 2 immeubles retail à Diekirch et Foetz (€ 47,5 millions) fin décembre 2008.

Par la reprise des sociétés Zebra Trading SA et Alm Distri (voir Note 42) Leasinvest Real Estate est devenu propriétaire des entrepôts situés dans la région anveroise (€ 24,4 millions) et un immeuble retail à Merksem (€ 3,5 millions), apporté par après dans la sicafi Retail Estates (voir désinvestissements).

La rubrique du bilan 'Actifs destinés à la vente' à la fin de l'exercice précédent, comprenait l'immeuble Aubépines au Luxembourg, vendu début juillet 2007.

Le transfert des projets de développement vers les immeubles de placement (€ 9,2 millions) concerne le site CFM rénové et l'immeuble parking de l'Axxes Business Park.

La norme IAS 40 prescrit que les immeubles de placement doivent être repris à leur juste valeur (fair value model) dans les états financiers. La **juste valeur** correspond à la valeur d'investissement telle qu'estimée par un expert immobilier indépendant moins les frais de transaction, dit 'frais de mutation'.

Pour plus d'informations à ce sujet nous nous référons aux règles d'évaluation.

La **valeur d'investissement** est la valeur telle qu'estimée par un expert immobilier indépendant, dont les frais de mutation ne sont pas déduits. Cette valeur correspond au prix qu'un investisseur (ou acquéreur hypothétique) serait disposé à payer pour acquérir un bien dans le but de bénéficier de son revenu locatif et de réaliser un rendement sur son investissement.

La valeur d'investissement de l'immobilier en exploitation, hors les projets de développement, au 31/12/08 s'élevait à € 547,86 millions (30/06/07 : € 457,31 millions).

Des frais de transaction totaux (€ 13,82 millions), déduits de la valeur d'investissement pour obtenir la juste valeur, € 8,12 millions sont comptabilisés directement en déduction des capitaux propres via la rubrique 'Impact sur la juste valeur des frais et des droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement', soit € 2,03 par action.

Au 31/12/08 Leasinvest Real Estate a un engagement contractuel à l'acquisition d'un immeuble logistique à Bruxelles via la reprise de 100% de la société Canal Logistics Brussels SA. Cette acquisition est soumise à un nombre de conditions suspensives.

Note 21
Projets de développement

(en € 1.000)	31/12/08	30/06/07
Solde à la fin de l'exercice précédent	13.397	101
Dépenses capitalisées	16.759	366
Investissements	1.342	1.545
Acquisitions via des regroupements de sociétés	6.880	
Désinvestissements		
Transfert des (aux) immeubles de placement	-9.183	11.385
Solde à la fin de l'exercice	29.195	13.397

Sous les projets de développement nous retrouvons les terrains et immeubles en (re)développement qui demandent, pendant une certaine période, uniquement des investissements, sans générer de revenus locatifs.

Les projets de développement sont repris à leur coût. Pour plus de détails nous nous référons aux règles d'évaluation (Note 2).

Les dépenses capitalisées principales ont été faites pour le projet CFM (€ 6,5 millions), la rénovation de l'immeuble Bian (€ 7,2 millions) et le nouvel immeuble parking de l'Axxes Business Park (€ 2,3 millions).

Les investissements de l'exercice clôturé au 31/12/08 se composent, d'une part, de l'acquisition du projet de bureaux au Luxembourg 'Mont-immo' (€ 6,9 miljoen) via une transaction d'actions (voir Note 42) et, d'autre part, de l'acquisition du terrain pour le dossier Cegelec (€ 1,3 millions).

Au cours de l'exercice précédent (30/06/07) les investissements se référaient à l'acquisition de la ferme-château 'Torenhof', acquise pour € 1,5 millions.

Le transfert vers les immeubles de placement (€ 9,2 millions) concerne le site CFM rénové et l'immeuble parking de l'Axxes Business Park.

Note 22
Autres immobilisations corporelles

(en € 1.000)	31/12/08	30/06/07
Installations, machines et équipement	21	17
Mobilier, matériel de bureau et matériel roulant	12	0
Autres	0	0
Autres immobilisations corporelles	33	17
Mouvements des autres immobilisations corporelles		
Solde à la fin de l'exercice précédent	17	54
Montant brut	109	109
Amortissements cumulés (-)	-92	-55
Dépréciations exceptionnelles cumulées	0	0
Investissements	38	
Acquisitions via des regroupements de sociétés		
Transferts et désaffectations (-)		
Transferts via scission (-)		
Amortissements (-)	-22	-37
Solde à la fin de l'exercice	33	17

La rubrique 'Autres immobilisations corporelles' est amortie de manière linéaire en fonction de la durée de vie économique (3 à 9 ans).

Note 23 Actifs financiers non courants

(en € 1.000)	31/12/08	30/06/07
Actifs disponibles à la vente	0	0
Prêts et créances	85	128
Autres	619	889
Instruments financiers dérivés	249	3.367
Participations dans des entreprises liées	0	0
TOTAL	953	4.384

La diminution des actifs financiers non courants est principalement la suite de la diminution de la juste valeur des instruments financiers dérivés repris dans le bilan à la juste valeur, conformément à l'IAS 39. Pour plus d'information, nous nous référons à la Note 24.

Note 24 Instruments financiers dérivés

La politique de gestion complète du risque de Leasinvest Real Estate est présentée dans la Note 3.

Afin de limiter les risques d'une augmentation du taux d'intérêt variable, Leasinvest Real Estate s'est partiellement couverte pour ses prêts par la conclusion des produits financiers ci-dessous :

Type	Montant notionnel	Taux d'intérêt	Durée
OPTIONS			
Options actives			
CAP acheté	25.000.000	3,50%	2010
FLOOR vendu	25.000.000	1,70%	2010
CAP acheté	40.000.000	5,00%	2011
FLOOR vendu	40.000.000	3,15%	2011
CAP acheté	20.000.000	4,00%	2011
FLOOR vendu	20.000.000	2,00%	2011
CAP acheté	30.000.000	4,50%	2013
FLOOR vendu	30.000.000	3,00%	2013
CAP acheté	10.000.000	4,75%	2013
FLOOR vendu	10.000.000	3,00%	2013
CAP acheté	20.000.000	4,50%	2013
FLOOR vendu	20.000.000	3,17%	2013
SWAPS			
Swaps actifs			
IRS	20.000.000	3,38%	2009
IRS	15.000.000	3,87%	2011
OPTIONS SUR SWAP			
Forward start			
Achat 'payer swaption' ⁽¹⁾	20.000.000	4,75%	2009
Vente 'receiver' swaption ⁽²⁾	20.000.000	3,50%	2009

(1) La 'swaption payer' achetée donne une option à Leasinvest Real Estate d'entrer dans un IRS avec la banque en 2009 où Leasinvest Real Estate, à partir de la levée de l'option, paye un taux d'intérêt fixe à la banque pendant une période de 5 ans, soit 4,75%, contre la réception d'un taux d'intérêt variable.

(2) La 'receiver swaption' vendue donne une option à la banque d'entrer dans un IRS avec Leasinvest Real Estate en 2009 où Leasinvest Real Estate, à partir de la levée de l'option, paye un taux d'intérêt fixe pendant une période de 5 ans, soit 3,50%, contre la réception d'un taux d'intérêt variable.

Par rapport aux swaps actifs, on effectue du 'hedge accounting' et l'effectivité des couvertures est démontrée. Il s'agit de couvertures de flux de trésorerie, servant de couverture pour le commercial paper émis à des taux d'intérêt variables, dont le prix est redéfini à des intervalles à court terme (typiquement trois mois ou moins).

Pour la comptabilisation nous nous référons aux règles d'évaluation IFRS.

Les caps/floors et les swaptions, par contre, sont des couvertures inefficaces, ce qui veut dire que la variation de la juste valeur est reprise en résultat.

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

(en € 1.000)	31/12/08		30/06/07	
	Actif	Passif	Actif	Passif
Caps achetés	164		2.289	
Floors vendus		-1.831		-33
Interest Rate Swaps	85	-429	1.077	
'Swaption payer' achetée	0		0	
'Receiver swaption' vendue		-444		0
	249	-2.704	3.366	-33

La variation de la juste valeur des instruments financiers dérivés :

(en € 1.000)	
Partie effective de la juste valeur (cfr. Rubrique des capitaux propres) (voir Note 33)	
Solde au 30/06/07	1.077
Variations de la partie effective de la juste valeur des instruments financiers dérivés	-1.421
Solde au 31/12/08	-344
Partie ineffective de la juste valeur	
Solde au 30/06/07	2.256⁽¹⁾
Variations de la partie ineffective de la juste valeur des instruments financiers dérivés	-4.368
Solde au 31/12/08	-2.112

(1) Dans les états financiers de la brochure annuelle 2006/2007 (Note 23) un solde fautif au 30/06/07 avait été repris (1.558 au lieu de 2.256).

Note 25

Actifs financiers courants

(en € 1.000)	31/12/08	30/06/07
Actifs détenus jusqu'à la fin		
Actifs disponibles à la vente	2.871	6.599
Actifs à la juste valeur via le résultat		
Emprunts et créances	16	27
Autres		
TOTAL	2.887	6.626

La rubrique 'Actifs disponibles à la vente' comprend, au 31/12/08, les actions Retail Estates que Leasinvest Real Estate avait reçues suite à l'apport d'un immeuble retail.

Pour plus de détails, nous nous référons à la Note 4.1.2 (autre information sectorielle).

A la fin de l'exercice précédent (30/06/07) cette rubrique se composait, d'une part, d'un investissement dans un fonds de placement au niveau de Leasinvest Immo Lux et, d'autre part, d'une participation dans Immo-Croissance, une société de placement collectif luxembourgeoise. Les deux actifs ont été vendus au cours de l'exercice écoulé.

Note 26 Créances commerciales

(en € 1.000)	31/12/08	30/06/07
Créances commerciales	4.367	3.050
Factures à établir	390	945
Créances douteuses	5	5
TOTAL	4.762	4.000

Note 27 Créances fiscales et autres actifs courants

(en € 1.000)	31/12/08	30/06/07
Impôts sur le revenu	1.592	222
Rémunérations et dettes fiscales	0	0
Autres	67	30
TOTAL	1.659	252

Note 28 Trésorerie et équivalents de trésorerie (voir également tableau des flux de trésorerie consolidés)

(en € 1.000)	31/12/08	30/06/07
Trésorerie	2.580	1.472
Équivalents de trésorerie	0	0
TOTAL	2.580	1.472

La trésorerie et équivalents de trésorerie se composent uniquement de comptes à vue auprès d'institutions financières.

Pour l'évolution de la trésorerie et équivalents de trésorerie nous nous référons au tableau des flux de trésorerie.

Note 29 Comptes de régularisation - actifs

(en € 1.000)	31/12/08	30/06/07
Revenus immobiliers courus non échus		
Gratuités et incentives accordés aux locataires à affecter		
Charges locatives payées d'avance	464	830
Intérêts et autres charges financières payés d'avance	259	335
Autres	51	30
TOTAL	774	1.195

Note 30**A. Capital souscrit****a) Evolution du capital souscrit depuis la création de la sicafi**

Date		Capital émis (en € 1.000)	Nombre d'actions
31-12-1998	Capital de départ Brixton Zaventem	2.922	61.250
04-05-1999	Nouveau nombre d'actions ⁽¹⁾		864.808
07-05-1999	Rachat d'actions propres et annulation des actions achetées		-24.603
08-06-1999	Apport des immeubles 'Extensa'	2.788	727.818
08-06-1999	Apport du Vierwinden Business Park	9.370	191.574
	Total avant l'offre	15.080	1.759.597
01-07-1999	Augmentation de capital	20.334	370.851
01-07-1999	Fusion avec Brixton Louise	7.561	394.672
01-07-1999	Fusion avec Kapex		4
01-07-1999	Diminution du capital	-15.209	
	Capital et nombre d'actions après l'offre	27.765	2.525.124
28-06-2001	Apport immeubles D4 et D5 de l'Axxes Business Park	2.206	200.500
14-12-2001	Apportimmeubles D2 de l' Axxes Business Park	1.152	104.742
28-11-2003	Fusion avec Brussimmo		2
28-11-2003	Fusion avec Ekiport		3
	Capital émis et nombres d'actions au 30/06/04	31.123	2.830.371
23-12-2004	Scission partielle (Montoyer 63)	4.606	418.850
	Capital émis et nombres d'actions au 30/06/05	35.729	3.249.221
29-05-2006	Apport immeubles portefeuille Extensa	8.397	763.407
	Capital émis et nombres d'actions au 30/06/06	44.126	4.012.628
29/12/2006	Fusion avec Square de Meeüs 5-6 SA	2	204
	Capital émis et nombres d'actions au 30/06/07 & 31/12/08	44.128	4.012.832

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

b) Catégories d'actions :

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

Les détenteurs d'actions ordinaires ont droit à la réception du dividende déclaré et ont droit à une voix par action aux assemblées générales des actionnaires de Leasinvest Real Estate.

Toutes les actions sont libérées. Les actions sont au porteur ou nominatives ou dématérialisées.

Pour plus d'information sur la nature des actions, voir les statuts (article 8).

c) Capital autorisé :

Le gérant statutaire est autorisé à augmenter le capital social aux dates et aux conditions qu'il définira, en une ou plusieurs fois, à concurrence de € 31.122.909,49.

Plus à ce sujet : voir les statuts (article 7).

d) Frais liés à l'augmentation de capital :

Pour les exercices clôturés au 30/06/07 et au 31/12/08 (18 mois) il n'y a pas eu de frais liés à une transaction de capital ou à l'émission de nouvelles actions, déduits du capital.

B. Primes d'émission

(en € 1.000)		Transaction
Date		
28/06/01	Apport immeubles D4 et D5 de l' Axxes Business Park	7.710
14/12/01	Apport immeuble D2 de l' Axxes Business Park	4.356
23/12/04	Scission partielle (Montoyer 63)	19.214
	Prime d'émission au 30/06/05	31.280
29/05/06	Apport immeubles portefeuille Extensa	39.331
	Prime d'émission au 30/06/06	70.611
29/12/06	Fusion Square de Meeüs 5-6 SA	11
	Prime d'émission au 30/06/07 & 31/12/08	70.622

C. Résultat

(en € 1.000)	31/12/08	30/06/07
Résultat à reporter	30.929	19.685
Dividende proposé	7.393	15.249
TOTAL	38.322	34.934

Le résultat net, part du groupe, consolidé de l'exercice écoulé 2007/2008 s'élevait à € 38,32 millions.

Au 15/10/08 un dividende intérimaire brut de € 3,85 a été payé.

Le conseil d'administration du gérant statutaire propose à l'assemblée générale ordinaire des actionnaires de distribuer un dividende de clôture brut de € 1,85, ce qui résulte en un dividende de clôture total de € 7,4 millions, basé sur la participation dans les dividendes du total des 4.012.832 actions, moins le nombre d'actions propres sur une base consolidée (16.538).

D. Actions propres

A la fin de l'exercice précédent (30/06/07) Leasinvest Real Estate détenait 204 actions propres. Ces actions sont détenues par Leasinvest Services SA, une filiale de Leasinvest Real Estate, et sont la suite de la fusion de Square de Meeüs 5-6 SA avec Leasinvest Real Estate. Pour plus de détails, nous nous référons à la brochure annuelle 2006/2007.

Au cours de l'exercice écoulé 2007/2008 Leasinvest Real Estate a acheté, en bourse, 16.334 actions propres ; par conséquent, le nombre total d'actions propres s'élève à 16.538 au 31/12/08.

Note 31

Commentaire nombre d'actions, dividendes et bénéfice par action

31.1. Evolution du nombre d'actions

	31/12/08	30/06/07
	Nombre d'actions	Nombre d'actions
Nombre d'actions au début de l'exercice	4.012.832	4.012.628
Actions additionnelles par la fusion avec Square de Meeüs	0	204
Nombre d'actions à la fin de l'exercice	4.012.832	4.012.832
Nombre d'actions bénéficiant du dividende	4.012.832	4.012.832
Nombre d'actions propres (sur une base consolidée)	16.538	204
Nombre d'actions participant au résultat de la période ⁽¹⁾	3.996.294	4.012.628

(1) Dans la brochure annuelle 2007/2008 il y a une mention concernant la participation au résultat de la période de 4.012.832 actions ; ceci est sans tenir compte des 204 actions propres en portefeuille au 30/06/07.

31.2. Définition du montant de distribution de dividende obligatoire (selon les comptes annuels statutaires)

(en € 1.000)	31/12/08 (18 mois)	30/06/07 (12 mois)
Résultat net selon les comptes annuels statutaires	12.015	26.973
+ Amortissements	17	36
+ Réductions de valeur	117	0
+/- Autres composants non-monétaires	2.136	-3.501
+/- Résultat vente d'immobilier	0	-1.486
+/- Variation de la juste valeur de l'immobilier	5.545	-9.926
Résultat corrigé (A)	19.830	12.096
Plus-values nettes de la réalisation d'immobilier non-exemptes de la distribution obligatoire (B)	0	0
A+B	19.830	12.096
Distribution minimale (80%)	15.864	9.677
Dividende (proposition)	22.779	15.249
Dividende intérimaire	15.386	
Dividende de clôture	7.393	

La distribution minimale obligatoire est calculée conformément à l'AR du 21 juin 2006 et est fixée sur base des comptes annuels statutaires, pour la première fois au 30/06/07, conformément aux normes IFRS, mais sans tenir compte d'une diminution nette éventuelle des dettes.

Le bénéfice à affecter du présent exercice 2007/2008, fixé sur base des comptes annuels statutaires, s'élève à € 17.559.522 et se compose du résultat net de l'exercice (€ 12.014.732) moins les variations de la juste valeur des immeubles de placement (€ -5.544.790).

Le résultat net de l'exercice, les résultats à reporter des exercices précédents et les réserves disponibles au niveau statutaire suffisent pour procéder à la distribution du dividende proposé.

31.3. Calcul du bénéfice et du dividende par action

La calculation du résultat par action à la date de clôture est basée sur le bénéfice net, part du groupe, et sur la moyenne pondérée du nombre d'actions émises pendant l'exercice, et est calculée comme suit :

		31/12/08 (18 mois)	30/06/07 (12 mois)
Bénéfice net, part du groupe (en € 1.000)	(a)	38.322	34.934
Nombre d'actions participant au résultat de la période	(b)	3.996.294	4.012.628
Bénéfice net, part du groupe, par action (€) ⁽¹⁾	(a)/(b)	9,59	8,71
Bénéfice distribuable par action (€) ⁽²⁾		4,96	3,01
		proposition 2008	payé 2007
Dividende brut attribuable aux actionnaires ordinaires (€)		22.873.142	15.248.762
Dividende brut par action (€) ⁽³⁾		5,70	3,80
Dividende net par action (€)		4,85	3,23

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

(2) Le bénéfice distribuable par action est le montant pris en compte pour calculer la distribution imposée, divisé par le nombre d'actions participant au résultat de la période, mais sans tenir compte de la diminution nette des dettes.

(3) Au 15/10/08 un dividende intérimaire brut de € 3,85 a été distribué. Il sera proposé à l'assemblée générale des actionnaires du 18/05/09 un dividende de clôture de € 1,85 (€ 1,57 net) pour l'exercice qui se clôture au 31/12/08.

Note 32

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

(en € 1.000)	31/12/08	30/06/07
Solde fin à la fin de l'exercice précédent	-6.219	-6.910
Impact des ventes des immeubles de placement		691
Impact des acquisitions des immeubles de placement	-1.901	0
Solde fin à la fin de l'exercice	-8.120	-6.219

Les droits de mutation forfaitaires, déduits de la valeur d'investissement pour obtenir la juste valeur sont déduits directement des capitaux propres, lors de l'acquisition d'un immeuble de placement.

Afin d'être conforme aux règles d'évaluation, où il est précisé que chaque bénéfice ou perte, après l'acquisition d'un immeuble, suite à une variation de la juste valeur est repris dans le compte de résultats, la variation de la juste valeur, y compris la variation des frais de mutation liée, est reprise entièrement dans les résultats pour le portefeuille actuel total. La rubrique 'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement' est par conséquent utilisée une seule fois, lors de la reprise dans les comptes et ne change pas lors de variations de la juste valeur ultérieures.

La variation au cours de l'exercice 2007/2008 est la conséquence, d'une part, de l'acquisition des sociétés Zebra Trading SA et Alm Distri SA (€ -0,7 million) et, d'autre part, de l'acquisition directe de 3 sites retail au Luxembourg fin décembre 2008 (€ 1,2 millions).

Note 33

Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers

(en € 1.000)	31/12/08	30/06/07
Sur actifs financiers disponibles à la vente	-630	336
Sur instruments financiers dérivés	-344	1.077
TOTAL	-974	1.413

Note 34

Intérêts minoritaires

(en € 1.000)		31/12/08	30/06/07
Société	Pourcentage de participation		
Leasinvest Immo Lux Sicav ⁽¹⁾	100%	0	9.973
Leasinvest Services SA	99%	-7	2
Total intérêts minoritaires		-7	9.975
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES		264.431	272.046

(1) Au 30/06/07 Leasinvest Real Estate détenait une participation de 96,04% dans Leasinvest Immo Lux.

Les intérêts minoritaires ont fortement diminué suite à la procédure de rachat lancée par Leasinvest Immo Lux sur le solde des intérêts minoritaires suite à la conversion de Leasinvest Immo Lux SICAV en une SICAV-FIS. Par conséquent, Leasinvest Real Estate est devenue, directement et indirectement, actionnaire à 100% de Leasinvest Immo Lux, au 31/12/08.

Note 35
Provisions

(en € 1.000)	Provisions pour garanties	Autres provisions	TOTAL
Solde à la fin de l'exercice précédent	1.725	26	1.751
Provisions additionnelles	400		400
Montant des provisions utilisées (-)	-1.046		-1.046
Reprise des provisions non-utilisées			0
Solde à la fin de l'exercice	1.079	26	1.105

Les provisions pour garanties concernent les provisions pour les garanties locatives accordées dans le cadre de la vente des deux immeubles 'Extensa Square' au cours de l'exercice précédent.

Note 36
Dettes financières

(en € 1.000)	31/12/08	30/06/07
Dettes financières non courantes	172.460	86.300
Institutions de crédit	163.901	86.300
Autres	8.559	0
Dettes financières courantes	92.021	100.321
Institutions de crédit	22.167	0
Autres	69.854	100.321
TOTAL	264.481	186.621

Les dettes financières auprès des institutions de crédit se composent, d'une part, des facilités de crédit à long terme (31/12/08 : € 164,1 millions) et, d'autre part, des lignes back-up pour le programme de 'commercial paper' (31/12/08 : € 22 millions).

Les facilités de crédit à long terme (€ 164,1 millions) sont reprises, aussi bien dans les dettes financières non courantes (€ 163,9 millions) que dans les dettes financières courantes (€ 0,17 million).

Les autres dettes financières comprennent aussi bien le 'commercial paper' (31/12/08 : € 78,3 millions), que les garanties locatives perçues (31/12/08 : € 0,14 million).

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

(en € 1.000)	31/12/08				30/06/07			
	Dettes avec une maturité de				Dettes avec une maturité de			
	1 an maximum	Plus d'un an, maximum 5 ans	Plus de 5 ans	Total	1 an maximum	Plus d'un an, maximum 5 ans	Plus de 5 ans	Total
Dettes financières - institutions de crédit								
Lignes de crédit	13.700	205.000	600	219.300	12.500	107.500	30.000	150.000
Crédits utilisés	13.605 ⁽¹⁾	149.816	647	164.068	0	56.300	30.000	86.300
% part (crédits utilisés/lignes de crédit)	99,3%	73,1%	107,8%	74,8%	0,0%	52,4%	100,0%	57,5%
Commercial paper et lignes back-up								
Programme de commercial paper			210.000	210.000			210.000	210.000
Commercial paper émis	69.854	8.415		78.269	100.321			100.321
Back-up lignes de crédit	104.100			104.100	64.100	40.000		104.100
Back-up crédits utilisés	22.000			22.000				0
% part CP / back-up lignes de crédit				75,2%				96,4%
% part back-up émissions/lignes de crédit				21,1%				
% part CP / programme CP				37,3%				47,8%

(1) Ce montant n'a pas été enregistré pour son montant total dans les dettes financières courantes, tel que prévu par les normes IFRS, mais les états financiers n'ont pas été adaptés sur ce point, puisqu'il s'agit d'une adaptation non matérielle. A partir du prochain exercice les crédits utilisés à long terme et les facilités de crédit avec une maturité de moins d'1 an seront repris dans les dettes financières courantes, pour être complet.

Toutes les lignes de crédit sont basées sur un taux d'intérêt variable, où le risque de taux d'intérêt est largement couvert par des instrument financiers dérivés. Pour plus de détails nous nous référons à la Note 24 (Instruments financiers dérivés).

Note 37 Autres passifs financiers non courants

(en € 1.000)	31/12/08	30/06/07
Instruments financiers dérivés	2.704	33
Autres	0	0
TOTAL	2.704	33

Les autres passif financiers non courants se composent de la juste valeur négative des instruments financiers dérivés reprise dans le bilan conformément à l'IAS 39. Pour plus d'information, nous nous référons à la Note 24.

Note 38 Dettes commerciales et autres dettes courantes

(en € 1.000)	31/12/08	30/06/07
Exit tax	3.298	0
Autres		
Fournisseurs	7.685	3.228
Locataires	0	0
Impôts, rémunérations et charges sociales	158	3.470
TOTAL	11.141	6.698

Note 39 Autres passifs courants

(en € 1.000)	31/12/08	30/06/07
Autres passifs courants	24.298	1.125
TOTAL	24.298	1.125

Le paiement différé au 30/01/09 du prix d'acquisition des 3 sîts retail au Luxembourg (€ 14,8 millions) et les actions Leasinvest Immo Lux à payer (au 12/01/09) dans le cadre de la procédure de rachat (€ 8,6 millions) sont repris dans la rubrique 'autres passifs courants' au 31/12/08.

Note 40 Comptes de régularisation - passifs

(en € 1.000)	31/12/08	30/06/07
Revenus immobiliers perçus d'avance	6.642	6.434
Intérêts et autres charges courus non échus	1.662	1.344
Autres	1	291
TOTAL	8.305	8.069

Note 41 Engagements hors bilan

Les locataires des immeubles suivants disposent d'une option d'achat à la fin de leur bail, bien entendu, à la valeur de marché, à charge de Leasinvest Real Estate: l'immeuble de bureaux situé route de Lennik 451 à Anderlecht, l'immeuble de bureaux à la Motstraat 30-32 à Malines et le centre de distribution situé à Tongres (SKF).

Dans le cadre de la vente des 2 immeubles "Extensa Square" au cours de l'exercice 2006/2007 une garantie locative a été accordée par Leasinvest Real Estate.

Relatif à ce risque, les comptes de Leasinvest Real Estate au 31/12/08 comprennent une provision de € 1,08 million (voir Note 35), par laquelle le risque est couvert au maximum.

Leasinvest Real Estate a conclu un accord pour l'acquisition d'un site logistique près de Bruxelles via la reprise de 100% de la société Canal Logistics Brussels SA.

Cette acquisition est soumise à un nombre de conditions suspensives.

La juste valeur prévue de ce site s'élèvera à € 34 à 38 millions.

Note 42 Acquisitions de sociétés

Les acquisitions de sociétés de Leasinvest Real Estate au cours de l'exercice passé 2007/2008 sont les suivantes :

- acquisition des participations Zebra Trading SA (100%) et Alm Distri SA (100%)
- acquisition par Leasinvest Immo Lux de la société Montimmo SA, suivi d'une fusion
- reprise du solde des actions Leasinvest Immo Lux en main de tiers (participation au 30/06/07 : 96,04%).

Toutes les acquisitions de sociétés concernent des regroupements de sociétés, comptabilisés dans les états financiers selon la 'purchase method' conformément à l'IFRS 3.

Acquisition Zebra Trading SA et Alm Distri SA

Leasinvest Real Estate a repris – directement et indirectement - 100% des actions de Zebra Trading SA et Alm Distri SA au 29/02/08.

Par cette reprise Leasinvest Real Estate a acquis un site d'entreposage et de distribution à Wommelgem, deux entrepôts à Meer et un immeuble retail à Merksem. Ce dernier immeuble retail a été apporté dans la sicafi Retail Estates après sa reprise.

La reprise des actions (€ 21,9 millions, y compris les frais d'acquisition) a été entièrement financé avec des dettes bancaires.

Les sociétés Zebra Trading SA et Alm Distri SA ont été reprises dans la consolidation, pour la première fois, au 29/02/08.

Les bilans de reprise des deux sociétés (au 29/02/08), où les immeubles sont évalués à leur juste valeur, se résument comme suit :

Immeubles de placement	27.964
Actifs courants	477
Total des actifs	28.441
Capitaux propres	21.764
Passifs	6.677
Total des capitaux propres et des passifs	28.441

Sur l'acquisition de Zebra Trading SA et Alm Distri SA, ni badwill, ni goodwill n'ont été comptabilisés.

Acquisition Montimmo SA

Leasinvest Immo Lux SA, une filiale à 100% de Leasinvest Real Estate, a repris les actions de la société immobilière Montimmo SA, le 31/07/08, pour un montant de € 3,1 millions.

Ensuite Montimmo SA a été fusionnée avec Leasinvest Immo Lux.

Cette fusion n'a eu quasi aucun impact sur les chiffres consolidés de Leasinvest Real Estate.

Grâce à la reprise de la société Montimmo Leasinvest Real Estate est devenue propriétaire du gros oeuvre d'un projet de bureaux au Luxembourg qui sera fini et achevé en 2009.

Le bilan de reprise de Montimmo SA au 31/07/08 est comme suit :

Projet de développement	6.880
Actifs courants	122
Total des actifs	7.002
Capitaux propres	3.125
Passifs	3.877
Total des capitaux propres et des passifs	7.002

Sur l'acquisition de Montimmo SA ni badwill, ni goodwill n'ont été comptabilisés.

Augmentation de la participation dans Leasinvest Immo Lux SA

Au 30/06/07 Leasinvest Real Estate possédait 96,04% des actions de Leasinvest Immo Lux.

Au cours de l'exercice 2007/2008 Leasinvest Real Estate a acquis des actions Leasinvest Immo Lux additionnelles en bourse, via différentes transactions. Ensuite, une procédure de rachat sur le solde des actions en main de tiers a été lancée par Leasinvest Immo Lux, dans le cadre de la conversion de Leasinvest Immo Lux SICAV en une SICAV-FIS. Par conséquent, Leasinvest Real Estate est devenue, directement et indirectement, actionnaire à 100% Leasinvest Immo Lux au 31/12/08.

Leasinvest Immo Lux avait déjà été consolidée intégralement au cours de l'exercice précédent ; par conséquent, l'augmentation de la participation ne résulte qu'en une diminution des intérêts minoritaires.

Puisque le prix de reprise total (€ 10,5 millions) des actions acquises était inférieur à la valeur de l'actif net⁽¹⁾ (€ 11 millions), un badwill de € 0,5 million a été réalisé, repris dans les résultats, conformément à l'IFRS 3 (via la rubrique 'autres revenus et charges d'exploitation').

(1) La valeur de l'actif net correspond au capitaux propres réévalués sur base de la juste valeur, telle que reprise dans le bilan de Leasinvest Real Estate.

Note 43 Périmètre de consolidation

Les filiales mentionnées ci-dessous sont toutes regroupées dans le périmètre de consolidation sous application de la méthode de consolidation intégrale. Celle-ci consiste en la reprise intégrale des actifs et passifs, aussi bien que le compte de résultats des filiales. Les intérêts minoritaires sont incorporés au bilan et au compte de résultats via une rubrique séparée.

Les comptes annuels sont établis à la même date que celle à laquelle les filiales établissent leurs comptes annuels.

Nom & adresse du siège administratif	TVA ou numéro national	Participation directe ou indirecte du capital détenue et droits de vote (en %)	
		31/12/08	30/06/07
Leasinvest Services SA Schermerstraat 42 - 2000 Anvers	BE 878.901.063	99,00	99,00
Leasinvest Immo Lux SA 17, Route d'Esch - L-1470 Luxembourg	LU 16372655	100,00	96,04
Leasinvest Immo Lux Conseil SA 17, Route d'Esch - L-1470 Luxembourg	LU 10355144	100,00	100,00
Zebra Trading SA⁽¹⁾ Schermerstraat 42 - 2000 Anvers	BE 424.903.946	100,00	-
Alm Distri SA⁽¹⁾ Schermerstraat 42 - 2000 Anvers	BE 475.333.157	100,00	-
Warehouse Finance SA⁽²⁾ Mechelsesteenweg 34/8 -2018 Anvers	BE 419.819.463	-	100,00
De Leeuwe SA⁽²⁾ Mechelsesteenweg 34/8 -2018 Anvers	BE 457.482.583	-	100,00
Logistics Finance I SA⁽²⁾ Mechelsesteenweg 34/8 -2018 Anvers	BE 418.979.325	-	100,00

(1) Au 29/02/08 Leasinvest Real Estate a acquise, directement et indirectement, Zebra Trading SA et Alm Distri SA.

(2) Au 15/10/07 Warehouse Finance SA, De Leeuwe SA et Logistics Finance I SA ont été fusionnées avec Leasinvest Real Estate.

Note 44 Transactions avec des parties liées

Le gérant statutaire Leasinvest Real Estate Management SA emploie le personnel et perçoit, sur base annuelle, une rémunération de 0,415% de la valeur d'investissement consolidée du portefeuille, y compris le portefeuille immobilier de Leasinvest Immo Lux. La rémunération pour l'exercice 2007/2008 (18 mois) s'élevait à € 3 millions.

Au cours de l'exercice écoulé, Leasinvest Real Estate SCA a acquis un terrain situé à Zwijndrecht (Anvers) avec une superficie d'environ 6.725 m², de Baarbeek BV, une filiale indirecte à 100% d'Ackermans & van Haaren (et par conséquent une personne visée⁽¹⁾ à l'article 24 de l'AR du 10 avril 1995 relatif au sicafis), et ceci, pour un montant de € 1,14 millions, montant pas plus élevé que l'estimation de l'expert immobilier.

Sur ce terrain un nouvel immeuble sera construit, qui sera entièrement loué à Cegelec SA, via un leasing immobilier.

En outre, la Banque Delen SA, qui fait partie du groupe Ackermans & van Haaren, a été engagée comme dépositaire de Leasinvest Real Estate. La Banque Delen perçoit une rémunération forfaitaire de € 30.000 (TVA incl.) sur bas annuelle.

La Banque Delen a été engagée, fin décembre, comme 'main paying agent' dans le cadre de l'adoption d'ESES (Euroclear Settlement for Euro-next-zone Securities).

(1) Pour plus de détails, nous nous référons à la page 29 du rapport financier annuel (Corporate Governance).

Note 45
Rémunération du commissaire Ernst & Young (excl TVA)

(en € 1.000)	Leasinvest Real Estate	Filiales	TOTAL 31/12/08
Rémunération du commissaire pour son mandat de révision	47	60	107
Rémunération pour des travaux extraordinaires ou spéciaux :			
- Autres missions de révision			0
- Conseil fiscal		33	33
Autres missions hors les missions révisorales	5		5
TOTAL	52	93	145

Note 46
Evénements postérieurs à la clôture du bilan

Aucun événement important ne s'est produit après la date de clôture du bilan.

Note 47**Répartition en semestres du compte de résultats consolidé
du présent exercice 2007/2008 (18 mois)⁽¹⁾**

(en € 1.000)	01/07/07 - 31/12/07 (6 mois)	01/01/08 - 30/06/08 (6 mois)	01/07/08 - 31/12/08 (6 mois)	01/07/07 - 31/12/08 (18 mois)
(+) Revenus locatifs	15.499	16.286	17.273	49.058
(+) Reprises de loyers cédés et escomptés			0	0
(+/-) Charges relatives à la location		-102	-15	-117
RESULTAT LOCATIF NET	15.499	16.184	17.258	48.941
(+) Récupération de charges immobilières	76	682	194	952
(+) Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	1.327	1.588	995	3.910
(-) Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail		-210	-273	-483
(-) Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-1.329	-1.586	-995	-3.910
(+/-) Autres recettes et dépenses relatives à la location	-190	4	10	-176
RESULTAT IMMOBILIER	15.383	16.662	17.189	49.234
(-) Frais techniques	-592	-780	-412	-1.784
(-) Frais commerciaux	-411	-173	-226	-810
(-) Charges et taxes sur immeubles non loués	-149	-171	-261	-581
(-) Frais de gestion immobilière	-967	-1.444	-1.397	-3.808
(-) Autres charges immobilières	-173	-160	-164	-497
CHARGES IMMOBILIERES	-2.292	-2.728	-2.460	-7.480
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	13.091	13.934	14.729	41.754
(-) Frais généraux de la société	-856	-966	-974	-2.796
(+/-) Autres revenus et charges d'exploitation	-17	-516	793	260
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	12.218	12.452	14.548	39.218
(+/-) Résultat sur vente d'immeubles de placement	3.597	3	0	3.600
(+/-) Variations de la juste valeur des immeubles de placement	4.205	11.295	-2.129	13.371
RESULTAT D'EXPLOITATION	20.020	23.750	12.419	56.189
(+) Revenus financiers, hors variations (positives) de la juste valeur des actifs financiers	2.045	1.505	1.386	4.936
(-) Charges d'intérêts	-4.910	-5.592	-5.829	-16.331
(-) Autres charges financières, hors variations (négatives) de la juste valeur des actifs financiers	-228	-171	-172	-571
(+/-) Variations de la juste valeur des actifs financiers ⁽²⁾	-899	2.542	-6.011	-4.368
RESULTAT FINANCIER	-3.992	-1.716	-10.626	-16.334
RESULTAT AVANT IMPOT	16.028	22.034	1.793	39.855
(+/-) Impôts des sociétés	-159	-34	-101	-294
(+/-) Exit tax		-54	55	1
IMPOT -159	-88	-46	-293	
RESULTAT NET	15.869	21.946	1.747	39.562
Attribuable à :				
Intérêts minoritaires	380	654	206	1.240
Part du groupe	15.489	21.292	1.541	38.322

(1) Voir compte de résultats consolidé à la page 65.

(2) Les variations de la juste valeur des actifs financiers se composent des variations de valeur des couvertures non effectives reprises dans les résultats conformément à l'IAS 39.

Les chiffres au 31/12/07 et au 31/12/08 sont soumis à une révision limitée par le commissaire.

Rapport du commissaire

Rapport du commissaire à l'assemblée générale des actionnaires de la société Leasinvest Real Estate sur les comptes consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2008

Conformément aux dispositions légales, nous vous faisons rapport dans le cadre de notre mandat de commissaire. Ce rapport inclut notre opinion sur les comptes consolidés ainsi que les mentions complémentaires requises.

Attestation sans réserve des comptes consolidés

Nous avons procédé au contrôle des comptes consolidés de Leasinvest Real Estate et de ses filiales (le « Groupe ») pour l'exercice clos le 31 décembre 2008, établis conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS), telles qu'adoptées dans l'Union européenne, et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique. Ces comptes comprennent le bilan consolidé arrêté au 31 décembre 2008, le compte de résultats consolidé et les états consolidés de flux de trésorerie et de variations des capitaux propres pour l'exercice de 18 mois clos à cette date, ainsi que les annexes reprenant le résumé des principales règles d'évaluation et d'autres notes explicatives. Le total du bilan consolidé s'élève à € 576.884 (000) et le compte de résultats consolidé se solde par un bénéfice de l'exercice, part du Groupe, de € 38.322 (000).

Responsabilité du conseil d'administration dans l'établissement et la présentation sincère des comptes consolidés

L'établissement des comptes consolidés relève de la responsabilité du conseil d'administration. Cette responsabilité comprend : la conception, la mise en place et le suivi d'un contrôle interne relatif à l'établissement et la présentation sincère de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs ; le choix et l'application de règles d'évaluation appropriées, ainsi que la détermination d'estimations comptables raisonnables au regard des circonstances.

Responsabilité du commissaire

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces comptes consolidés sur la base de notre contrôle. Nous avons effectué notre contrôle conformément aux dispositions légales et selon les normes de révision applicables en Belgique, telles qu'éditées par l'Institut des Réviseurs d'Entreprises. Ces normes de révision requièrent que notre contrôle soit organisé et exécuté de manière à obtenir une assurance

raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives.

Conformément aux normes de révision précitées, nous avons mis en œuvre des procédures de contrôle en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournis dans les comptes consolidés. Le choix de ces procédures relève de notre jugement, de même que l'évaluation du risque que les comptes consolidés contiennent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

Dans le cadre de cette évaluation du risque, nous avons tenu compte du contrôle interne en vigueur au sein du Groupe pour l'établissement et la présentation sincère des comptes consolidés afin de définir les procédures de contrôle appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne du Groupe. Nous avons également évalué le bien-fondé des règles d'évaluation, le caractère raisonnable des estimations comptables significatives faites par le Groupe, ainsi que la présentation des comptes consolidés dans leur ensemble. Enfin, nous avons obtenu du conseil d'administration et des préposés du Groupe les explications et informations requises pour notre contrôle. Nous estimons que les éléments probants recueillis fournissent une base raisonnable à l'expression de notre opinion.

Opinion

A notre avis, les comptes consolidés clos le 31 décembre 2008 donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière du Groupe arrêtés au 31 décembre 2008, ainsi que de ses résultats et de ses flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, conformément aux IFRS, telles qu'adoptées dans l'Union européenne, et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

Mentions complémentaires

L'établissement et le contenu du rapport de gestion sur les comptes consolidés relèvent de la responsabilité du conseil d'administration.

Notre responsabilité est d'inclure dans notre rapport les mentions complémentaires suivantes qui ne sont pas de nature à modifier la portée de l'attestation des comptes consolidés :

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

l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation sont confrontées, ainsi que de leur situation, de leur évolution prévisible ou de l'influence notable de certains faits sur leur développement futur. Nous pouvons néanmoins confirmer que les renseignements fournis ne présentent pas d'incohérences manifestes avec les informations dont nous avons connaissance dans le cadre de notre mandat.

Diegem, 18 mars 2009

Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises SCCRL
Commissaire
Représentée par

Christel Weymeersch
Associé

Comptes statutaires

Ci-après est reproduit une version abrégée des comptes statutaires de Leasinvest Real Estate.

Les comptes statutaires complets ainsi que le rapport annuel et le rapport du commissaire sont déposés auprès de la Banque Nationale de Belgique et peuvent être consultés au siège de la société, et y sont disponibles, gratuitement et sur simple demande.

Il sont également disponibles sur le site internet de Leasinvest Real Estate (www.leasinvest.be).

L'AR du 21/06/06 prévoit que les comptes annuels statutaires à partir des exercices commençant au ou après le 01/01/07 doivent être établis en application des normes IFRS. Pourant les sicafis ont eu le choix d'appliquer les normes IFRS déjà à partir des exercices commençant au ou après le 01/01/05.

Le gérant de Leasinvest Real Estate a lors décidé d'établir ses comptes annuels sous IFRS à partir de l'exercice 2006/2007, soit plus tôt que requis.

Puisque Leasinvest Real Estate fait la transition vers un exercice du 1er janvier au 31 décembre y compris, l'exercice précédent à été prolongé du 30 juin 2008 au 31 décembre 2008. Par conséquent, l'exercice écoulé se réfère à une période de 18 mois, soit la période du 1 juillet 2007 - 31 décembre 2008.

Le commissaire a approuvé les comptes annuels statutaires sans réserve.

Compte de résultats

(en € 1.000)	Période 31/12/08 IFRS 18 mois	Période 30/06/07 IFRS 12 mois	Période 30/06/06 IFRS 12 mois
Revenus locatifs	33.008	19.356	17.548
Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0	0
Charges relatives à la location	-117	0	1
RESULTAT LOCATIF NET	32.891	19.356	17.549
Récupération de charges immobilières	811	64	31
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	3.569	1.851	2.916
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	-483	-143	-129
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-3.569	-1.851	-2.916
Autres recettes et dépenses relatives à la location	-396	-236	0
RESULTAT IMMOBILIER	32.823	19.041	17.451
Frais techniques	-1.462	-2.115	-2.076
Frais commerciaux	-493	-393	-179
Charges et taxes sur immeubles non loués	-430	-264	-693
Frais de gestion immobilière	-3.083	-1.801	-1.301
Autres charges immobilières	-487	-245	-189
CHARGES IMMOBILIERES	-5.955	-4.818	-4.438
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	26.868	14.223	13.013
Frais généraux de la société	-1.290	-1.390	-723
Autres revenus et charges d'exploitation	2.186	2.959	-1.796
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	27.764	15.792	10.494
Résultat sur vente d'immeubles de placement		1.486	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-5.545	9.926	2.096
RESULTAT D'EXPLOITATION	22.219	27.204	12.590
Revenus financiers	15.779	11.936	4.633
Charges d'intérêts	-21.039	-11.830	-4.593
Autres charges financières	-4.930	-330	-476
RESULTAT FINANCIER	-10.190	-224	-436
RESULTAT AVANT IMPOT	12.029	26.980	12.154
Impôts des sociétés	-14	58	-439
Exit tax	0	-65	0
IMPOT	-14	-7	-439
RESULTAT NET	12.015	26.973	11.715

Bilan

(en € 1.000)	Période 31/12/08 IFRS	Période 30/06/07 IFRS	Période 30/06/06 IFRS
ACTIF			
ACTIFS NON COURANTS	496.731	481.489	479.802
Immeubles de placement	302.288	259.218	258.180
Projets de développement	3.393	1.545	0
Autres immobilisations corporelles	0	17	54
Actifs financiers non courants	191.050	220.709	221.568
ACTIFS COURANTS	13.431	9.516	7.079
Actifs destinés à la vente			
Actifs financiers courants	8.062	4.847	2.588
Créances commerciales	3.844	3.613	3.747
Créances fiscales et autres actifs courants	54	30	30
Trésorerie et équivalents de trésorerie	805	614	383
Comptes de régularisation	666	412	331
TOTAL DE L'ACTIF	510.162	491.005	486.881
PASSIF			
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	223.692	245.635	229.460
Capital	44.128	44.128	44.126
Primes d'émission	70.622	70.622	70.611
Actions propres (-)	-1.034		
Réserves	105.096	110.641	100.715
Réserves légales	602	602	602
Réserves indisponibles	80.372	84.883	86.679
Réserves disponibles	24.122	25.156	13.434
Résultat	11.782	24.857	20.254
Résultats reportés des exercices précédents	9.608	7.810	10.635
Résultat de l'exercice ⁽¹⁾	2.174	17.047	9.619
Impact sur la juste valeur des frais et des droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-5.929	-5.929	-6.620
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers			
Sur actifs financiers destinés à la vente	-630	0	0
Sur instruments financiers dérivés	-343	1.316	375
PASSIF	286.470	245.370	257.421
PASSIFS NON COURANTS	139.043	88.843	133.229
Provisions	1.105	1.725	0
Dettes financières non courantes	134.815	86.300	132.475
Autres passifs financiers non courants	2.704	33	82
Autres passifs non courants	419	785	672
PASSIFS COURANTS	147.427	156.527	124.192
Provisions	0	0	0
Dettes financières courantes	134.781	144.343	113.108
Dettes commerciales et autres dettes courantes	4.057	4.019	4.803
Autres passifs courants	1.116	1.002	880
Comptes de régularisation	7.473	7.163	5.400
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	510.162	491.005	486.881

(1) Le résultat de l'exercice se clôturant au 31/12/08 (2.174) correspond au résultat net de l'exercice (12.015) moins les variations de la juste valeur des immeubles de placement (-5.545) et moins le dividende intérimaire (15.386). Dans le bilan consolidé, par contre, le dividende intérimaire est déduit des réserves et le transfert des variations de la juste valeur des immeubles de placement vers les réserves indisponibles, comme d'habitude, n'est comptabilisé qu'au cours de l'exercice prochain (montants en € 1.000).

Les comptes annuels statutaires déposés de l'exercice 2005/2006 étaient établis selon les normes comptables belges. Néanmoins, pour des raisons de comparabilité avec les comptes annuels consolidés, des chiffres statutaires retravaillés selon IFRS ont été repris dans la brochure annuelle. Pour l'impact des différences les plus importantes entre la législation comptable belge et IFRS et la réconciliation des capitaux propres et du résultat, nous nous référons à la brochure annuelle 2005/2006.



Rue Jean Monnet, Luxembourg

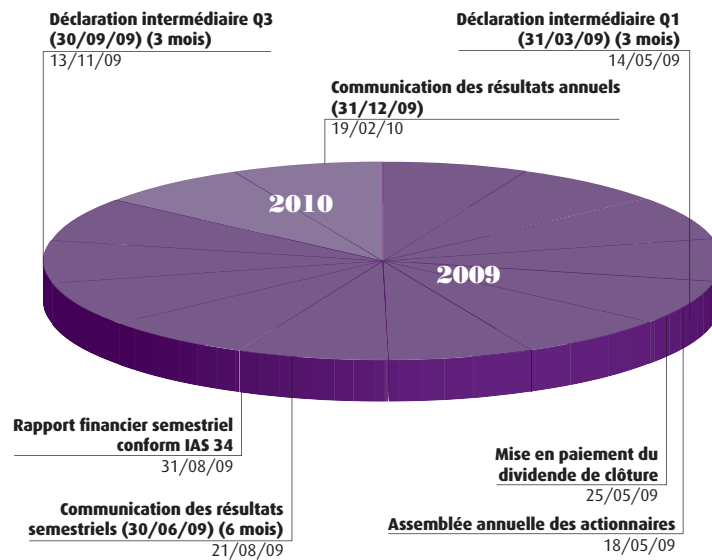
1 2 3 4 5 6 7 **8** 9 10 11 12

Leasinvest Real Estate en bourse



Brixton Business Park, Zaventem

Calendrier financier



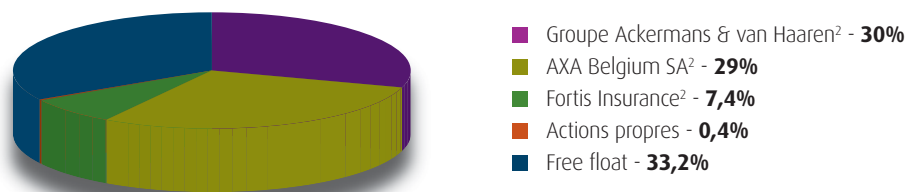
Le rapport financier annuel de l'exercice 2007/2008 (18 mois) sera disponible, à partir du 15/04/09, sur le site internet www.leasinvest.be.

Actionariat

Les actions de Leasinvest Real Estate sont cotées à Euronext Brussels (Bel Mid depuis avril 2009), en Belgique.

Extensa Group SA (Groupe Ackermans & van Haaren) est la société fondatrice et promoteur de la sicafi, et détient 100% des actions du gérant statutaire, Leasinvest Real Estate Management SA.

Nombre d'actions cotées (4.012.832)¹



Le nombre d'actions émises au 31/12/08 s'élevait à 4.012.832.

Au 31/12/08 la sicafi détenait 16.538 actions propres, sur une base consolidée, en portefeuille, soit une participation de 0,41%. Leasinvest Real Estate Management détenait 6 actions Leasinvest Real Estate.

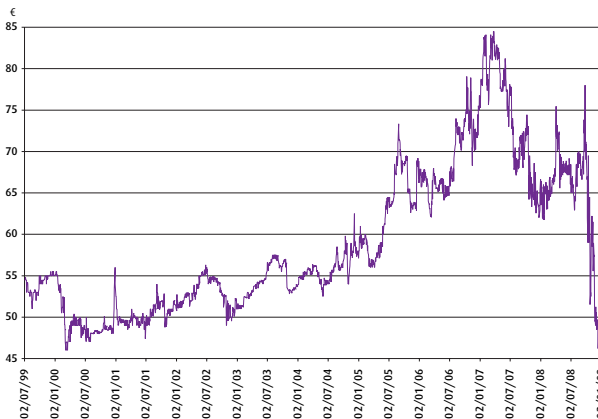
¹ Dans les communiqués périodiques la valeur de l'actif net par action est communiquée.

² Pour plus d'information sur des déclarations de transparence du Groupe Ackermans & van Haaren, AXA Belgium et Fortis Insurance, y compris les chaînes de contrôle d'application, nous nous référons au communiqué de presse y afférent sur le site internet www.leasinvest.be

Chiffres clés de l'action en bourse

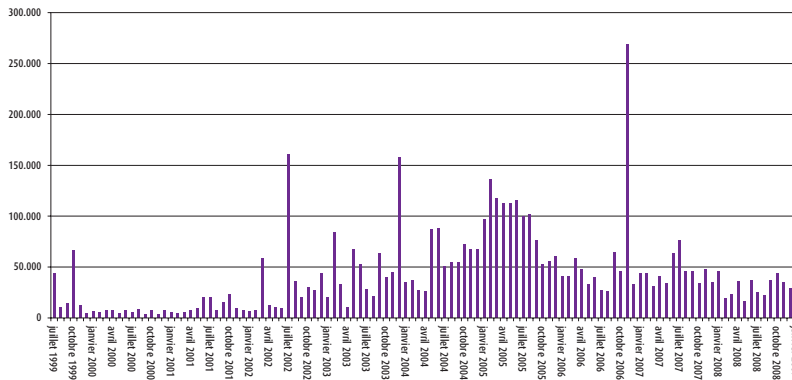
L'action Leasinvest Real Estate est cotée à Euronext Brussels (marché continu) et fait partie de l'indice BEL Mid depuis avril 2009.

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



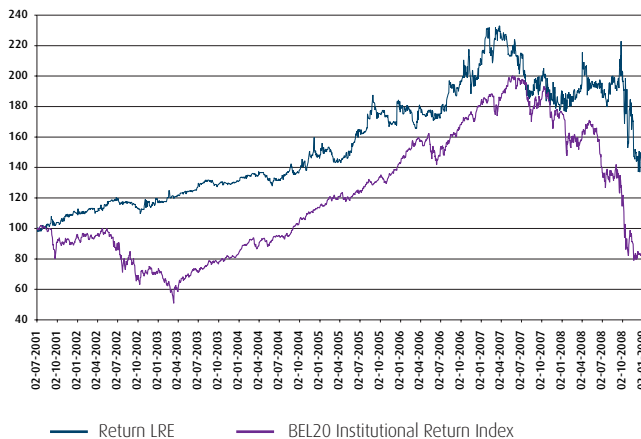
Après un recul au cours du premier trimestre de l'exercice 2007/2008, suivi d'une forte reprise jusque fin septembre 2008, le cours de l'action Leasinvest Real Estate a baissé, tel qu'a été le cas pour toutes les autres actions cotées en bourse. Au 31/12/08 l'action s'est clôturée à € 48,05 (30/06/07 : € 78,10). Au cours du dernier trimestre de 2008 le cours le plus bas a été atteint le 18/12/08, soit € 46,13. Le cours le plus élevé a été atteint le 24/09/08 (€ 78). Le cours moyen sur 18 mois s'élevait à € 65,85 en comparaison aux € 75,96 au cours de l'exercice précédent.

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



Les résultats en termes de volume et de montant traité de l'action Leasinvest Real Estate ont diminué cette année, par rapport à l'année précédente. Le volume mensuel moyen traité s'élevait à 36.233 actions par rapport aux 60.073 actions l'exercice précédent. Au cours de l'exercice écoulé, sur une période de 18 mois (01/07/07 - 31/12/08), un total de 652.187 actions a été traité, comparé aux 720.881 actions au cours de l'exercice 2006/2007 (sur 12 mois). La vélocité au cours de l'exercice en 2007/2008 s'élevait à 16,25%, à comparer aux 17,96% au 30/06/07.

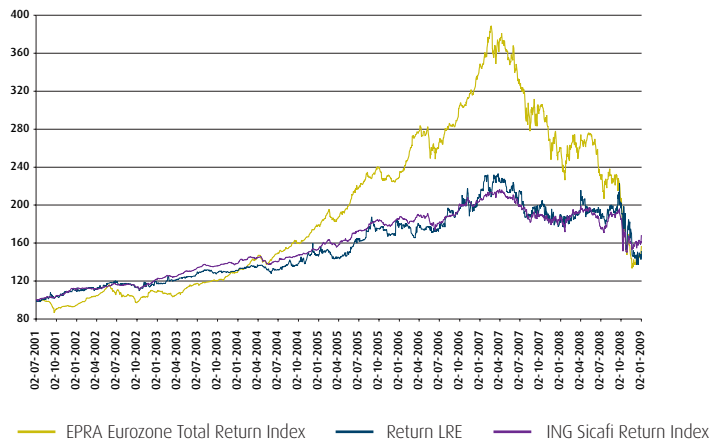
Comparaison entre Leasinvest Real Estate et le return du Bel20³



Le return de l'action Leasinvest Real Estate et l'indice BEL20 ont, dans ce graphique, été mis à base 100 au 02/07/01. Jusque fin septembre 2008 le return de l'action Leasinvest Real Estate a augmenté, par rapport au Bel 20 Institutional Return Index à la baisse, mais dès lors, les deux returns ont diminués environ dans une même mesure. En comparaison avec le Bel 20 Institutional Return Index Leasinvest Real Estate affiche un return quasi systématiquement meilleur, jusqu'à présent.

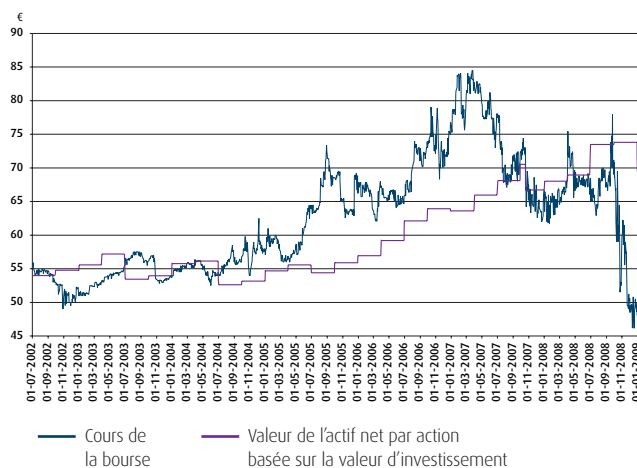
3 Indices à consulter dans les journaux financiers, l'Echo et De Tijd sous les rubriques boursières.

Comparaison entre Leasinvest Real Estate et le return des indices EPRA Eurozone Total Return et ING Sicafi Return⁴



Depuis le début de l'exercice écoulé, le EPRA Eurozone affiche une correction à la baisse significative, pour même descendre en-dessous du return de l'action Leasinvest Real Estate fin 2008. Le return de l'action Leasinvest Real Estate a connu une évolution quasi identique à l'ING Sicafi Return Index au cours de l'exercice écoulé.

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



Depuis le début de l'exercice 2004/2005 jusqu'au début de l'exercice écoulé (1 juillet 2007), l'action Leasinvest Real Estate a continuellement noté avec une prime. Au cours des 18 mois passés du présent exercice (période 01/07/07-31/12/08) l'action Leasinvest Real Estate a noté avec une décote, en moyenne, de 5,7%, tandis qu'au cours de l'exercice précédent (période 01/07/06-30/06/07) une prime moyenne de 18,9% avait été atteinte.

Au 31/12/08 l'action s'est clôturée à € 48,05, ce qui implique une décote de presque 31% par rapport à la valeur de l'actif net par action (y compris le dividende de clôture), basée sur la valeur d'investissement de € 69,59 (31/12/08). En comparaison avec la valeur de l'actif net par action (y compris le dividende de clôture), basée sur la juste valeur de € 66,17 au 31/12/08, l'action a noté avec une décote de 27,4% au 31/12/08.

Couverture de l'action par les analystes

Preben Bruggeman
Bank Degroof SA
Rue de l'Industrie 44, B-1040 Bruxelles
T +32-2 287 99 20, F +32-2 233 92 79
E Preben.Bruggeman@degroof.be
Dernière recommandation février 2009 : accumuler

Mickaël Van den Hauwe
Dexia Banque
Avenue Galilée 5, 1210 Bruxelles
T +32 2 222 11 11, F +32 2 222 33 95
E mickael.vandenhauwe@dexia.be
Dernière recommandation février 2009 : acheter

Miriam Wijnands
Fortis Bank Nederland
Rokin 55, 1012 KK Amsterdam, The Netherlands
T +31 20 535 70 88, F +31 20 527 19 30
E Miriam.Wijnands@nl.fortis.com
Dernière recommandation septembre 2008 : acheter

⁴ Indices à consulter dans les journaux financiers, l'Echo et De Tijd sous les rubriques boursières.

Lexique

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12



Axxes Business Park, Gand

9.1 Sicafi

Les caractéristiques les plus importants d'une sicafi sont comme suit (AR du 10/04/95) :

- société d'investissement à capital fixe
- cotation en bourse
- activités limitées aux investissements en immobilier
- diversification du risque : un maximum de 20% du total de l'actif peut être investi en 1 immeuble. Dans certains cas une dérogation par la Commission Bancaire, Financière et des Assurances peut être obtenue ; une telle dérogation n'a, jusqu'à présent, pas été accordée à Leasinvest Real Estate.
- taux d'endettement limité à 65% de la valeur de marché de l'actif total
- une sicafi ne peut pas octroyer des crédits, sauf en faveur d'une filiale
- évaluation trimestrielle du portefeuille immobilier par un expert immobilier indépendant (juste valeur)
- immeubles sont comptabilisés à leur juste valeur – pas d'amortissements
- distribution, lors de la réalisation de bénéfices au cours de l'exercice, d'un minimum de la différence positive entre 80% du résultat corrigé et la diminution nette au cours de l'exercice des dettes, comme défini à l'AR du 21/06/06, compte tenu de la restriction de l'art. 617 C.Soc.
- base imposable pour la taxation des sociétés est composée de la somme des dépenses non-admises et des avantages anormaux et bénévoles
- précompte mobilier de 15% sur dividendes (libératoire pour les personnes physiques)
- pas de précompte mobilier pour les non-résidents qui n'exercent aucune activité lucrative
- surveillance par la Commission Bancaire, Financière et des Assurances

9.2 Sicav - Fonds d'Investissement Spécialisé (Grand-Duché de Luxembourg)

A l'assemblée générale extraordinaire du 18/12/08 il a été décidé de convertir Leasinvest Immo Lux (Sicav immobilière) en une Sicav-Fonds d'Investissement Spécialisé ('SICAV-FIS'), à partir du 31/12/08.

- société d'investissement à capital variable
- les investisseurs avertis, dans le sens de l'article 2 de la loi du 13 février 2007, sont les seuls à être admis comme actionnaires
- principalement des investissements en immobilier
- pas de distribution minimale du résultat
- pas d'amortissements sur les actifs immobiliers
- surveillance par la Commission de Surveillance du Secteur Financier, mais pas de cotation obligatoire
- évaluation annuelle par un expert immobilier indépendant

- actifs immobiliers sont comptabilisés à leur juste valeur
- taux d'endettement limité à 50%
- diversification du risque : <20% du total de l'actif peut être investi en 1 immeuble
- pas de précompte mobilier sur dividendes (dans le cas où les dividendes sont payés en faveur de la sicafi)
- pas de taxation des sociétés sur le résultat et les plus-values

9.3 Terminologie

Badwill

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

CAP

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

Cash-flow net

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

Collar

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

Corporate Governance

Bonne gestion d'entreprise. Ces principes, tels que la transparence, l'intégrité et l'équilibre entre les responsables, sont basées sur les recommandations du Corporate Gover-

nance Code belge, comme communiqué le 09/12/04 par le Corporate Governance Committee, présidé par le comte Maurice Lippens.

Crédit 'bullet'

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

Duration

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

Exit tax

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

Floor

Instrument du type 'option', pour lequel, dans le cas de Leasinvest Real Estate, le sous-jacent, est le taux d'intérêt à court terme. En tant que vendeur Leasinvest Real Estate a l'obligation de livrer le floor (taux d'intérêt minimum), pendant une période définie préalablement, dès que le taux d'intérêt à court terme tombe en-dessous de ce niveau (= floor). En échange Leasinvest Real Estate, comme vendeur, reçoit une prime de l'acheteur. La prime reçue sur le floor limite ainsi la prime à payer sur le CAP.

Interest rate swap

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

Juste valeur

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

Liquidity provider

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

Loyers contractuels sur base annuelle

Les loyers de base indexés tels que définis contractuellement dans les baux aux 31/12/08.

Normes IAS

Les normes comptables internationales (IAS, International Accounting Standards/IFRS, International Financial Reporting Standards) sont rédigées par le International Accounting Standards Board (IASB), qui élabore les normes internationales pour la composition des comptes annuels. Les sociétés cotées en Europe sont tenues à appliquer ces règles pour leur comptes consolidés des exercices à partir du 01/01/05. Conformément à l'AR du 21/06/06 Leasinvest Real Estate applique ces règles également sur ses comptes annuels statutaires à partir de l'exercice qui commence le 01/07/06.

Rendement en dividende

Dividende brut / cours de clôture de l'exercice concerné.

Take-up

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

Taux d'endettement

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

Taux d'occupation

Le taux d'occupation tient compte de tous les immeubles, sauf ceux repris dans la rubrique 'projets de développement' et est calculé en fonction de la valeur locative estimée comme suit : (valeur locative estimée - valeur locative estimée sur vacance) / valeur locative estimée.

Valeur de l'actif net par action

NAV (Net Asset Value) : capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère divisé par le nombre d'actions (à l'exclusion du nombre d'actions propres sur une base consolidée).

Valeur d'investissement

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.

Vélocité

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



1 2 3 4 5 6 7 8 9 **10** 11 12

Informations générales



SKF, Tongres

Profil de l'entreprise

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

La juste valeur du portefeuille immobilier en exploitation¹ au 31/12/08 s'élève à € 534,04 millions, la valeur d'investissement¹ à € 547,86 millions. Le portefeuille en exploitation représente une superficie de 345.336 m², avec 55 immeubles, dont 41 en Belgique et 14 au Grand-Duché de Luxembourg.

Géographiquement le portefeuille en exploitation est situé : au Grand-Duché de Luxembourg (38,6%, via la filiale à 100% Leasinvest Immo Lux), à Bruxelles (36,5%), dans la région anversoise (8,1%), à Gand (7,8%) à Malines (6,3%) et à Tongres (2,7%).

La sicafi est cotée à Euronext Brussels (Bel Mid depuis avril 2009) et fait partie, depuis janvier 2005, de l'EPRA Eurozone Total Return Index.

Pour un exposé détaillé de la politique d'investissement nous nous référons à l'art. 5 des statuts (page 114) et au rapport immobilier.

A l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires du 15/10/07 il a été décidé d'adapter la politique d'investissement telle que définie à l'art. 5 des statuts afin de l'aligner à la politique d'investissement réellement suivie ; dès lors, l'article 5 est ainsi formulée :

'Le placement collectif dans des biens immobiliers par le biais de capitaux recueillis à l'occasion de l'appel public à l'épargne en Belgique ou à l'étranger, se fera comme mentionné ci-après.

Depuis la fondation le portefeuille de la société se compose pour une grande partie d'immeubles de bureaux et dans une moindre mesure d'immeubles semi-industriels, logistiques et retail.

Il est aspiré à une diversification plus importante des risques aussi bien en matière de type d'immeubles que géographiquement.

Toutefois le portefeuille continuera probablement à se composer pour une grande partie de bureaux. Le type d'immeubles dans lequel peut être investi sont: des immeubles de bureaux, semi-industriels et logistiques, retail et, à titre secondaire, éventuellement d'autres types d'immobilier institutionnels.

Il est souligné qu'il doit toujours s'agir d'immeubles bien situés stratégiquement, avec une bonne visibilité, suffisamment d'emplacements de parking, une accessibilité adéquate et une possibilité de potentiel de plus-value à terme.

De plus, chaque objet d'investissement est analysé par rapport à sa (re)louabilité potentielle, supportée par son emplacement, sa polyvalence, sa flexibilité et la durabilité de l'installation technique de l'immeuble.

En ce qui concerne la diversification géographique, la société investira principalement dans la Belgique et le Grand-Duché de Luxembourg. Des investissements dans d'autres pays seront pris en considération pourvu qu'il s'agit d'immeubles permettant la continuation d'une gestion dynamique.

L'amélioration continue de la qualité du suivi technique y compris le (re)développement éventuel d'immeubles existants et du service aux locataires assurent une valeur ajoutée additionnelle au portefeuille.'

Compte tenu de l'ancrage statutaire de la politique d'investissement, celle-ci ne peut être modifiée que par l'assemblée générale de la sicafi, aux conditions requises pour une modification des statuts.

Leasinvest Real Estate n'a aucune intention, sauf sa participation dans Leasinvest Immo Lux, d'investir plus de 20% de ses actifs dans tout autre OPC.

Identification de Leasinvest Real Estate

Raison sociale

Leasinvest Real Estate, 'société d'investissement publique à capital fixe de droit belge' ou 'sicafi publique de droit belge'.

Forme juridique

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

Siège social

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

Siège administratif

Leasinvest Real Estate a son siège administratif à la Schermersstraat 42 à 2000 Anvers.

.....
¹ Hors projets de développement.

Constitution & durée

Leasinvest Real Estate a été constituée le 21/11/73 sous la forme juridique d'une 'Aktiengesellschaft' de droit suisse, après quoi le siège social a été transféré (17/11/88) en Belgique et il a été constaté que la société est soumise au droit belge, que la société est une personne morale de droit belge et a pris la forme juridique d'une société anonyme. Le 08/06/99 le nom a été changé en Leasinvest Real Estate et la société a été transformée en sicafi de droit belge sous la forme juridique d'une société en commandite par actions, pour une durée indéterminée, par un acte passé devant le notaire Frank Celis à Anvers, et publié aux Annexes du Moniteur belge le 26/06/99 sous le numéro 990626-330.

RPM et numéro d'entreprise

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

Cotation

Les actions de Leasinvest Real Estate sont cotées à Euronext Brussels (Bel Mid depuis avril 2009).

Objet social / activités

Art. 4 des statuts coordonnés du 27/06/08 :

La société a pour objet exclusif le placement collectif de capitaux recueillis dans le public dans la catégorie des 'biens immobiliers', visée à l'article 7, premier alinéa, 5° de la Loi du 20 juillet 2004 concernant certaines formes de gestion collective de portefeuilles de placement.

Par biens immobiliers, il faut entendre :

1. les immeubles tels que définis par les articles 517 et suivants du Code civil et les droits réels sur des immeubles;
2. les actions avec droit de vote émises par des sociétés immobilières liées;
3. les droits d'option sur des immeubles;
4. les droits de participation dans d'autres organismes de placement en biens immobiliers, inscrits à la liste prévue à l'article 31 ou l'article 129 de la Loi du 20 juillet 2004 précitée;
5. les certificats immobiliers visés à l'article 5 § 4, premier alinéa de la Loi du 16 juin 2006 sur l'offre publique d'instruments de placement et l'admission des instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés;
6. les droits résultants de contrats donnant un ou plusieurs biens en location-financement immobilier à la société;
7. ainsi que tous les autres biens, actions ou droits définis comme étant des "biens immobiliers" par les Arrêtés Royaux, pris en exécution de la législation d'application aux organismes publiques de placements collectifs investissant en immobilier et applicables aux organismes de placement collectif investissant en biens immobiliers.

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

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

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

- investir à titre accessoire ou temporaire dans des titres autres que des biens immobiliers et détenir des liquidités conformément aux articles 41 et 45 de l'A.R. du 10 avril 1995 relatif aux Sicafis . La détention de valeurs mobilières doit être compatible avec la poursuite à court ou moyen terme de la politique de placement décrite à l'article 5 des statuts. Les titres doivent être admis à la cote d'une bourse de valeurs mobilières d'un Etat Membre de l'OCDE ou traités sur un marché organisé de l'OCDE, de fonctionnement régulier, reconnu et ouvert au public ainsi que l'Euro.NM, l'Easdaq ou le Nasdaq. Les liquidités peuvent être détenues dans toutes monnaies sous forme de dépôts à vue ou à terme ou de tous ins-



- truments du marché monétaire susceptibles d'être aisément mobilisés;
- consentir une hypothèque ou octroyer d'autres sûretés ou garanties dans le cadre du financement d'un immeuble conformément à l'article 53 de l'A.R. du 10 avril 1995 relatif aux Sicafis ;
 - octroyer des crédits et se porter garant en faveur d'une filiale de la société qui est également un organisme de placement aux termes de l'article 49 de l'A.R. du 10 avril 1995 relatif aux Sicafis.

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

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

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

Exercice

L'exercice de Leasinvest Real Estate commence le 1er janvier et se clôture le 31 décembre depuis la modification décidée par l'assemblée générale extraordinaire du 27/06/08, ayant pour conséquence que l'exercice en cours à cette date a été prolongé de 6 mois et se réfère ainsi à une période de 18 mois. Avant, L'exercice commençait le 1er juillet et se clôturait le 30 juin, à l'exception du premier exercice, qui a commencé le 01/01/99 pour prendre fin le 30/06/00.

Capital social

Capital émis

Au 31/12/08 le capital social s'élevait à € 44.128.326,64. Le nombre total d'actions s'élevait à 4.012.832, sans mention de la valeur nominale.

Capital autorisé

Art. 7 des statuts coordonnés du 27/06/08 :

Le gérant est mandaté à augmenter le capital social aux dates et aux conditions qu'il fixera, en une ou plusieurs fois, pour un montant de quarante-quatre millions cent vingt-huit mille trois cent vingt six euros soixante-quatre cent (€ 44.128.326,64) dans les cas, tels que prévus dans le rapport concerné.

Ce mandat est valable pour une durée de cinq ans à partir de la publication des notules de l'assemblée générale du quinze octobre deux mille sept.

Ce pouvoir est renouvelable.

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

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

Jusqu'à présent l'autorisation précitée n'a pas encore été utilisée.

Le gérant a été autorisé, dans le passé, d'augmenter le capital à concurrence de € 27.500.000 suite à une décision de l'assemblée générale du 08/06/99.

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

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

Acquisition de titres propres

Art. 9 des statuts coordonnés du 27/06/08 :

1. La société peut acquérir ou prendre en gage ses propres actions entièrement libérées en vertu d'une décision de l'assemblée générale statuant conformément aux dispositions de l'article 620 et suivant du Code des Sociétés.
Cette même assemblée peut fixer les conditions d'aliénation de ces actions.
2. Le gérant est mandaté à procéder à l'acquisition de titres propres dont question au point 1 sans décision de l'assemblée générale des actionnaires lorsque cette acquisition est nécessaire pour éviter à la société un dommage grave et imminent. Ce mandat est valable pour une période de trois ans à dater de la publication de la modification des statuts du quinze octobre deux mille sept et elle est renouvelable pour la même durée.

3. Les conditions d'aliénation de titres propres acquises par la société sont fixées, selon le cas, conformément à l'article 622 § du Code des Sociétés, par l'assemblée générale ou par le gérant. Le gérant est autorisé à aliéner des titres propres comme prévu à l'article 622 § 2, 1° du Code des Sociétés, et, pour une période de trois ans à compter de la publication de la modification des statuts le quinze octobre deux mille sept, ainsi que le stipule l'article 622 § 2, 2° du Code des Sociétés.

Finalement, à l'assemblée générale un nouveau mandat a été accordé au gérant pour pouvoir acquérir en bourse pendant une période de 18 mois à partir du 15/10/07, conformément aux dispositions de l'art. 617 Code des Sociétés, et sous les conditions stipulées par la loi, un maximum de 10% des actions existantes de la Société à un prix unitaire égal à la moyenne des vingt derniers cours de clôture de l'action sur Euronext Brussels avant la date de l'acquisition, augmenté d'un maximum de 10% ou diminué d'un maximum de 10%, ainsi que pour pouvoir procéder à la vente de ce type de titres en bourse à un prix unitaire égal à la moyenne des vingt derniers cours de clôture de l'action sur Euronext Brussels avant la date de l'acquisition, augmenté d'un maximum de 10% ou diminué d'un maximum de 10%.

Une nouvelle autorisation pour le rachat ainsi que pour la vente sera demandée à l'assemblée générale extraordinaire du 18/05/09, pour une période de 5 ans, à compter à partir de la date de l'assemblée ayant adopté cette proposition, avec un maximum de 20% des nombre d'actions de la société. La manière d'acquisition sera dès lors adaptée à la nouvelle réglementation et la manière de vente sera formulée de manière plus étendue.

Identification Leasinvest Immo Lux

A l'assemblée générale extraordinaire de Leasinvest Immo Lux du 18/12/08 les modifications suivantes ont été approuvées, entrées en vigueur à partir du 31/12/08 :

- Conversion de Leasinvest Immo Lux en SICAV qualifiée de fonds d'investissement spécialisé ('SICAV-FIS') et régie par la loi du 13 février 2007 relative aux fonds d'investissement spécialisés².
- Cessation de l'émission d'actions au porteur par Leasinvest Immo Lux ; annulation de toutes les actions au porteur de Leasinvest Immo Lux et remplacement de ces actions par un nombre équivalent d'actions nominatives.
- Retrait de la cotation des actions de Leasinvest Immo Lux de la Bourse de Luxembourg et retrait de la possibilité de coter, à l'avenir, les actions sur une bourse.

.....
2 Pour la notification aux actionnaires y afférente et la convocation pour l'assemblée générale extraordinaire, nous nous référons au site internet www.leasinvest.be (rubrique Leasinvest Immo Lux).

- Changement de la fréquence de calcul de la valeur nette d'inventaire d'un calcul mensuel à un calcul annuel.

Suite à la procédure de rachat, dans le cadre de la conversion précitée, concernant le solde des actions minoritaires par Leasinvest Immo Lux, Leasinvest Real Estate est devenue actionnaire à 100% de Leasinvest Immo Lux, directement et indirectement (30/06/07 : 96,04%).

Suite aux acquisitions au Grand-Duché de Luxembourg au cours de l'exercice 2007/2008, les immeubles de placement en exploitation de Leasinvest Immo Lux représentent 38,6%³ du portefeuille immobilier consolidé⁴ de Leasinvest Real Estate, au 31/12/08.

Leasinvest Immo Lux possédait 14 immeubles en exploitation, en propriété ou co-propriété au 31/12/08 avec une superficie totale de 84.201 m², exclusivement situés au Grand-Duché de Luxembourg.

Actuellement, Leasinvest Immo Lux ne détient aucun investissement via une société immobilière.

Suite au redéveloppement avec extension de l'immeuble CFM et l'acquisition importante fin 2008 du site retail à Strassen, ces deux immeubles représentent chacun plus de 5% du portefeuille Leasinvest Real Estate consolidé en exploitation, soit respectivement 8,0% et 6,2%. Les immeubles sont pour la plupart occupés par différents locataires et se composent de : bureaux (60%), un immeuble logistique (9%) et des immeubles retail (31%). Géographiquement les immeubles sont bien répartis entre Luxembourg ville (66%) et la périphérie (34%).

Nom

Leasinvest Immo Lux, 'fonds de placement collectif-fonds d'investissement spécialisé à capital variable de droit Luxembourgeois' ou 'sicav-Fonds d'investissement spécialisé de droit Luxembourgeois'.

Forme juridique

Leasinvest Immo Lux a la forme d'une société anonyme (SA).

.....
3 Sur base de la juste valeur.

4 Pour plus d'information, nous nous référons au Rapport immobilier et à la Note 4 'Information sectorielle' des Etats financiers.

Siège social

Par une décision de l'assemblée générale extraordinaire de Leasinvest Immo Lux du 18/12/08, le siège social a été déplacé du 69, route d'Esch, au 17, route d'Esch, 1470 Luxembourg.

Constitution et durée

Leasinvest Immo Lux a été établie le 14/01/91 sous forme d'une société anonyme, conformément à la Loi luxembourgeoise modifiée du 10/08/15 sur les sociétés commerciales, et la Loi luxembourgeoise du 30/03/88 sur les institutions de placement collectif. Les statuts ont été modifiés le 10/11/99, le 27/12/05, le 18/09/06 et le 18/12/08.

"Registre de Commerce et des Sociétés"

Leasinvest Immo Lux est inscrite au 'Registre de Commerce et des Sociétés' au Luxembourg sous le numéro B 35.768.

Cotation

Suite à la décision de l'assemblée générale extraordinaire de Leasinvest Immo Lux du 18/12/08, la cotation des actions à la Bourse de Luxembourg a été radiée depuis début 2009. Jusqu'au 15/09/06 les actions de Leasinvest Immo Lux étaient également cotées à Euronext Brussels.

Objet social / activités

Suite à la décision de l'assemblée générale extraordinaire de Leasinvest Immo Lux du 18/12/08, l'objet social a été adapté comme suit (art. 3 des statuts) :

'Objet. La Société a pour objet principal d'investir directement ou indirectement dans des immeubles au Grand-Duché de Luxembourg, en Belgique et à l'étranger, dans le but de répartir les risques d'investissement et de faire bénéficier ses actionnaires des résultats de la gestion de ses actifs. La Société peut encore prendre des participations, détenir toutes valeurs mobilières admises à la négociation à la Bourse de Luxembourg ou sur Euronext Brussels, placer ses liquidités et effectuer toutes opérations qu'elle jugera utiles à l'accomplissement et au développement de son but dans toute la mesure autorisée par la loi du 13 février 2007 concernant les fonds d'investissement spécialisés.'

Exercice

L'exercice de Leasinvest Immo Lux commence le 1^{er} janvier et se termine le 31 décembre, à l'exception du premier exercice qui a commencé le 14/01/91 jusqu'au 31/12/91.

Capital social

Le capital de Leasinvest Immo Lux est à tout moment égal à la valeur de l'actif net, tel qu'il est calculé conformément à l'art. 18 des statuts de la Société.

Le capital minimum de Leasinvest Immo Lux est de € 1.250.000.



Rue du Brill, Foetz

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12

11

Statuts

Statuts coordonnés du 27 juin 2008

“LEASINVEST REAL ESTATE”

Société en commandite par actions qui fait un appel public à l'épargne

SICAFI de droit belge

1040 Bruxelles-Etterbeek, avenue de Tervueren 72.

Registre des personnes morales 0436.323.915

Tribunal de Commerce de Bruxelles

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

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

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

Les statuts ont été modifiés plusieurs fois comme suite:

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

- en vertu de l'acte reçu par le notaire Erik Celis à Anvers le vingt-huit novembre deux mille trois, publié aux Annexes du Moniteur Belge du douze décembre suivant, sous le numéro 20031212-131932, comprenant la fusion par absorption des sociétés anonymes 'EKIPORT' et 'BRUSSI-MMO'.
- en vertu de l'acte reçu par le notaire Frank Liesse à Anvers, le vingt-trois décembre deux mille quatre, publié aux Annexes du Moniteur Belge du dix-sept janvier suivant, sous le numéro 20050117-9802, comprenant notamment des autorisations concernant le capital autorisé et l'achat/vente de propres actions et différentes modifications des statuts ;
- en vertu de l'acte reçu par le notaire Frank Liesse à Anvers, le vingt-trois décembre deux mille quatre, publié aux Annexes du Moniteur Belge du dix-sept janvier suivant, sous le numéro 20050117-9803, par lequel le capital a été augmenté par l'apport en nature d'une partie du patrimoine de la « société anonyme » Leasinvest qui a été séparée suite à une décision de scission partielle par reprise ;
- en vertu de l'acte reçu par le notaire Frank Liesse à Anvers, le vingt-neuf mai deux mille six, publié aux Annexes du Moniteur Belge du dix-neuf juin sous le numéro 20060619-98546
- en vertu de l'acte reçu par le notaire Frank Liesse à Anvers, le vingt-neuf décembre deux mille six, publié aux Annexes du Moniteur Belge du vingt-deux janvier sous le numéro 20070122-12628, comprenant la fusion par absorption de la Société Anonyme Square de Meeûs 5-6, dont rectification a été publié aux Annexes du Moniteur Belge du trente mars deux mille sept sous le numéro 20070330-48139.
- en vertu de l'acte reçu par le notaire Frank Liesse à Anvers, le quinze octobre deux mille sept, publié aux Annexes du Moniteur Belge du cinq novembre sous le numéro 20071105-159299, comprenant la fusion par absorption des Sociétés Anonymes « De Leewe », « Warehouse Finance » et « Logistics Finance I », suivi d'un acte de constatation de l'accomplissement de la condition suspensive sous laquelle les décisions relatives à la modification des statuts avaient été prises, reçu par le notaire Frank Liesse à Anvers, le vingt-sept juin deux mille huit, publié aux Annexes du Moniteur Belge du dix-sept juillet sous le numéro 20080717-119053.
- en vertu de l'acte reçu par le notaire Frank Liesse à Anvers, le vingt-sept juin deux mille huit, publié aux Annexes du Moniteur Belge du dix-sept juillet sous le numéro 20080717-119054, auprès duquel l'année comptable et la date de l'assemblée annuelle ont été modifiées.

CHAPITRE 1 – DÉNOMINATION – DURÉE – SIÈGE SOCIAL – OBJET

ARTICLE 1. DÉNOMINATION

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

Elle porte la dénomination "Leasinvest Real Estate".

Elle est soumise au régime légal des sociétés à capital fixe dénommées "SICAFI", visées à l'article 19 de la Loi du 20 juillet 2004 concernant certaines formes de gestion collective de portefeuilles de placement.

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

La société a opté pour la catégorie de placements prévue à l'article 7, premier paragraphe, 5° (immobilier) de la Loi du 20 juillet 2004 précitée. La société fait publiquement appel à l'épargne au sens de l'article 438 du Code des Sociétés.

La société est soumise aux dispositions de la Loi du 20 juillet 2004 précitée ainsi qu'à celles de l'A.R. du 10 avril 1995 relatif aux sicafis immobilières ("Sicafi"), comme modifié par après.

ARTICLE 2. DURÉE

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

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

ARTICLE 3. SIÈGE SOCIAL

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

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

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

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

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

ARTICLE 4. OBJET

La société a pour objet exclusif le placement collectif de capitaux recueillis dans le public dans la catégorie des 'biens immobiliers', visée à l'article 7, premier alinéa, 5° de la Loi du 20 juillet 2004 concernant certaines formes de gestion collective de portefeuilles de placement.

Par biens immobiliers, il faut entendre :

1. les immeubles tels que définis par les articles 517 et suivants du Code civil et les droits réels sur des immeubles;
2. les actions avec droit de vote émises par des sociétés immobilières liées;
3. les droits d'option sur des immeubles;
4. les droits de participation dans d'autres organismes de placement en biens immobiliers, inscrits à la liste prévue à l'article 31 ou l'article 129 de la Loi du 20 juillet 2004 précitée;
5. les certificats immobiliers visés à l'article 5 § 4, premier alinéa de la Loi du 16 juin 2006 sur l'offre publique d'instruments de placement et l'admission des instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés;
6. les droits résultants de contrats donnant un ou plusieurs biens en location-financement immobilier à la société;
7. ainsi que tous les autres biens, actions ou droits définis comme étant des "biens immobiliers" par les Arrêtés Royaux, pris en exécution de la législation d'application aux organismes publics de placements collectifs investissant en immobilier et applicables aux organismes de placement collectif investissant en biens immobiliers.

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

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

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

- investir à titre accessoire ou temporaire dans des titres autres que des biens immobiliers et détenir des liquidités conformément aux articles 41 et 45 de l'A.R. du 10 avril 1995 relatif aux Sicafis. La détention de valeurs

mobilières doit être compatible avec la poursuite à court ou moyen terme de la politique de placement décrite à l'article 5 des statuts. Les titres doivent être admis à la cote d'une bourse de valeurs mobilières d'un Etat Membre de l'OCDE ou traités sur un marché organisé de l'OCDE, de fonctionnement régulier, reconnu et ouvert au public ainsi que l'Euro.NM, l'Easdaq ou le Nasdaq. Les liquidités peuvent être détenues dans toutes monnaies sous forme de dépôts à vue ou à terme ou de tous instruments du marché monétaire susceptibles d'être aisément mobilisés;

- consentir une hypothèque ou octroyer d'autres sûretés ou garanties dans le cadre du financement d'un immeuble conformément à l'article 53 de l'A.R. du 10 avril 1995 relatif aux Sicafis ;
- octroyer des crédits et se porter garant en faveur d'une filiale de la société qui est également un organisme de placement aux termes de l'article 49 de l'A.R. du 10 avril 1995 relatif aux Sicafis.

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

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

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

ARTICLE 5. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

Le placement collectif dans des biens immobiliers par le biais de capitaux recueillis à l'occasion de l'appel public à l'épargne en Belgique ou à l'étranger, se fera comme mentionné ci-après.

Depuis la fondation le portefeuille de la société se compose pour une grande partie d'immeubles de bureaux et dans une moindre mesure d'immeubles semi-industriels, logistiques et retail.

Il est aspiré à une diversification plus importante des risques aussi bien en matière de type d'immeubles que géographiquement.

Toutefois le portefeuille continuera probablement à se composer pour une grande partie de bureaux. Le type d'immeubles dans lequel peut être investi est: des immeubles de bureaux, semi-industriels et logistiques, retail et, à titre secondaire, éventuellement d'autres types d'immobilier institutionnels.

Il est souligné qu'il doit toujours s'agir d'immeubles bien situés stratégiquement, avec une bonne visibilité, suffisamment d'emplacements de parking, une accessibilité adéquate et une possibilité de potentiel de plus-value à terme.

De plus, chaque objet d'investissement est analysé par rapport à sa (re)louabilité potentielle, supportée par son emplacement, sa polyvalence, sa flexibilité et la durabilité de l'installation technique de l'immeuble.

En ce qui concerne la diversification géographique, la société investira principalement dans la Belgique et le Grand-duché de Luxembourg. Des investissements dans d'autres pays seront pris en considération pourvu qu'il s'agisse d'immeubles permettant la continuation d'une gestion dynamique.

L'amélioration continue de la qualité du suivi technique y compris le (re)développement éventuel d'immeubles existants et du service aux locataires assurent une valeur ajoutée additionnelle au portefeuille.

CHAPITRE II – CAPITAL – ACTIONS

ARTICLE 6. CAPITAL

Le capital social de la société s'élève à quarante-quatre millions cent vingt-huit mille trois cent vingt-six euros, soixante-quatre centimes (€ 44.128.326,64). Le capital est entièrement libéré.

Il est reparti entre quatre millions douze mille huit cent trente deux (4.012.832) actions, sans valeur nominale, représentant chacune un 4.012.832^{ième} du capital.

ARTICLE 7. CAPITAL AUTORISÉ

Le gérant est mandaté à augmenter le capital social aux dates et aux conditions qu'il fixera, en une ou plusieurs fois, pour un montant de quarante-quatre millions cent vingt-huit mille trois cent vingt six euros soixante-quatre cent (44.128.326,64 EUR) dans les cas, tels que prévus dans le rapport concerné.

Ce mandat est valable pour une durée de cinq ans à partir de la publication des notules de l'assemblée générale du quinze octobre deux mille sept.

Ce pouvoir est renouvelable.

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

Au cas où le gérant déciderait d'augmenter le capital, et pour autant qu'il y ait des primes d'émission, il affectera celles-ci, le cas échéant après déduction des frais, à un compte indisponible qui constitue à l'égal du capital la ga-

rantie des tiers et ne pourra être réduit ou supprimé par une autre décision que celle de l'assemblée générale statuant dans les conditions requises à l'article 612 du Code des Sociétés, sauf conversion en capital comme stipulé ci-dessus.

ARTICLE 8. NATURE DES ACTIONS

Les actions sont nominatives, au porteur ou dématérialisées, endéans les limites imposées par la loi.

Chaque actionnaire peut, à tout moment, et à ses propres frais, demander la conversion de ses actions en actions nominatives ou dématérialisées.

Pour les actions nominatives la propriété résulte uniquement de l'inscription au registre des actions, tenu au siège de la société.

Les actions dématérialisées sont représentées par une inscription sur un compte, au nom du propriétaire ou du détenteur, auprès d'un organisme de liquidation.

Les actions au porteur qui sont émises par la société et qui se trouvent sur un compte-titres au 1 janvier 2008, existent en forme dématérialisée à partir de cette date. Les autres actions au porteur sont automatiquement dématérialisées au fur et à mesure qu'elles soient inscrites sur un compte-titres à partir du 1 janvier 2008.

ARTICLE 9. RACHAT DE SES PROPRES ACTIONS

1. La société peut acquérir ou prendre en gage ses propres actions entièrement libérées en vertu d'une décision de l'assemblée générale statuant conformément aux dispositions de l'article 620 et suivant du Code des Sociétés.

Cette même assemblée peut fixer les conditions d'aliénation de ces actions.

2. Le gérant est mandaté à procéder à l'acquisition de titres propres dont question au point 1 sans décision de l'assemblée générale des actionnaires lorsque cette acquisition est nécessaire pour éviter à la société un dommage grave et imminent. Ce mandat est valable pour une période de trois ans à dater de la publication de la modification des statuts du quinze octobre deux mille sept et elle est renouvelable pour la même durée.

3. Les conditions d'aliénation de titres propres acquises par la société sont fixées, selon le cas, conformément à l'article 622 § du Code des Sociétés, par l'assemblée générale ou par le gérant. Le gérant est autorisé à aliéner des titres propres comme prévu à l'article 622 § 2, 1° du Code des Sociétés, et, pour une période de trois ans à compter de la publication de la modification des statuts le quinze octobre deux mille sept, ainsi que le stipule l'article 622 § 2, 2° du Code des Sociétés.

ARTICLE 10. MODIFICATION DU CAPITAL SOCIAL

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

La société devra par ailleurs se conformer aux règles applicables à l'émission publique d'actions de la société, visées à l'article 75 de la Loi du 20 juillet 2004 précitée et aux articles 28 et suivants de l'A.R. du 10 avril 1995 relatif aux Sicafris.

En outre, et conformément à l'article 11, § 2 de l'A.R. du 10 avril 1995 relatif aux Sicafris, les conditions suivantes doivent être respectées en cas d'apports en nature :

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

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

ARTICLE 11. ASSOCIÉS GÉRANTS ET COMMANDITAIRES

L'associé commandité (gérant) est solidairement et indéfiniment responsable de tous les engagements de la société.

Les associés commanditaires ne sont passibles des dettes et pertes de la société que jusqu'à concurrence de leur apport, à condition qu'ils n'effectuent aucun acte de gestion.

CHAPITRE III – ADMINISTRATION ET REPRÉSENTATION

ARTICLE 12. NOMINATION – DÉMISSION – VACANCE

1. La société est dirigée par un gérant en tant qu'associé commandité (gérant).

La SA Leasinvest Real Estate Management, inscrite au registre des personnes morales sous le numéro 0466.164.776, ayant son siège social à l'Avenue de Ter- vueren 72 à 1040 Bruxelles-Etterbeek est nommée seul gérant statutaire pour une durée indéterminée avec un terme minimal de quinze ans. Le mandat de ce gérant est irrévocable jusqu'à la date de l'assemblée générale annuelle de la société en 2014.

Après cette date, le mandat est révocable aux conditions de quorum et de majorité requises pour la modification des statuts sans que le gérant puisse s'y opposer par son veto.

2. Sous toute réserve des dispositions de l'article 12 concernant le premier gérant, le gérant est nommé pour une durée déterminée ou indéterminée par l'assemblée générale, statuant sous les conditions de quorum et de majorité requises pour une modification des statuts.

Si le gérant statutaire est une personne morale, les conditions suivantes devront être respectées :

- a) au moins deux membres de l'organe d'administration du gérant statutaire-personne morale sont des personnes physiques, qui seront mandatées à effectuer collégalement la surveillance de la gestion journalière conformément à l'article 4, paragraphe 1, 5° de l'Arrêté Royal du dix avril mille neuf cent nonante-cinq, ceci pour autant que et pour aussi longtemps que la disposition réglementaire précitée soit en vigueur. Après, la présente disposition sub a) sera tenue pour non lue ;
- b) la direction effective de la Sicafi doit, conformément à l'article 38 de la Loi du 20 juillet 2004 concernant certaines formes de gestion collective de portefeuilles de placement, être confiée à au moins deux personnes physiques ou sociétés privées à responsabilité limitée unipersonnelles, avec, comme représentant permanent, au sens de l'article 61 § 2 du Code des Sociétés leur associé unique et gérant, dont au moins un doit être membre de l'organe d'administration du gérant statutaire-personne morale ;
- c) une des personnes visées sub b) qui, en plus, est membre de l'organe d'administration du gérant statutaire-personne morale, est désignée comme représentant permanent du gérant statutaire-personne morale au sens de l'article 61 § 2 du Code des Sociétés, qui est mandatée à l'exécution du mandat du gérant dans la Sicafi au nom et pour le compte du gérant statutaire-personne morale et qui, plus spécifiquement, est autorisée à, actant tout seul, représenter et engager la Sicafi à l'égard de tiers sans préjudice néanmoins aux dispositions de l'article 18 de l'Arrêté Royal du dix avril mille neuf cent nonante-cinq relatif aux Sicafs immobilières, pour autant et pour aussi longtemps que les dispositions réglementaires soient en vigueur, ni à toute autre disposition applicable aux organismes de placements collectifs. Le gérant statutaire-personne morale ne peut licencier son représentant sans, en même temps, désigner un successeur. Pour la désignation et pour la cessation du mandat de représentant permanent, les mêmes règles de publicité sont d'application comme s'ils effectueraient ce mandat dans leur propre nom et pour leur propre compte ;

- d) les membres de l'organe d'administration du gérant statutaire-personne morale et leur éventuel représentant permanent, tout comme les personnes visées sub b) (respectivement leurs représentants permanents), autres que les membres de l'organe d'administration du gérant statutaire-personne morale, possèdent l'honorabilité professionnelle nécessaire et l'expérience adéquate pour exercer ces fonctions et doivent pouvoir assurer la gestion autonome de la sicafi. Ils ne peuvent pas tomber sous le champ d'application des interdictions définies par l'article 39 de la Loi du 20 juillet 2004 précitée.

Les membres de l'organe d'administration du gérant statutaire-personne morale et leur éventuel représentant permanent respectent les articles 24 et 26 de l'Arrêté Royal du dix avril mille neuf cent nonante-cinq relatif aux Sicafs immobilières pour autant et pour aussi longtemps que les dispositions réglementaires précitées soient en vigueur ; après la présente disposition sera tenue pour non lue.

3. Le gérant statutaire peut à tout moment démissionner de sa propre initiative.

La désignation comme gérant n'est révocable qu'en vertu d'un jugement judiciaire à la suite d'un recours introduit à cet effet par l'assemblée générale sur base de motifs légaux. L'assemblée générale décide à la majorité requise pour la modification des statuts. Le gérant n'est pas admis à participer au vote. Le gérant continue à assumer ses fonctions jusqu'à ce qu'il y ait une décision judiciaire coulée en force de chose jugée.

4. Après avoir donné sa démission, le gérant est contraint de poursuivre sa mission jusqu'à ce qu'il puisse être raisonnablement pourvu à son remplacement.

Dans ce cas, une assemblée générale se tiendra dans un délai d'un mois afin de procéder à la titularisation d'un nouveau gérant.

5. Le décès, l'interdiction, la dissolution, la faillite ou toute autre procédure analogue, la démission, la révocation par décision judiciaire du gérant pour quelque raison que ce soit, n'entraînera jamais la dissolution de la société, mais le remplacement dudit gérant par un gérant désigné par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires pour autant que ce dernier accepte, le cas échéant, d'entrer dans la société comme associé (gérant) commandité. Au cas où le gérant serait une personne morale, la fusion, la scission, la transformation ou toute autre forme de réorganisation sociétaire, n'entraînant pas, selon le droit applicable, la perte de personnalité juridique du gérant, ne conduit pas à la démission ou au remplacement du gérant.

Lorsque les membres des organes d'administration ou de gestion journalière du gérant ne satisfont plus aux conditions d'honorabilité, d'expérience et d'autonomie requises par l'article 4, § 1, 4° de l'A.R. du 10 avril 1995,

le gérant ou les commissaires doivent convoquer une assemblée générale ayant pour ordre du jour le constat éventuel de la perte des dites qualités et les mesures à prendre; cette assemblée se réunira dans un délai d'un mois; lorsqu'un seul ou plusieurs membres des organes d'administration ou de gestion journalière du gérant ne satisfont plus aux conditions précitées, il est au gérant de pourvoir à leur remplacement endéans le mois; passé ce délai, l'assemblée de la société sera convoquée comme indiqué ci-dessus; le tout, dans l'un ou l'autre cas, sous réserve des mesures que prendrait la Commission Bancaire, Financière et des Assurances en vertu des pouvoirs prévus à l'article 92 de la Loi du 20 juillet 2004 précitée.

En cas d'application des dispositions de l'article 39 de la Loi du 20 juillet 2004 précitée et qui affecte tous les membres des organes d'administration ou de gestion journalière du gérant, le gérant ou les commissaires doivent convoquer une assemblée générale ayant pour ordre du jour le constat de l'application de l'article 39 de la Loi du 20 juillet 2004 précitée et les mesures à prendre; cette assemblée se réunira dans un délai d'un mois; lorsqu'un seul ou plusieurs membres des organes d'administration ou de gestion journalière du gérant ne répondent plus aux conditions précitées, il est au gérant de pourvoir à leur remplacement endéans le mois;



Riverside Business Park, Anderlecht

passé ce délai, l'assemblée de la société sera convoquée comme indiqué ci-dessus; le tout, dans l'un ou l'autre cas, sous réserve des mesures que prendrait la Commission Bancaire, Financière et des Assurances en vertu des pouvoirs prévus à l'article 92 de la Loi du 20 juillet 2004 précitée.

ARTICLE 13. RÉMUNÉRATION

Aucune rémunération éventuelle ne peut être liée directement ou indirectement aux opérations effectuées par la sicafi.

Le gérant exercera son mandat de façon rémunérée. Cette rémunération correspond à 0,415% des actifs de la société.

La rémunération est due dans le courant de l'exercice mais n'est payable qu'après approbation des comptes annuels. Le gérant a droit au remboursement des frais liés directement à sa mission.

ARTICLE 14. ADMINISTRATION INTERNE

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

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

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

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

Le gérant peut fixer la rémunération de tout mandataire à qui a été conféré des pouvoirs spéciaux, tout ceci conformément à la Loi du 20 juillet 2004 et ses arrêtés d'exécution.

Le gérant prend toutes les décisions comme bon lui semble.

Lorsque le gérant statutaire est une personne morale, le conseil d'administration du gérant statutaire peut, le cas échéant, en son sein et sous sa responsabilité, établir un ou plusieurs comités consultatifs, parmi lesquels notamment un comité de rémunération; il décrit leurs compositions et leurs missions.

Le conseil d'administration du gérant statutaire précité peut, en son sein, établir un comité d'audit, tel que visé à l'article 133, paragraphe 6, 1° du Code des Sociétés, chargé, entre autres, de la surveillance permanente des dossiers achevés du (ou des) commissaire(s) et qui prend des décisions autonomes dans le cadre d'une autorisation éven-

tuelle à concéder une exception à la règle 'un sur un' en matière de rémunérations des services du commissaire(s) dont le montant total excède celui de la rémunération fixée pour l'exécution de sa fonction de commissaire. Le comité d'audit précité, établi au sein du conseil d'administration du gérant statutaire, fait également fonction de comité d'audit pour la Sicafi concernant les décisions visées à l'article 133, paragraphe 6, 1° du Code des Sociétés et peut ainsi accorder des exceptions à la règle 'un sur un' en matière de rémunérations pour des services du commissaire(s) de la Sicafi, autre que ceux dans le cadre de leur mission légale comme commissaire de la Sicafi, dont le montant total en charge de la Sicafi excède la rémunération fixée pour l'exécution de sa fonction de commissaire de la Sicafi.

Les conditions pour la nomination des membres du comité d'audit précité, leur démission, leur rémunération, la durée de leur mandat et la méthode de travail du comité d'audit ainsi que le contenu de leur tâches, dont au moins une surveillance permanente des dossiers achevés du commissaire(s), aussi bien ceux du gérant statutaire que celles de la Sicafi, et le pouvoir de décision autonome précité, sont définis par le conseil d'administration du gérant statutaire, précité, par l'établissement de ce comité d'audit et peuvent être modifiés par après par le conseil d'administration du gérant statutaire.

Le cas échéant, les administrateurs indépendants de la personne morale-gérant statutaire formeront ensemble un comité d'administrateurs indépendants. Ce comité d'administrateurs indépendants du gérant statutaire dispose des pouvoirs tels que mentionnés à l'art. 524 du Code des Sociétés. En outre, le comité d'administrateurs indépendants du gérant statutaire, précité, devra également toujours être consulté préalablement à chaque projet de décision ou d'opération du conseil d'administration du gérant statutaire en rapport avec les matières suivantes :

- des décisions ou opérations pour lesquelles l'art. 523 du Code des Sociétés doit être appliqué ;
- la modification de l'objet social ou de la politique d'investissement de la sicafi ;
- dans le cas d'une grande opération dans laquelle la Sicafi serait impliquée, pour autant que celle-ci se rapporte à plus de trente pourcent (30%) de la valeur estimée du portefeuille immobilier de la Sicafi au moment de la réalisation de l'opération ;
- des modifications importantes dans l'organisation de la Sicafi qui résultent en une modification du dossier de permis de la Sicafi.

Le comité d'administrateurs indépendants du gérant statutaire, précité, rends un avis motivé par écrit sur ces matières au conseil d'administration du gérant statutaire. Le conseil d'administration du gérant statutaire précise, le cas échéant, dans le procès-verbal les motifs sur la base desquels il a été dérogé à l'avis du comité. L'avis écrit est attaché au procès-verbal du conseil d'administration du gérant statutaire.

ARTICLE 15. POUVOIR DE REPRÉSENTATION EXTERNE

La société est représentée en justice et dans tout autre acte par le gérant.

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

ARTICLE 16. MANDATS SPÉCIAUX

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

ARTICLE 17. RESPONSABILITÉ DU GÉRANT

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

CHAPITRE IV – CONTRÔLE

ARTICLE 18. CONTRÔLE

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

CHAPITRE V – ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

ARTICLE 19. ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'assemblée générale est tenue au siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

Il est tenu chaque année une assemblée annuelle le troisième lundi du mois de mai à 16.00h ou, si ce jour est un jour férié, le prochain jour ouvrable à la même heure.

Les assemblées générales sont convoquées par le gérant ou par le commissaire.

ARTICLE 20.

COMPÉTENCES DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

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

L'assemblée générale est également compétente pour apporter des modifications aux statuts, plus précisément

pour décider de la nomination d'un gérant, de la dissolution anticipée de la société, de l'augmentation ou de la diminution du capital souscrit, de l'éventualité d'un capital autorisé sur décision du gérant, de l'amortissement du capital, de la distribution de dividendes intérimaires, de l'émission d'obligations convertibles ou de warrants, de la fusion avec une ou plusieurs sociétés ainsi que de l'adoption par la société d'une autre forme juridique.

ARTICLE 21. CONVOCATION

Le gérant et chaque commissaire peuvent convoquer une assemblée générale ordinaire (annuelle), spéciale ou extraordinaire.

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

ARTICLE 22. CONDITIONS D'ADMISSION AUX ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

Afin d'être admis à l'assemblée générale, les détenteurs de titres nominatifs, doivent, au moins trois jours ouvrables avant l'assemblée, communiquer leur intention de participer à l'assemblée générale, par lettre ordinaire adressée au siège de la société, si cela est requis dans la convocation. Si cela est requis dans la convocation, les détenteurs de titres dématérialisés doivent déposer, endéans le même terme, une attestation d'indisponibilité rédigée par l'institution de liquidation, à l'endroit indiqué dans la convocation. Si cela est requis dans la convocation, les détenteurs d'actions au porteur doivent déposer, endéans le même terme, leurs actions ou une attestation d'indisponibilité rédigée par l'institution financière concernée, à l'endroit indiqué dans la convocation. La disposition précitée cesse d'exister et est tenue pour non lue à partir du moment où il n'existe plus ou ne peut plus exister légalement des actions au porteur.

ARTICLE 23. PARTICIPATION À L'ASSEMBLÉE – REPRÉSENTATION

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

Pour être valide la procuration doit être donnée par écrit, par télégramme, télex ou télécopie. Les procurations sont déposées au siège de la société trois jours ouvrables avant l'assemblée.

ARTICLE 24. PRÉSIDENT – BUREAU

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

ARTICLE 25. DÉROULEMENT DE L'ASSEMBLÉE

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

ARTICLE 26. DROIT DE VOTE

1. Chaque action donne droit à une voix.
2. Lorsqu'une ou plusieurs actions appartiennent à plusieurs personnes en indivision ou à une personne morale ayant un organe collégial de représentation, l'exercice des droits y liés à l'égard de la société ne peut être exercé que par une seule personne désignée par écrit par tous les ayants droit ou par ceux qui représentent la personne morale à l'égard des tiers. A défaut d'une telle désignation, tous les droits attachés aux actions sont suspendus.

3. Si une action est grevée d'une disposition d'usufruit, l'exercice du droit de vote attaché à cette action est assumé par le bénéficiaire de l'usufruit, sauf opposition du nu-proprétaire.
L'exercice du droit préférentiel en cas d'augmentation de capital appartient au nu-proprétaire.

**ARTICLE 27.
DÉCISION – DROIT DE VETO DU GÉRANT**

Les assemblées générales ordinaire et extraordinaire délibèrent et statuent valablement quel que soit le nombre d'actions présentes ou représentées, mais la présence du gérant est requise.

Si celui-ci n'est pas présent, une deuxième assemblée peut être fixée, qui délibère et statue valablement, même en l'absence du gérant. Les décisions sont prises à la simple majorité des voix et moyennant l'accord du gérant présent ou représenté pour les actes qui concernent les intérêts de la société à l'égard des tiers, comme la distribution d'un dividende ainsi que toute décision portant atteinte au patrimoine de la société. Les abstentions, les votes blancs et les votes nuls ne sont pas pris en compte pour le calcul de la majorité. En cas de partage des voix, la proposition est rejetée.

Pour chaque assemblée générale, un procès-verbal est rédigé pendant la réunion.

L'assemblée générale extraordinaire est tenue devant un notaire, qui en dresse un procès-verbal authentique.

L'assemblée générale ne peut délibérer et statuer valablement sur une modification des statuts que si les participants représentent au moins la moitié du capital social et moyennant la présence du gérant sans préjudice des dispositions légales plus strictes. Si le quorum requis n'est pas atteint ou si le gérant n'est pas présent une nouvelle convocation est nécessaire aux termes de l'article 558 du Code des Sociétés; la deuxième assemblée délibère et statue valablement, quelle que soit la quotité présente ou représentée du capital et nonobstant l'absence du gérant.

Une modification des statuts n'est adoptée que si elle reçoit l'approbation préalable de la Commission Bancaire, Financière et des Assurances et si elle recueille les trois-quarts des voix attachées aux actions présentes ou représentées et l'accord du gérant présent ou représenté sans préjudice des dispositions légales plus strictes. Dans le calcul de la majorité requise les voix de ceux qui s'abstiennent, les votes blancs et les votes nuls sont considérés comme des votes contre.

**ARTICLE 28. EXERCICE – COMPTES ANNUELS –
RAPPORT ANNUEL**

L'exercice social de la société commence chaque 1er janvier et se termine le 31 décembre. A la fin de chaque exercice les comptes et les documents sont clôturés et le gérant dresse l'inventaire et établit les comptes annuels et la procédure décrite à l'article 92 et suivants du Code des Sociétés et les dispositions de l'A.R. du 10 avril 1995 relatif aux Sicaifs sont observées.

Le gérant rédige en outre un rapport annuel dans lequel il rend compte de sa gestion.

Quinze jours avant l'assemblée générale ordinaire, qui doit se réunir dans les six mois suivant la clôture de l'exercice, les actionnaires peuvent consulter les comptes annuels et les autres pièces visées à l'article 553 du Code des Sociétés.

Après avoir approuvé le bilan, l'assemblée générale statue par vote séparé sur la décharge à accorder au gérant et au commissaire.

ARTICLE 29. AFFECTATION DU BÉNÉFICE

Comme rémunération du capital la société effectuera au minimum une distribution conformément à l'article 7 de l'Arrêté Royal du 21 juin 2006 sur la comptabilité, les comptes annuels et les comptes annuels consolidés des sicaifs immobilières publiques et modifiant l'Arrêté Royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaifs immobilières.

ARTICLE 30. DIVIDENDES INTÉRIMAIRES

Le gérant a le pouvoir de distribuer des dividendes intermédiaires sur le résultat de l'exercice. Cette distribution ne peut s'effectuer que sur le bénéfice de l'exercice en cours, le cas échéant réduit de la perte reportée ou majorée du bénéfice reporté, à l'exclusion de tout prélèvement sur des réserves constituées et en tenant compte des réserves à constituer en vertu d'une disposition légale ou statutaire. La procédure décrite à l'article 618 du Code des Sociétés sera observée.

CHAPITRE VI – DISSOLUTION – LIQUIDATION

ARTICLE 31. NOMINATION ET COMPÉTENCES DES LIQUIDATEURS

En cas de dissolution de la société pour n'importe quelle raison et à n'importe quel moment, la liquidation se fait par un liquidateur ou par un collège de liquidateurs, désigné à cet effet par l'assemblée générale conformément aux dispositions légales dans cette matière. Si rien n'a été décidé à ce sujet, le gérant en fonction sera considéré comme liquidateur à l'égard de tiers. Les liquidateurs peuvent effectuer tous les actes visés aux articles 186, 187 et 188 du Code des Sociétés, sauf décision contraire de l'assemblée générale statuant à la majorité simple. Chaque année les liquidateurs soumettent les résultats de la liquidation à l'assemblée générale de la société.

ARTICLE 32. DISSOLUTION

Le solde de la liquidation est distribué aux actionnaires en proportion de leurs droits.

CHAPITRE VII – ÉLECTION DE DOMICILE

ARTICLE 33.

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

ARTICLE 34. COMPÉTENCE JUDICIAIRE

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

Pour le gérant,

un notaire associé

rue Montoyer 63, 1000 Bruxelles



1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 **12**

Déclarations



Square de Meeds, Brussel



12.1 Déclarations tournées vers l'avenir – personnes responsables

Ce rapport financier annuel contient des déclarations axées sur l'avenir. De telles déclarations comprennent des risques inconnus, des incertitudes et d'autres facteurs qui pourraient avoir pour conséquence que les résultats actuels, la situation financière, la performance et les réalisations actuelles diffèrent des résultats futurs, de toute situation financière, de toute performance et de toutes réalisations, exprimés ou impliqués par telles déclarations axées sur l'avenir. Compte tenu de tous ces facteurs incertains, ces propos tournés vers l'avenir ne contiennent aucune garantie.

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

12.2 Déclarations générales

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

12.3 Déclarations concernant les administrateurs et le management

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

- le gérant statutaire, aucun des administrateurs, ni membre du management n'a jamais été condamné pour un délit de fraude endéans, au moins, les cinq années précédentes, qu'aucune accusation officielle publique n'a été exprimée et/ou qu'aucune sanction n'a jamais été imposée par une autorité légale ou de surveillance, ou qu'ils n'ont jamais été déclaré incapables par une instance judiciaire pour agir comme membre d'un organe d'administration d'un émetteur endéans au moins les cinq années précédentes, et que le gérant statutaire, les administrateurs et membres du management précités, dans leur capacité d'administrateur, fondateur depuis moins de 5 ans ou membres du management exécutif, n'ont jamais été liés à une faillite ou une résolution judiciaire endéans, au moins, les cinq années précédentes ;
- qu'à présent aucun contrat (de travail) n'a été conclu avec les administrateurs, ni avec la sicafi ou ses filiales, ni avec son gérant statutaire, qui prévoit le paiement d'indemnités lors de la mise à terme du contrat de travail ;

- que les contrats (de travail) conclus entre le gérant statutaire, la sicafi ou ses filiales et les membres du management ne prévoient pas d'indemnités extraordinaires lors de la mise à terme du contrat de travail, excepté les clauses résolutoires habituelles avec les membres de la direction effective, dans le cadre desquelles une indemnité est due lors du non-respect éventuel du délai de préavis (habituel) ;
- que les administrateurs Christophe Desimpel, Marcus Van Heddeghem, Bernard de Gerlache de Gomery, Eric De Keuleneer, Luc Bertrand, Jan Suykens, Jean-Louis Appelmans, Guy Van Wymersch-Moons et Thierry Roussele ne détiennent pas d'actions Leasinvest Real Estate et que Kris Verhellen possède 100 actions de Leasinvest Real Estate ;
- que les membres du management ne détiennent pas d'actions Leasinvest Real Estate ;
- que jusqu'à présent aucune option sur des actions de Leasinvest Real Estate n'a été accordée, ni aux administrateurs, ni aux membres du management
- qu'il n'existent pas de liens familiaux réciproques entre les administrateurs et les membres du management exécutif.

12.4 Autres mandats d'administrateur exercés pendant les 5 années précédentes¹

12.4.1 Administrateurs

Luc Bertrand

Mandats dans d'autres sociétés exercés actuellement et pendant les 5 années précédentes : Ackermans & van Haaren NV, Ackermans & van Haaren Coordination Center NV, Agridec NV*, Algemene Aannemingen Van Laere NV, Anfi ma NV, Continentale Verzekeringen NV, Asco Leven NV, Atenor Group NV, Aviapartner NV*, Axe Investments NV, Baarbeek BV, Bank J.Van Breda & Co NV, Bank Delen & De Schaetzen NV, Bracht Deckers & Mackelbert NV, Belcadi BV, Belfi mas NV, Belgian Media Holding NV*, BIAC NV*, Blomhof NV*, Bos NV, Brinvest NV, Cruiser BV, De Pijler vzw*, De Speyebeek NV*, Deme Coordination Center NV, Dredging International NV, "Dredging, Environmental & Marine Engineering" NV, "Electriciteit Voor Goederen-Behandeling, Marine En Industrie" (Egemin) NV*, Egemin International NV, Finaxis NV, Fortis Private Equity Belgium NV*, Gemini Natural Resources NV, Groupe Financière Duval SA, Groupe Flo, I.C.P. (Instituut Christian De Duve), Idea Strategische Economische Consulting NV, IlloSpear NV*, ING België NV, 'Belgische Instituut Voor Vorming, Technische Bijstand En Overdracht Van Technologie' NV*, Lamitref Industries NV*, Extensa Group NV, Manuchar NV, Middelheim Promotors,

.....
1 Les mandats terminés sont indiqués par un *.

Museum Mayer van den Bergh vzw, NMC NV, Prins Leopold Instituut voor Tropische Geneeskunde, Profimolux NV, Project T&T NV, Promofi SA*, Protalux NV, Quick Restaurants NV*, Scaldis Invest NV, Schroders Ltd. (London), Sipef NV, Nationale Maatschappij Der Pijpleidingen NV, Nationale Investeringsmaatschappij NV, Sofinim NV, Solvus NV*, Virgin Express NV*, Vlaamse Beleggingen BV, Leasinvest Immo Lux SA, Rent-a-port NV, IBF NV, Guberna VZW

Jan Suykens

Mandats dans d'autres sociétés exercés actuellement et pendant les 5 années précédentes : Ackermans & van Haaren NV, Continentale Verzekeringen NV*, Bracht, Deckers en Mackelbert NV*, Asco Leven NV*, Bank Delen & De Schaetzen NV, Banque Delen Luxembourg NV, Bank J.Van Breda & Co NV, Extensa Group NV, Leasinvest Finance NV*, Oleon NV*, Oleon Holding NV*, Bureau Van Dijk Computer Services NV*, Solvus NV*, Corelio NV (ex-VUM Media NV), Synvest NV, Algemene Aannemingen Van Laere NV, "Dredging, Environmental & Marine Engineering" NV, IlloSpear NV*, Ackermans & van Haaren Coordination Center NV, Mabecco NV, Nationale Investeringsmaatschappij NV, Sofinim NV, Brantano NV*, Anfima NV, Avafin-Re SA*, Belcadi BV, Brinvest NV*, Extensa NV, Finaxis NV, Gemini Natural Resources NV, Profimolux NV, Project T&T NV, Protalux NV, Legimco NV, Cobelguard NV, D&S Holding NV, Oleon Biodiesel NV*, Leasinvest Immo Lux SA, Leasinvest Immo Lux Conseil SA, Anima Care, Groupe Financière Duval SA, T&T Koninklijk Pakhuis NV, T&T Openbaar pakhuis NV, T&T Parking NV

Bernard de Gerlache de Gomery

Mandats dans d'autres sociétés exercés actuellement et pendant les 5 années précédentes : Floridienne NV, SIPEF NV, Texaf SA, Belficor NV, Equifund SA*, BDM SA, ASCO SA, BIO SA, Polytra SA, Siat SA

Eric De Keuleneer

Mandats dans d'autres sociétés exercés actuellement et pendant les 5 années précédentes : Credibe NV, Mobistar NV, Raad van Toezicht CBFA*, Keytrade Bank NV, Amonis NV, Ad Valvas Group NV*, Mediafin, Ackermans-Stroobants*

Christophe Desimpel

Mandats dans d'autres sociétés exercés actuellement et pendant les 5 années précédentes : Remi Claeys Aluminium NV*, De Cederboom NV*, Telindus Group NV*, De Speyebeek NV, Aluclaeys Invest NV, Aluclaeys Finance NV, RC Systems NV*, Aleurope Holding NV*, Cedex NV*, Point Break SA*, Te Lande NV, Val-I-Pac VZW*, Levimmo SA, Accentis NV, Immo Desimpel NV, New Regence NV, Omroepgebouw Flagey NV, Fortales NV*, Wellington Golf Oostende NV, Eurocrossroads Business Park NV, Marina Tower ESV, DML Composites NV, Valletta Invest NV, BVS-UPSI, BEM, Enfinity 2 CVBA, Parts & Components NV, Pathoeke Industries NV, Enfinity 4 CVBA

Marcus Van Heddeghem

Mandats dans d'autres sociétés exercés actuellement et pendant les 5 années précédentes : Redevco Retail Belgium Comm.V, Redevco Offices Belgium Comm.V, Redevco Industrial Belgium Comm.V, Home Invest NV*, City Hotels NV*, Befimmo NV, Maatschappij van Het Zoute NV, Mons. Revitalisation SA, Bengali NV, Kinapolis Group NV

Jean-Louis Appelmans

Mandats dans d'autres sociétés exercés actuellement et pendant les 5 années précédentes : Retail Estates NV, Brussimmo NV*, Ekiport NV*, Extensa NV*, Grossfeld Immobilière NV*, I.D.I.M. NV*, Extensa Group NV, Music City Brussels NV*, Omroepgebouw Flagey NV*, Project T&T NV*, Stevibis NV*, Granvelle Consultants & Co BVBA, Leasinvest Immo Lux SA, Leasinvest Immo Lux Conseil SA, De Leewe NV*, Logistics Finance I NV*, Warehouse Finance NV*, Square de Meeûs NV*, Leasinvest Services, Zebra Trading NV, Alm Distri NV, Montimmo SA*

Kris Verhellen

Mandats dans d'autres sociétés exercés actuellement et pendant les 5 années précédentes : Arcade SRL, Axor SRL, Bel Rom Patru SRL, Bel Rom Sapte SRL, Bel Rom Uno SRL, Brussimmo NV*, CBS-Invest NV, Citérim NV, Commtech NV*, De Leewe NV*, Développements et Promotions Immobilières SA, Ekiport NV*, Exparom I BV, Exparom II BV, Extensa Development NV (ex-Stevibis NV), Extensa Group NV, Extensa I SRO, Extensa Istanbul, Extensa Land I NV (ex-Kinna Residential NV), Extensa Land II NV (ex-Schulze NV), Extensa Luxembourg SA, Extensa Nederland BV, Extensa NV, Extensa Participation I SARL, Extensa Participation II SARL, Extensa Romania SRL, Extensa Slovakia SRO, FDC Deva BV, FDC Focsani BV, FDC Targu Mures BV, Finance & Promotion NV*, Grossfeld Immobilière SA, Grossfeld PAP SA, Hypo-G, Implant NV, Kinna Finance NV*, Kinna I NV, Kinna II NV, Leasinvest Development NV, Leasinvest Finance NV, Leasinvest Real Estate Management NV, Logistics Finance I NV*, Metropool 2000 NV, Omroepgebouw Flagey NV, Project T&T NV, Sitas BVBA, T&T Koninklijk Pakhuis NV, T&T Openbaar Pakhuis NV, T&T Parking NV, Top Development AS, Upo Invest NV, Vilvolease NV, Warehouse Finance NV*

Guy Van Wymersch-Moons

Mandats dans d'autres sociétés exercés actuellement et pendant les 5 années précédentes : Blauwe Toren NV, Brustar One NV, Cabesa NV, Cornaline House NV, EVERS Freehold NV, Immo Instruction NV, Immo Jean Jacobs NV, Immo du parc hotel NV, Immo Zellik NV, Instruction NV, La tourmaline NV, LEG II MEER 15 NV, LEG II MEER 22-23 NV, LEG II MEER 42-48 NV, Lex 65 NV, Marina NV, Messancy Réalisation NV, MUCC NV, Parc Louise NV, QB19 NV, RAC HASSELT NV, Royaner NV, Royawyn NV, Sodimco NV, The Bridge Logistics NV, Transga NV, Treves Freehold NV, Treves Leasehold NV, Vepar NV, Water | eau NV, Zaventem 1 NV, Zaventem 2 NV, AXA REIM Belgium SA*, Leasinvest Immo Lux SA

Thierry Rousselle

Mandats dans d'autres sociétés exercés actuellement et pendant les 5 années précédentes : Brustar One NV^{*}, Cabesa NV^{*}, Cornaline House NV^{*}, Immo Jean Jacobs NV^{*}, Immo Rac Hasselt NV^{*}, Immobilière du Park Hotel NV^{*}, La Tourmaline NV^{*}, Les Résidences du Quartier Européen NV^{*}, Lex 65 NV^{*}, Marina NV^{*}, Messancy Réalisations NV^{*}, Mucc NV^{*}, Parc de l'Alliance NV^{*}, Parc Louise NV^{*}, QB19 NV^{*}, Royaner NV^{*}, Royawyn NV^{*}, Sodimco NV^{*}, Transga NV^{*}, Vepar NV^{*}, Water-Leau NV^{*}, Wathall NV^{*}, Zaventem 1 NV^{*}, Zaventem 2 NV^{*}, Immo Zellik NV^{*}, Trèves Leasehold NV^{*}, Trèves Freehold NV^{*}, UPSI

12.4.2 Membres du management autres que le CEO

Michel Van Geyte

Mandats dans d'autres sociétés exercés actuellement et pendant les 5 années précédentes : Leasinvest Immo Lux SA, Leasinvest Immo Lux Conseil SA, Leasinvest Services NV, IFMA VZW, Midhan BVBA, Zebra Trading NV, Alm Distri NV, Montimmo SA^{*}

Micheline Paredis

Mandats dans d'autres sociétés exercés actuellement et pendant les 5 années précédentes : Brussimmo NV^{*}, Leasinvest Immo Lux Conseil SA, Leasinvest Services NV, Autonom Gemeentebedrijf Boom Plus^{*}, Montimmo SA^{*}, Zebra Trading NV, Alm Distri NV

Sophie Wuyts

Mandats dans d'autres sociétés exercés actuellement et pendant les 5 années précédentes : Leasinvest Immo Lux Conseil SA, Leasinvest Services NV, BC Meetjesland NV, Zebra Trading NV, Alm Distri NV

12.5 Adresses de bureaux

Luc Bertrand

**Président du comité exécutif
Ackermans & van Haaren NV**
Begijnenvest 113
2000 Anvers

Jan Suykens

**Membre du comité exécutif
Ackermans & van Haaren NV**
Begijnenvest 113
2000 Anvers

Bernard de Gerlache de Gomery

**Administrateur délégué
Belficor NV**
Boulevard Général Jacques 26
1050 Bruxelles

Eric De Keuleneer

**Administrateur délégué
Credibe NV**
Rue de la Loi 42
1040 Bruxelles

Christophe Desimpel

**Administrateur délégué
De Speyebeek NV**
Guldensporenpark 2D
9820 Merelbeke

Marcus Van Heddeghem

**Managing Director
Redevco Retail Belgium Comm.V**
Brouckère Tower
Boulevard Anspach 1 B1
1000 Bruxelles

Jean-Louis Appelmans

**CEO
Leasinvest Real Estate Management NV**
Schermerstraat 42
2000 Anvers

Kris Verhellen

**CEO
Extensa Group NV**
Tour & Taxis
Avenue du port 86C boîte 316
1000 Bruxelles

Guy Van Wymersch-Moons

**General Manager of Real Estate
AXA Belgium NV**
Boulevard du Souverain 25
1170 Bruxelles

Thierry Rousselle

**Administrateur de sociétés
AXA Belgium NV**
Boulevard du Souverain 25
1170 Bruxelles

Michel Van Geyte

**COO
Leasinvest Real Estate Management NV**
Schermerstraat 42
2000 Anvers

Micheline Paredis

**Secretary General/Group Counsel
Leasinvest Real Estate Management NV**
Schermerstraat 42
2000 Anvers

Sophie Wuyts**CFO****Leasinvest Real Estate Management NV**

Schermerstraat 42

2000 Anvers

**12.6 Communication financière
aux actionnaires****Endroits où les documents accessibles au public sont
conservés**

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

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

Les brochures annuelles (rapport financiers annuels), qui comprennent les comptes annuels consolidés, le rapport annuel et le rapport du commissaire concernant les exercices 2005/2006 et 2006/2007 et le rapport d'expertise et les rapports semestriels (rapports financiers semestriels), y compris le rapport du commissaire concernant les exercices 2005/2006, 2006/2007 et 2007/2008, peuvent être consultés sur le site internet de Leasinvest Real Estate (www.leasinvest.be) et peuvent être consultés au siège administratif de la société.

Le présent rapport financier annuel 2007/2008² peut également être consulté sur le site internet www.leasinvest.be et sur le site internet d'Euronext (www.euronext.com).

L'information financière historique des deux exercices précédents de toutes les filiales de Leasinvest Real Estate au cours des deux exercices précédents (Warehouse Finance NV, De Leewe NV, Logistics Finance I NV, Zebra NV, Alm Distri NV, Leasinvest Immo Lux SA, Leasinvest Immo Lux Conseil SA et Leasinvest Services NV) peut être consultée au siège administratif de Leasinvest Real Estate.

La communication financière et les convocations des actionnaires aux assemblées générales des actionnaires sont publiées dans la presse financière, pour autant que ceci soit imposé par la Loi, et peuvent être consultées sur le site internet de Leasinvest Real Estate.

Leasinvest Real Estate suit les directives de la Commission Bancaire, Financière et des Assurances à ce sujet.

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

La dernière version de la Charte de Corporate Governance peut être consultée sur le site internet www.leasinvest.be.

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

**12.7 Liste des informations reprises
par référence³****Information financière historique et description
de la situation financière des exercices précédents
2005/2006 et 2006/2007, ainsi que les transactions
avec des parties liées au cours des exercices précé-
dents 2005/2006 et 2006/2007.**

Pour ces données, nous nous référons aux brochures annuelles (rapports financiers annuels) qui comprennent les comptes annuels consolidés, le rapport annuel et le rapport du commissaire concernant les exercices 2005/2006 et 2006/2007 et les rapports semestriels (rapports financiers semestriels), y compris le rapport du commissaire des exercices 2005/2006, 2006/2007 et 2007/2008, qui sont à consulter sur le site internet de Leasinvest Real Estate (www.leasinvest.be).

.....
2 Les comptes annuels statutaires, le rapport annuel du gérant statutaire et le rapport du commissaire, ainsi que les règles d'évaluation concernant les comptes annuels statutaires pour l'exercice 2007/2008 peuvent être obtenus, gratuitement, sur simple demande, par chaque personne qui le demande, au siège de la société et sont à consulter sur le site internet de Leasinvest Real Estate (www.leasinvest.be).

.....
3 En ce qui concerne les transactions avec des parties liées pour l'exercice 2006/2007, voir à la page 28 de ce rapport.

12.8 Déclaration conformément à l'article 12, §2 de l'AR du 14/11/07

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 comptes annuels, 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 financier annuel donne une image fidèle du développement et des résultats de Leasinvest Real Estate et de la position de la société et des entreprises comprises dans la consolidation, et comprend une description des principaux risques et incertitudes auxquelles celles-ci sont confrontées.

Jean-Louis Appelmans
Administrateur délégué

**Leasinvest Real Estate
Management NV**
Gérant statutaire

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)

Durée

Illimitée

Exercice

1 janvier – 31 décembre (l'exercice 2007/2008 était un exercice prolongé relatif à la période du 01/07/07 au 31/12/08)

Cotation

Euronext Brussels, (Bel Mid depuis avril 2009)

Liquidity provider

Banque Degroof

Dépositaire

Banque 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



Concept et réalisation : The Image Company
Impression : Antilope

Photographie :

Immeuble Leasinvest Real Estate, Schermersstraat 42, 2000 Anvers : Nicolas van Haaren

Immeubles portefeuille : Marc Detiffe

Photographie aérienne Grand-Duché de Luxembourg : Heyndrickx fotografie

Photographie aérienne Axxes Business Park, Gand : Simon Schmitt, Global View

Photo Anvers : Tourisme Anvers

Siège social :

Avenue de Tervueren 72
1040 Bruxelles

Siège administratif :

Schermerstraat 42
2000 Anvers

T +32 3 238 98 77

F +32 3 237 52 99

E investor.relations@leasinvest.be

W www.leasinvest.be

