

Brochure semestrielle 2006/2007





Rue Jean Monnet, Luxembourg

## table des matières

<b>1</b>	Lettre aux actionnaires	<b>3</b>
<b>2</b>	Chiffres clés	<b>5</b>
<b>3</b>	Rapport d'activités du premier semestre 2006/2007	<b>7</b>
<b>4</b>	Rapport immobilier	<b>8</b>
	Marché immobilier	<b>8</b>
	Leasinvest Real Estate envers le marché	<b>9</b>
	Composition du portefeuille immobilier	<b>10</b>
	Analyse du portefeuille immobilier	<b>12</b>
	Rapport d'expertise	<b>14</b>
<b>5</b>	Etats financiers consolidés	<b>15</b>
<b>6</b>	Leasinvest Real Estate en bourse	<b>27</b>
<b>7</b>	Information générale	<b>30</b>



Route de Lennik, Anderlecht

# Lettre aux actionnaires

Mesdames,  
Messieurs,

Leasinvest Real Estate a réalisé un excellent premier semestre de 2006/2007.

## Résultat net doublé

L'impact global des deux acquisitions importantes réalisées à la fin de l'exercice 2005/2006, soit l'acquisition de Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux)<sup>1</sup> et d'une partie du portefeuille immobilier d'Extensa Group s'est entièrement fait ressentir au cours de l'exercice 2006/2007. Les revenus locatifs ont augmenté de 9,38 millions EUR à 17 millions EUR, soit une hausse de 81,48%. Le résultat net a plus que doublé au cours du premier semestre, notamment de 8,8 millions EUR à 18,48 millions EUR, ou une augmentation de 110%. Cette amélioration considérable du bénéfice provient de l'impact des acquisitions susmentionnées, mais également des variations de valeur positives importantes des portefeuilles immobiliers belge et luxembourgeois à concurrence de 9,09 millions EUR (31/12/05 : 3,18 millions EUR) et du 'badwill'<sup>2</sup> de 0,99 million EUR, principalement réalisé par l'acquisition du solde des actions de notre filiale Square de Meeûs SA, fusionnée avec Leasinvest Real Estate, fin 2006. Le résultat net, part du groupe, pour le premier semestre, a également plus que doublé, de 8,62 millions EUR à 17,96 millions EUR, soit une hausse de 108,4%<sup>3</sup>. Le taux d'occupation s'est nettement amélioré, grâce à ces acquisitions et à nos efforts commerciaux, de 92,97% à 96,97%.

1 Participation directe & indirecte dans Leasinvest Immo Lux de 95,64% au 31/12/06.

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

3 Le nombre d'actions a augmenté comparé au 31/12/05, de 3.249.221 à 4.012.832 ; pour plus d'information concernant les résultats par action, voir Chiffres clés p. 6.

### Faits marquants après la clôture du premier semestre

Au début du deuxième semestre de 2006/2007 un accord de principe a été atteint concernant l'aliénation de 2 immeubles de bureaux, propriétés de Leasinvest Real Estate, qui font partie de l'Extensa Square à Bruxelles, pour une valeur de 30 millions EUR et il a été décidé de vendre l'immeuble situé à Wommelgem pour un montant de 2,58 millions EUR.

Une ferme château "Torenhof", principalement aménagée comme immeuble de bureaux avec restaurant, a été acquise au début du deuxième semestre de 2006/2007 pour un montant de 1,5 million EUR<sup>4</sup>. Cet immeuble de caractère est en synergie avec notre Phase I adjacente de l'Axxes Business Park à Merelbeke (Gand).

### Prévisions

Sous réserve d'imprévus, un bon résultat net, avant résultat sur portefeuille, est attendu pour l'exercice 2006/2007, et ceci sans tenir compte de transactions extraordinaires (p.e. 'badwill').

Jean-Louis Appelmans  
administrateur délégué

Baron Bertrand  
président

<sup>4</sup> Juste valeur = 1,6 million EUR.



CFM, Rue Guillaume Kroll, Luxembourg

## Chiffres clés

### Portefeuille immobilier

	31/12/06	31/12/05
Patrimoine en juste valeur (en 1.000 EUR) <sup>(1)(3)</sup>	476.302	272.238
Patrimoine en valeur d'investissement (en 1.000 EUR) <sup>(2)(3)</sup>	488.510	279.210
Taux d'occupation <sup>(4)</sup>	96,97%	92,97%
Rendement locatif sur base de la juste valeur	7,45%	7,32%
Rendement locatif sur base de la valeur d'investissement	7,27%	7,14%

(1) 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.

(2) La valeur d'investissement correspond au terme ultérieurement utilisé "valeur de placement" et est la valeur telle que définie par un expert immobilier indépendant et dont les frais de mutations, tels que définis à la p. 75 de la brochure annuelle 2005/2006, n'ont pas encore été déduits.

(3) Tient compte des rubriques "immeubles de placement" sous les actifs non-courants et "actifs destinés à la vente".

(4) Le taux d'occupation tient compte de tous les immeubles et est calculé sur base de la valeur locative estimée comme suit : (valeur locative estimée - valeur locative estimée sur vacance) / valeur locative estimée.

### Résultats clés

(en 1.000 EUR)	31/12/06	31/12/05
Loyers nets	17.014	9.375
Résultat courant net, part du groupe <sup>(1)</sup>	9.043	5.429
Résultat opérationnel <sup>(2)</sup>	24.004	10.395
Résultat sur portefeuille	9.091	3.180
Résultat net	18.484	8.800
Résultat net, part du groupe	17.959	8.619
Cash flow net, part du groupe <sup>(3)</sup>	8.192	5.543

(1) Résultat net sans résultat sur le portefeuille.

(2) Résultat net sans résultat financier et taxes.

(3) 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.

### Chiffres par action

(en EUR)	31/12/06	31/12/05
Nombre d'actions émises (#)	4.012.832	3.249.221
Nombre d'actions participant au résultat (#)	4.012.832	3.249.221
Nombre d'actions cotées (#)	4.012.628	3.249.221
Valeur de l'actif net en juste valeur (inclus dividende)	60,65	54,80
Valeur de l'actif net en valeur d'investissement (inclus dividende) <sup>(1)</sup>	63,60	56,95
Loyers nets	4,24	2,89
Résultat courant net, part du groupe	2,25	1,67
Résultat opérationnel	5,98	3,20
Résultat sur portefeuille	2,27	0,98
Résultat net, part du groupe	4,48	2,65
Cash flow net, part du groupe	2,04	1,71

(1) Dans le communiqué du 23/02/07 une partie des intérêts minoritaires avait été inclus pour le calcul de la valeur de l'actif net.

### Leasinvest Real Estate en bourse

(en EUR)	31/12/06	31/12/05
Capitalisation boursière sur base du cours de clôture (mio EUR)	307,78	215,10
Cours de clôture	76,70	66,20
Cours le plus élevé	79,05	73,35
Cours le plus bas	65,80	62,60
Cours moyen	72,10	66,50
Volume (#)	465.589	446.222
Volume mensuel moyen (#)	77.598	74.370
Vélocité (%) <sup>(1)</sup>	11,60	13,73

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



Motstraat, Malines

## Rapport d'activités du premier semestre 2006/2007

Le 29 décembre 2006 Square de Meeûs 5-6 SA, a été incorporée par Leasinvest Real Estate, dans le cadre d'une fusion par absorption. A cette occasion 204<sup>5</sup> nouvelles actions ont été émises, faisant passer depuis lors le nombre total d'actions à 4.012.832.


### Faits marquants après la clôture du premier semestre

Leasinvest Real Estate a conclu un accord de principe pour le désinvestissement de 2 immeubles de bureaux faisant partie d'Extensa Square à Bruxelles ainsi que de l'immeuble situé à Wommelgem. Ces deux désinvestissements se réaliseront au cours du second semestre de 2006/2007.

Une ferme château "Torenhof", principalement aménagée comme immeuble de bureaux avec restaurant, a été acquise au début du deuxième semestre de 2006/2007 pour un montant de 1,5 million EUR<sup>6</sup>. Cet immeuble de caractère sera une plus-value en ce qui concerne les services facilitaires à notre phase I adjacente de l'Axxes Business Park à Merelbeke (Gand).

<sup>5</sup> Les nouvelles actions émises participent au bénéfice à partir du 01/07/06.

<sup>6</sup> Juste valeur = 1,6 million EUR.



Place Schwarzenweg, Dudelange

# Rapport immobilier

## Marché immobilier

### Belgique

#### Bureaux à Bruxelles

Le take-up de bureaux à Bruxelles en 2006 était comparable à celui de 2005 et s'élevait à 625.000 m<sup>2</sup> (2005 : 630.000 m<sup>2</sup>). 67% était au compte des entreprises privées. Le taux de vacance a diminué de 10,49% à 10% grâce à l'évolution économique améliorée en Belgique.

Les loyers moyens ont légèrement augmenté à 166 EUR/m<sup>2</sup>/an. Les loyers fluctuent entre 120 EUR et 300 EUR/m<sup>2</sup>/an.

Le marché d'investissement des bureaux à Bruxelles en 2006 égalait le niveau record de 2004 et s'élevait à 2,2 milliards EUR (49,5% du marché d'investissement total en Belgique), comparé à 1,7 milliard EUR en 2005. Les rendements d'achat continuaient à baisser et s'élèvent à 5,75% pour le CBD bruxellois pour des immeubles de bureaux bien situés avec des baux de 3/6/9 ans.

(Source : CBRE: Market view/Brussels Offices: 4th Quarter 2006)

#### Immeubles semi-industriels et logistiques en Belgique

Grâce à la croissance accrue de l'économie belge en 2006 par rapport à 2005 et les dépenses de consommation à la hausse, la demande pour les biens de consommation était plus élevée, résultant en un effet positif sur la demande accrue en matière d'entreposage, et dès lors, sur la demande d'immeubles semi-industriels et logistiques. Cette demande accrue s'est reflétée en un take-up de respectivement 300.000 m<sup>2</sup> et 700.000 m<sup>2</sup>.

Les loyers moyens en 2006 étaient stables. Par la plus forte demande pour ce type d'immeubles, les rendements d'achat ont encore diminué.

Le marché d'investissement en immeubles semi-industriels et logistiques s'élevait à 548 millions EUR en 2006, soit 12,2% du marché total.

(Source : King Sturge : Belgian Industrial Property Market 2007)



## Grand-Duché de Luxembourg

### Bureaux à Luxembourg-ville

Le marché de bureaux à Luxembourg-ville a connu un take-up plus important et a augmenté à 180.000 m<sup>2</sup> en 2006 comparé à 108.000 m<sup>2</sup> en 2005. Le taux de vacance a diminué de 5,76% à 4,80% grâce à l'économie luxembourgeoise croissante.

Les loyers des bureaux varient entre 240 EUR – 420 EUR/m<sup>2</sup>/an.

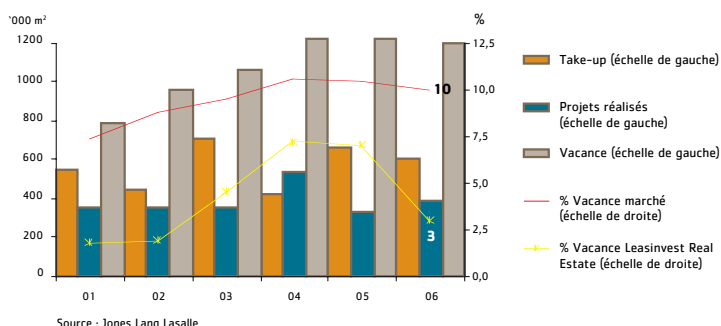
Le marché d'investissement en 2006 a atteint un niveau record de 1,2 milliard EUR comparé à 265 millions EUR en 2005. Leasinvest Real Estate représentait 12% de ce montant en 2006, par la reprise de Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux).

### Leasinvest Real Estate envers le marché

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

## Belgique

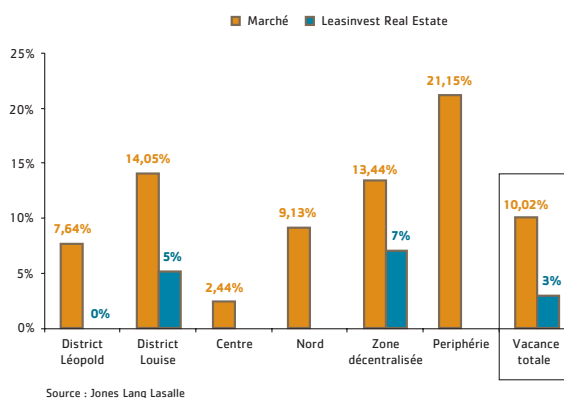
### Marché locatif des bureaux à Bruxelles (jusqu'au 31/12/06)



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

Par nos efforts commerciaux, soit les initiatives prises au Riverside Business Park (Business Center, environnement qualitatif) et les prolongations des baux par les locataires existants, le taux de vacance reste bas et a encore diminué par rapport au 30/06/06 (4,3%).

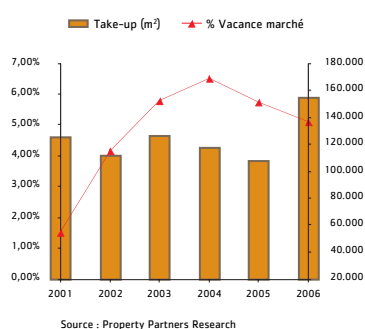
### Marché locatif (31/12/06) des bureaux à Bruxelles : taux de vacance par région



Le taux de vacance total du marché de bureaux à Bruxelles s'élevait à 10% fin 2006, tandis que le taux de vacance du portefeuille de bureaux de Leasinvest Real Estate se limitait à 3%. D'une part, Leasinvest Real Estate n'est pas présente, avec des immeubles de bureaux, dans la région la plus difficile, notamment la périphérie, et d'autre part, Leasinvest Real Estate performe nettement mieux que le marché avec un taux de vacance de 7%, dans la zone décentralisée. Dans le centre (CBD) le taux d'occupation des bureaux de Leasinvest Real Estate est de 100%.

## Grand-Duché de Luxembourg

### Marché locatif des bureaux au Luxembourg



Le taux de vacance du marché des bureaux luxembourgeois s'élève à 4,8% et est nettement inférieur à celui du marché des bureaux bruxellois. Depuis mars 2006 Leasinvest Real Estate est présente au Luxembourg avec le portefeuille de bureaux de Leasinvest Immo Lux de 114,67 millions EUR\*, avec un taux d'occupation de 96%.

\* Juste valeur au 31/12/06.

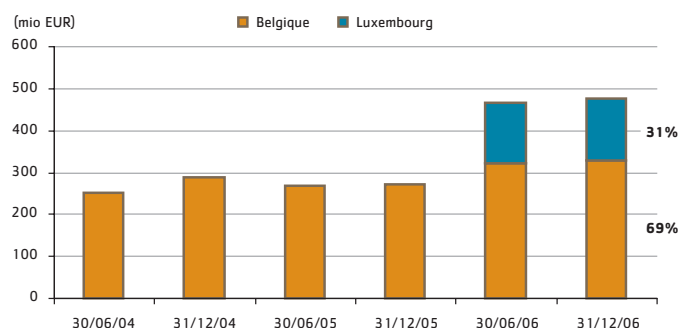
### Composition du portefeuille immobilier

(en mio EUR)	Juste valeur 31/12/06	Juste valeur 30/06/06	Différence (%)	Part du portefeuille (%)	Loyers contractuels (par an)	Valeur locative estimée (par an)	Rendement (%)	Rendement estimé (%)	Taux d'occupation (%)
<b>BUREAUX</b>									
Square de Meeûs 5-6	18,13	17,89	1,32	4	1,24	1,14	6,82	6,30	100
Rue Montoyer 63	23,80	23,22	2,44	5	1,67	1,49	7,00	6,25	100
Avenue Louise 250	24,22	24,31	-0,37	5	1,88	1,57	7,77	6,50	98
Avenue Louise 66	7,62	6,03	20,87	2	0,43	0,56	5,70	6,84	87
Riverside Business Park - Phase I, III + IV	38,13	38,06	0,18	8	2,71	2,86	7,11	7,20	93
Extensa Square	25,17	25,13	0,16	5	2,13	1,85	8,45	7,25	100
Route de Lennik, Anderlecht	31,54	29,95	5,04	7	2,14	2,05	6,79	7,00	100
<b>Total bureaux Bruxelles</b>	<b>168,61</b>	<b>164,60</b>	<b>2,38</b>	<b>35</b>	<b>12,20</b>	<b>11,53</b>	<b>7,23</b>	<b>6,85</b>	<b>97</b>
<b>Total bureaux Malines</b>	<b>28,08</b>	<b>27,12</b>	<b>3,42</b>	<b>6</b>	<b>1,99</b>	<b>1,89</b>	<b>7,10</b>	<b>6,75</b>	<b>100</b>
Delta Business Park	2,20	2,21	-0,45	0	0,21	0,2	9,68	8,20	97
Schranshoevebaan 18, Wommelgem	2,53	2,52	0,40	1	0,23	0,2	9,12	8,10	100
<b>Total bureaux Anvers</b>	<b>4,73</b>	<b>4,73</b>	<b>0,00</b>	<b>1</b>	<b>0,44</b>	<b>0,4</b>	<b>9,38</b>	<b>8,15</b>	<b>99</b>
<b>Total bureaux Gand (Axxes)</b>	<b>37,63</b>	<b>36,65</b>	<b>2,60</b>	<b>8</b>	<b>3,20</b>	<b>2,94</b>	<b>8,51</b>	<b>7,77</b>	<b>95</b>

### Composition du portefeuille immobilier (suite)

(en mio EUR)	Juste valeur 31/12/06	Juste valeur 30/06/06	Différence (%)	Part du portefeuille (%)	Loyers contractuels (par an)	Valeur locative estimée (par an)	Rendement (%)	Rendement estimé (%)	Taux d'occupation (%)
<b>BUREAUX</b>									
Aubepines	9,00	8,78	0,12	2	0,84	0,66	9,31	7,00	100
Bian	11,70	12,78	0,07	2	0,97	1,02	8,27	7,40	100
EBBC	19,72	19,52	0,05	4	1,68	1,40	8,54	6,80	90
ESCH	7,49	7,64	0,13	2	0,59	0,56	7,92	7,00	100
Kennedy	12,62	10,46	0,12	3	0,83	0,84	6,57	6,35	100
Kiem	6,99	6,36	0,17	1	0,45	0,52	6,48	7,00	96
Mercure	1,78	1,90	0,49	0	0,14	0,15	8,08	7,50	68
Monnet	20,95	20,93	0,05	4	1,31	1,37	6,28	6,25	100
Monterey	8,94	8,85	0,11	2	0,64	0,54	7,13	6,20	100
Pasteur	15,48	15,54	0,06	3	1,13	1,20	7,31	7,25	91
<b>Total bureaux Grand-Duché de Luxembourg</b>	<b>114,67</b>	<b>112,76</b>	<b>1,67</b>	<b>24</b>	<b>8,59</b>	<b>8,27</b>	<b>7,49</b>	<b>6,82</b>	<b>96</b>
<b>TOTAL BUREAUX</b>	<b>353,72</b>	<b>345,85</b>	<b>2,22</b>	<b>74</b>	<b>26,43</b>	<b>25,02</b>	<b>7,47</b>	<b>6,96</b>	<b>97</b>
<b>LOGISTIQUE</b>									
Tongres	14,63	14,73	-0,68	3	1,14	1,04	7,80	NA	100
Prins Boudewijnlaan 7	16,68	16,61	0,42	4	1,57	1,35	9,41	8,25	100
<b>Total logistique Grand-Duché de Luxembourg</b>	<b>21,10</b>	<b>20,97</b>	<b>0,62</b>	<b>4</b>	<b>1,42</b>	<b>1,71</b>	<b>6,71</b>	<b>7,58</b>	<b>100</b>
<b>TOTAL LOGISTIQUE</b>	<b>52,41</b>	<b>52,31</b>	<b>0,19</b>	<b>11</b>	<b>4,13</b>	<b>4,10</b>	<b>7,88</b>	<b>7,88</b>	<b>100</b>
<b>SEMI-INDUSTRIEL</b>									
Riverside Business Park - Phase II	5,30	5,52	-4,15	1	0,33	0,42	6,20	7,60	74
Brixton Business Park	14,99	15,64	-4,34	3	1,34	1,27	8,95	8,22	91
Vierwinden Business Park	9,05	9,17	-1,33	2	0,83	0,75	9,22	8,41	91
Forest	2,64	2,66	-0,76	1	0,20	0,20	7,58	NA	100
Zeutestraat	5,23	5,27	-0,76	1	0,50	0,38	9,63	7,75	100
<b>TOTAL SEMI-INDUSTRIEL</b>	<b>37,21</b>	<b>38,26</b>	<b>-2,82</b>	<b>8</b>	<b>3,21</b>	<b>3,02</b>	<b>8,62</b>	<b>8,11</b>	<b>90</b>
<b>RETAIL</b>									
Brixton Business Park - Unit 4/5/6	22,43	20,50	8,60	5	0,83	2,10	3,71	6,25	100
<b>Total retail Belgique</b>	<b>22,43</b>	<b>20,50</b>	<b>8,60</b>	<b>5</b>	<b>0,83</b>	<b>2,10</b>	<b>3,71</b>	<b>6,25</b>	<b>100</b>
Diekirch	6,17	5,87	0,18	1	0,59	0,45	9,54	7,15	100
Dudelange	4,40	4,39	0,23	1	0,32	0,35	7,22	7,00	100
<b>Total retail Grand-Duché de Luxembourg</b>	<b>10,57</b>	<b>10,26</b>	<b>2,93</b>	<b>2</b>	<b>0,91</b>	<b>0,80</b>	<b>8,57</b>	<b>7,08</b>	<b>100</b>
<b>TOTAL RETAIL</b>	<b>33,00</b>	<b>30,76</b>	<b>6,79</b>	<b>7</b>	<b>1,74</b>	<b>2,90</b>	<b>5,27</b>	<b>6,48</b>	<b>100</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>476,34</b>	<b>467,19</b>	<b>1,92</b>	<b>100</b>	<b>35,50</b>	<b>35,03</b>	<b>7,45</b>	<b>7,39</b>	<b>97</b>

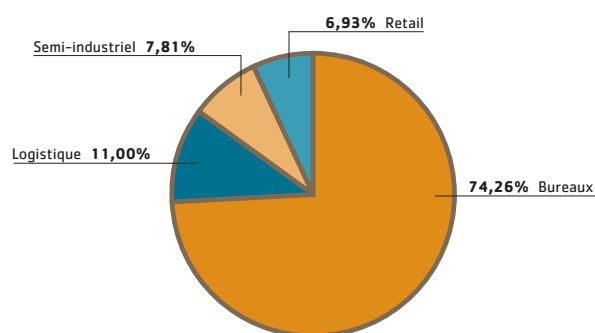
## Evolution de la juste valeur



Grâce aux acquisitions importantes de l'exercice précédent la juste valeur du portefeuille immobilier consolidé a augmenté d'environ 277 millions EUR à 477 millions EUR. 69% de notre portefeuille se situe en Belgique et 31% au Luxembourg.

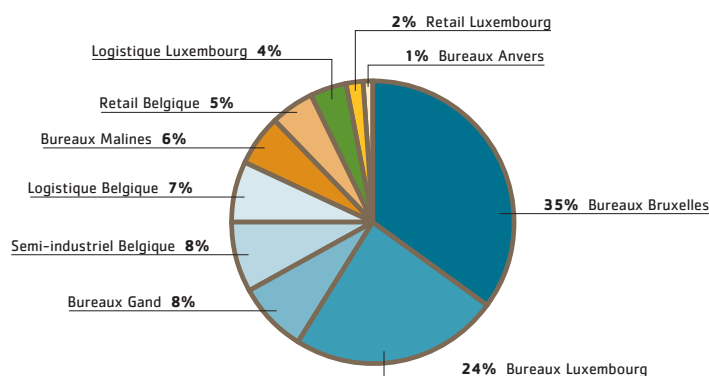
## Analyse du portefeuille immobilier

### Type d'immeubles

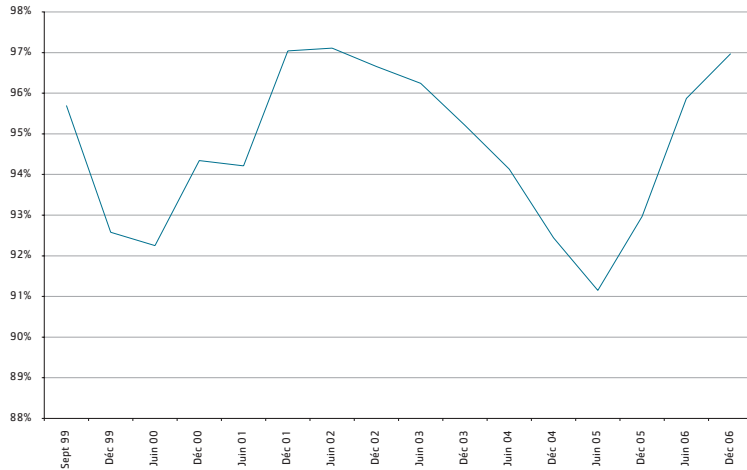


La partie principale du portefeuille immobilier de Leasinvest Real Estate se compose de bureaux, soit 74,26%, suivi par les immeubles logistiques (11,00%), semi-industriels (7,81%) et retail (6,93%). La partie retail se compose d'un parc retail dans le Brixton Business Park à Zaventem et de deux magasins au Grand-Duché de Luxembourg. La partie logistique comprend des centres de distribution situés Prins Boudewijnlaan à Kontich, à Tongres et au Luxembourg.

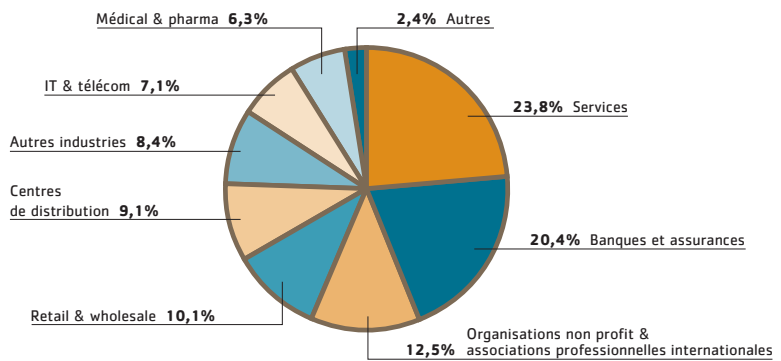
### Répartition du portefeuille



### Taux d'occupation



### Type de locataires



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

## Rapport d'expertise

### Actualisation au 31 décembre 2006 de l'évaluation du portefeuille de Leasinvest Real Estate SCA<sup>7</sup>

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

"Nous avons le plaisir de vous transmettre notre estimation de la valeur d'investissement du patrimoine de Leasinvest Real Estate CVA en date du 31 décembre 2006.

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

Notre méthode d'évaluation est basée sur la capitalisation du loyer du marché. Ensuite, nous corrigeons les valeurs ainsi obtenues en actualisant la différence entre les loyers actuels, et sur base des points de comparaison qui étaient disponibles à la date de l'évaluation.

Nos valeurs tiennent compte des conditions de marché actuelles.

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

1. Le portefeuille comprend des parcs d'affaires, des bureaux et des bâtiments semi-industriels ou centres de distribution et magasins, situés en Belgique (Bruxelles, Zaventem, Malines, Anvers, Gand (Merelbeke) et au Grand-Duché de Luxembourg.
2. La moyenne des loyers actuels (+ les loyers de marché sur le disponible) est supérieure de 4,50% au loyer de marché (respectivement 4,56% et 4,36% pour le portefeuille de la Belgique et le portefeuille du Grand-Duché de Luxembourg).
3. Le taux d'occupation<sup>8</sup> de l'ensemble du portefeuille s'élève à 96,97% (respectivement 96,93% et 97,05% pour le portefeuille de la Belgique et le portefeuille du Grand-Duché de Luxembourg).

Nous avons déterminé les valeurs suivantes pour l'ensemble des bâtiments appartenant à Leasinvest Real Estate SCA en date du 31 décembre 2006, y inclus la partie du portefeuille estimée par la société Winssinger & Associés :

1. une valeur d'investissement de 488.510.000 EUR (quatre cent quatre-vingt-huit millions cinq cent dix mille euros), avec respectivement une valeur d'investissement de 338.420.000 EUR et 150.090.000 EUR pour les portefeuilles belge et luxembourgeois.
2. une juste valeur de 476.340.000 EUR (quatre cent septante-six millions trois cent quarante mille euros), avec respectivement une juste valeur de 330.000.000 EUR et 146.340.000 EUR pour les portefeuilles belge et luxembourgeois.

Sur cette base, le rendement initial du portefeuille global en termes de valeur d'investissement est de 7,27% (respectivement 7,27% et 7,27% pour les portefeuilles belge et luxembourgeois) et le rendement initial du portefeuille global en termes de juste valeur est de 7,45% (respectivement 7,45% et 7,46% pour les portefeuilles belge et luxembourgeois)."

Cushman & Wakefield

<sup>7</sup> Le rapport d'expertise a été repris avec l'accord de Cushman & Wakefield et Winssinger & Associés.

<sup>8</sup> Le taux d'occupation est valable à la date de l'évaluation et ne tient donc ni compte de la disponibilité future (déjà connue ou non) ni des nouveaux contrats futurs (déjà signés ou non). Ce chiffre est calculé sur base de la formule suivante : (le loyer de marché de toutes les surfaces louées) / (loyer de marché du portefeuille complet).



Avenue J.F. Kennedy, Luxembourg

## Etats financiers consolidés

Les états financiers consolidés pour le premier semestre qui se termine au 31 décembre 2006 sont établis conformément à la norme IAS 34 "Information Financière Intermédiaire". Les principes comptables sont appliqués de manière cohérente avec ceux des comptes annuels de l'exercice qui se clôturait au 30 juin 2006.

### Commentaire des états financiers au 31/12/06

#### Base de présentation des états financiers

Leasinvest Real Estate présente ses comptes annuels consolidés conformément au International Financial Reporting Standards (IFRS) et interprétations IFRIC en vigueur au 30 juin 2006, tels qu'approuvés par la Commission Européenne.

L'information financière intermédiaire est rédigée conformément aux règles d'évaluation IFRS appliquées par Leasinvest Real Estate lors de l'établissement des comptes annuels de l'exercice 2005/2006.

#### Modification du périmètre de consolidation

Au cours du premier semestre de l'exercice 2006/2007, Leasinvest Real Estate a acquis, additionnellement, 49,93% dans Square de Meeûs 5-6 SA par deux transactions consécutives pour atteindre une participation de 100%. Square de Meeûs a toujours été reprise dans le périmètre de consolidation de Leasinvest Real Estate par application de la méthode de consolidation intégrale.

Le 29/12/06 Leasinvest Real Estate a incorporé Square de Meeûs 5-6 SA via fusion par absorption.

### Compte de résultats résumé

(en 1.000 EUR) (voir également tableau résumé des variations des capitaux propres)	Annexe	Période 31/12/06 IFRS	Période 31/12/05 IFRS
(+) Revenus locatifs	2	17.014	9.375
(+) Reprise de loyers cédés et escomptés			
(+/-) Charges relatives à la location			-14
<b>RESULTAT LOCATIF NET</b>		<b>17.014</b>	<b>9.361</b>
(+) Récupération de charges immobilières			
(+) Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués		903	1.451
(-) Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail			
(-) Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués		-903	-1.451
(+/-) Autres recettes et dépenses relatives à la location			
<b>RESULTAT IMMOBILIER</b>		<b>17.014</b>	<b>9.361</b>
(-) Frais techniques		-618	-548
(-) Frais commerciaux		-226	-92
(-) Charges locatives et taxes sur immeubles non loués		-453	-347
(-) Frais de gestion immobilière		-1.166	-578
(-) Autres charges immobilières		-188	-132
<b>CHARGES IMMOBILIERES</b>		<b>-2.651</b>	<b>-1.697</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>		<b>14.363</b>	<b>7.664</b>
(-) Frais généraux de la société		-538	-450
(+/-) Autres charges et revenus d'exploitation		1.088	
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>		<b>14.913</b>	<b>7.214</b>
(+/-) Résultat sur vente d'immeubles de placement			
(+/-) Variations de la juste valeur des immeubles de placement		9.091	3.180
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>24.004</b>	<b>10.394</b>
(+) Revenus financiers		1.314	515
(-) Charges d'intérêts		-5.308	-1.625
(-) Autres charges financières		-506	-257
<b>RESULTAT FINANCIER</b>		<b>-4.500</b>	<b>-1.367</b>
<b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>		<b>19.504</b>	<b>9.027</b>
(+/-) Impôts de sociétés		-1.020	-227
(+/-) Exit tax			
<b>IMPOT</b>		<b>-1.020</b>	<b>-227</b>
<b>RESULTAT NET</b>		<b>18.484</b>	<b>8.800</b>
Attribuable à :			
Intérêts minoritaires		525	181
Part du groupe		17.959	8.619

### Résultats par action

(en EUR)	31/12/06	31/12/05
Bénéfice par action, part du groupe <sup>(1)</sup>	4,48	2,65
Bénéfice par action diluée, part du groupe <sup>(1)</sup>	4,48	2,65

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



### Commentaire des résultats consolidés du premier semestre de l'exercice 2006/2007

Les revenus locatifs s'élevaient à 17 millions EUR au 31/12/06, soit une hausse de 81,48% par rapport au 31/12/05 (9,38 millions EUR), grâce à la croissance importante du portefeuille immobilier, réalisée durant le second semestre de l'exercice précédent 2005/2006, soit l'acquisition de Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) et d'une partie du portefeuille immobilier d'Extensa Group.

Faisant abstraction de ces acquisitions les revenus locatifs s'élevaient à 9,92 millions EUR, soit une augmentation de 5,77% par rapport au 31/12/05. Le taux d'occupation, à périmètre constant a augmenté de 92,97% à 96,42%.

Les charges immobilières s'élèvent à 2,65 millions EUR au 31/12/06 et ont augmenté de 0,95 million EUR par rapport à l'exercice précédent et tiennent compte de la rémunération de gestion de Leasinvest Real Estate Management SA, le gérant statutaire de la sicafi, calculée sur base du portefeuille immobilier total<sup>9</sup> et des commissions pour location plus élevées payées aux agents immobiliers.

Les autres produits d'exploitation à concurrence de 1,1 million EUR se composent principalement du 'badwill'<sup>10</sup> réalisé pour un montant de 0,99 million EUR suite, principalement, à l'acquisition du solde des actions de la filiale Square de Meeûs SA (0,7 million EUR).

Le "résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille" a augmenté de 106,69% de 7,2 millions EUR à 14,91 millions EUR. A périmètre constant au 31/12/05 vis-à-vis de 31/12/06, c.à.d. faisant abstraction des acquisitions, le résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille s'élève à 8,34 millions EUR, soit + 15,63% par rapport au 7,2 millions EUR au 31/12/05.

Les variations de la juste valeur des immeubles de placement étaient supérieurs de 5,91 millions EUR au 31/12/06 comparé au semestre qui se terminait au 31/12/05 et s'élevaient à 9,09 millions EUR (31/12/05 : 3,18 millions EUR).

Le résultat financier a augmenté de -1,37 million EUR à -4,5 millions EUR, à la suite des acquisitions importantes susmentionnées, principalement financées par des dettes bancaires.

Les provisions pour impôts étaient supérieures à celles du premier semestre de l'exercice précédent et s'élevaient à 1 million EUR suite, principalement, aux impôts à payer prévus au sein des sociétés immobilières acquises d'Extensa Group et à l'exit tax provisionnée dans le cadre de la fusion de Square de Meeûs SA avec la sicafi.

Le résultat courant net, part du groupe, s'est clôturé à 9,04 millions EUR par rapport à 5,43 millions EUR pour le semestre au 31/12/05, une augmentation de 66,57%. Par action ceci résulte en un résultat courant net, part du groupe de 2,25 EUR au 31/12/06 et 1,67 EUR<sup>11</sup> au 31/12/05.

Le résultat net, part du groupe, a plus que doublé et s'élève à 17,96 millions EUR (31/12/05 : 8,62 millions EUR). En termes de résultat net par action ceci donne 4,48 EUR au 31/12/06 comparé à 2,65 EUR l'année précédente, soit une hausse de 69,06%.

<sup>9</sup> Ce portefeuille immobilier consolidé tient compte de la consolidation intégrale de Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux), dans laquelle Leasinvest Real Estate détenait 95,64% au 31/12/06.

<sup>10</sup> Le 'badwill' ou 'goodwill négatif' est égal au montant pour lequel l'intérêt du repreneur dans la juste valeur des actifs identifiables, passifs et passifs conditionnels repris, dépasse le prix de la combinaison de la société à la date de la transaction.

<sup>11</sup> Au 31/12/06 le nombre d'actions ayant droit au dividende s'élevait à 4.012.832; au 31/12/05 ce nombre s'élevait à 3.249.221.

## Bilan consolidé résumé

(en 1.000 EUR)		Période 31/12/06 IFRS	Période 30/06/06 IFRS
	Annexe		
<b>ACTIF</b>			
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>			
Immeubles de placement	3	448.605	467.182
Projets de développement		106	101
Autres immobilisations corporelles		35	54
Actifs financiers non courants		2.501	2.609
<b>ACTIFS COURANTS</b>		<b>39.897</b>	<b>13.713</b>
Actifs destinés à la vente	3	27.697	0
Actifs financiers courants		2.635	2.615
Créances commerciales		3.000	4.697
Créances fiscales et autres autres actifs courants		830	357
Trésorerie et équivalents de trésorerie		4.705	5.518
Comptes de régularisation		1.030	526
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		<b>491.144</b>	<b>483.659</b>
<b>PASSIF</b>			
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>	cfr. tableau des variations des capitaux propres	<b>254.556</b>	<b>262.555</b>
<b>CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ-MÈRE</b>		<b>243.386</b>	<b>237.849</b>
Capital		44.128	44.126
Capital souscrit		44.128	44.126
Primes d'émission		70.622	70.611
Réserves		99.051	99.050
Résultat		36.112	30.597
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation, estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		-7.126	-6.910
Variations de juste valeur d'actifs et de passifs financiers sur instruments financiers dérivés		599	375
<b>INTERETS MINORITAIRES</b>		<b>11.170</b>	<b>24.706</b>
<b>PASSIF</b>		<b>236.588</b>	<b>221.104</b>
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>			
Provisions		26	27
Dettes financières non courantes		111.800	94.800
a. Etablissements de crédit		111.800	94.800
Autres passifs financiers non courants		81	82
Autres passifs non courants		677	672
<b>PASSIFS COURANTS</b>		<b>124.004</b>	<b>125.523</b>
Provisions		0	0
Dettes financières courantes		109.227	108.524
c. Autres		109.227	108.524
Dettes commerciales et autres dettes courantes		5.903	8.529
Exit Tax		2.251	2.450
Autres		3.652	6.079
Autres passifs courants		1.302	1.004
Comptes de régularisation		7.572	7.466
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>		<b>491.144</b>	<b>483.659</b>

## Commentaire du bilan consolidé du premier semestre de l'exercice 2006/2007

Le patrimoine immobilier au 31/12/06 s'élevait, en juste valeur ("fair value"), à 476,30 millions EUR<sup>12</sup>, au 30/06/06 à 467,18 millions EUR. La juste valeur est reprise au bilan consolidé en application de la norme IAS 40 (immeubles de placement). Les frais de mutation de 7,13 millions EUR ont été déduits de la valeur d'investissement.

La valeur d'investissement du portefeuille, est la valeur telle que définie par les experts immobiliers indépendants, avant déduction des frais de mutation. En termes de valeur d'investissement l'immobilier s'élevait à 488,51 millions EUR<sup>12</sup> comparé à 479,17 millions EUR au 30/06/06.

Au 31/12/06 la valeur de l'actif net par action, part du groupe était de 60,65 EUR (59,28 EUR au 30/06/06) compte tenu d'une évaluation du patrimoine à sa juste valeur, ce qui résulte en une augmentation de 2,31%. Pour une évaluation basée sur la valeur d'investissement cet actif net réévalué est de 63,60 EUR<sup>13</sup> par action (62,10 EUR au 30/06/06) ou une augmentation de 2,42%.

Les capitaux propres, part du groupe, ont atteint 243,4 millions EUR (juste valeur) comparé à 237,8 millions EUR au 30/06/06. Cette augmentation est la suite de l'acquisition du solde des actions dans Square de Meeûs 5-6 SA durant le premier trimestre de l'exercice et de l'augmentation accrue de notre participation dans Leasinvest Immo Lux NV (ex-Dexia Immo Lux).

Le taux d'endettement, calculé conformément à l'AR du 21/06/06, a augmenté de 44,15% (30/06/06) à 46,61% au 31/12/06. Leasinvest Real Estate dispose encore d'une capacité d'investissement de 258 millions EUR, basé sur un taux d'endettement maximum admis de 65%.

### Taux d'endettement

	31/12/06	30/06/06
Taux d'endettement	46,61%	44,15%

Le taux d'endettement est calculé conformément à l'AR du 21/06/06, soit : 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 – passifs", "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.

### Valeur de l'actif net par action

(en EUR)	31/12/06	30/06/06
Valeur de l'actif net par action (juste valeur)	60,65	59,28
Valeur de l'actif net par action (valeur d'investissement)	63,60	62,10

<sup>12</sup> Y compris la rubrique "actifs destinés à la vente" sous les actifs courants.

<sup>13</sup> Dans le communiqué du 23/02/07 une partie des intérêts minoritaires avait été inclus pour le calcul de la valeur de l'actif net.

### Tableau résumé des variations des capitaux propres

Voir également le bilan et le compte de résultats consolidés

(en 1.000 EUR)	Capital	Primes d'émission	Réserves + Résultat	Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation, estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société- mère	Intérêts minoritaires	Total des capitaux propres
<b>Bilan selon IFRS au 1 juillet 2005</b>	<b>35.729</b>	<b>31.280</b>	<b>121.042</b>	<b>-6.686</b>	<b>-1.317</b>	<b>180.048</b>	<b>7.970</b>	<b>188.018</b>
Bénéfice du 1er semestre 2005/2006			8.619			8.619		8.619
Dividendes exercice 2004/2005			-11.328			-11.328		-11.328
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation, estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement				-286		-286		-286
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers - sur instruments financiers dérivés					979	979		979
Part dans le résultat de Square de Meeûs 5-6 SA							371	371
Divers			39			39		39
<b>Bilan selon IFRS au 31 décembre 2005</b>	<b>35.729</b>	<b>31.280</b>	<b>118.372</b>	<b>-6.972</b>	<b>-338</b>	<b>178.071</b>	<b>8.341</b>	<b>186.412</b>
<b>Bilan selon IFRS au 1 juillet 2006</b>	<b>44.126</b>	<b>70.611</b>	<b>129.647</b>	<b>-6.910</b>	<b>375</b>	<b>237.849</b>	<b>24.706</b>	<b>262.555</b>
Augmentation du capital	2					2		2
Prime d'émission		11				11		11
Bénéfice du 1er semestre 2006/2007			17.959			17.959		17.959
Dividendes exercice 2005/2006			-12.443			-12.443		-12.443
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation, estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement				-216		-216		-216
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers - sur instruments financiers dérivés					224	224		224
Acquisition de 49,93% de Square de Meeûs 5-6 SA suivi par la fusion de Square de Meeûs 5-6 SA au 29/12/2006							-13.536	-13.536
<b>Bilan selon IFRS au 31 décembre 2006</b>	<b>44.128</b>	<b>70.622</b>	<b>135.163</b>	<b>-7.126</b>	<b>599</b>	<b>243.386</b>	<b>11.170</b>	<b>254.556</b>

### Tableau consolidé résumé des flux de trésorerie

(en 1.000 EUR) (voir également tableau résumé des variations des capitaux propres)	31/12/06 IFRS	31/12/05 IFRS
<b>TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE AU DEBUT DU SEMESTRE</b>	<b>5.518</b>	<b>1.986</b>
<b>1. Cash-flow d'activités de l'entreprise</b>	<b>6.895</b>	<b>2.375</b>
Bénéfice de l'exercice avant intérêts et impôts	23.486	10.112
Intérêts reçus	1.276	487
Intérêts payés	-5.258	-1.572
Impôts	-1.020	-227
<b>Adaptation du bénéfice pour éléments non-monétaires</b>	<b>-10.066</b>	<b>-2.801</b>
<b>Amortissements et réductions de valeur</b>	<b>18</b>	<b>104</b>
- Amortissements et réductions de valeur sur immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles (+/-)	18	17
- Réductions de valeur sur actifs courants (-)	0	87
<b>Autres éléments non-monétaires</b>	<b>-10.084</b>	<b>-2.905</b>
- Variation de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	-9.091	-3.180
- Autres transactions de nature non courante	-993	275
<b>Variation du besoin de fonds de roulement :</b>	<b>-1.523</b>	<b>-3.624</b>
<b>* Mouvement des éléments de l'actif :</b>	<b>700</b>	<b>109</b>
- Actifs financiers courants	-20	-425
- Créances commerciales	1.697	198
- Créances fiscales et autres actifs courants	-473	393
- Comptes de régularisation	-504	-57
<b>* Mouvement des éléments du passif :</b>	<b>-2.223</b>	<b>-3.733</b>
- Dettes commerciales et autres dettes courantes	-2.626	-2.711
- Autres passifs courants	298	212
- Comptes de régularisation	105	-1.234
<b>2. Cash flow d'activités d'investissement</b>	<b>-12.993</b>	<b>-129</b>
Immeubles de placement	27.668	-474
Projets de développement	-5	0
Autres immobilisations corporelles	-1	-21
Actifs financiers non courants	-12.958	366
Actifs destinés à la vente	-27.697	
<b>3. Cash flow d'activités de financement</b>	<b>5.285</b>	<b>-672</b>
<b>Variation des passifs financiers et dettes financières</b>		
Augmentation (+) / Réduction (-) des dettes financières	17.703	10.851
Augmentation (+) / Réduction (-) d'autres passifs financiers	-1	-888
<b>Variation d'autres passifs</b>		
Augmentation (+) / Réduction (-) d'autres passifs	5	0
Variation au capital (+/-)	2	0
Variations des primes d'émission (+/-)	11	0
Dividende de l'exercice précédent	-12.443	-11.328
Augmentation (+) / Réduction (-) de la juste valeur des actifs et passifs financiers		
- sur instruments financiers dérivés	224	979
Augmentation (+) / Réduction (-) des droits de mutation	-216	-286
<b>TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE A LA FIN DU SEMESTRE</b>	<b>4.705</b>	<b>3.560</b>

## Annexes

### Annexe 1 : Information segmentée

#### SEGMENTATION PRIMAIRE : Géographique

#### Compte de résultats consolidés résumé

(en 1.000 EUR)	Belgique		Luxembourg		Corporate		TOTAL	
	31/12/06	31/12/05	31/12/06	31/12/05	31/12/06	31/12/05	31/12/06	31/12/05
(+) Revenus locatifs	11.853	9.375	5.161				17.014	9.375
(+) Reprises de loyers cédés et escomptés								
(+/-) Charges relatives à la location		-14						-14
<b>RESULTAT LOCATIF NET</b>	<b>11.853</b>	<b>9.361</b>	<b>5.161</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>17.014</b>	<b>9.361</b>
(+) Récupération de charges immobilières								
(+) Recupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	903	1.451					903	1.451
(-) Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail								
(-) Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-903	-1.451					-903	-1.451
(+/-) Autres recettes et dépenses relatives à la location								
<b>RESULTAT IMMOBILIER</b>	<b>11.853</b>	<b>9.361</b>	<b>5.161</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>17.014</b>	<b>9.361</b>
(-) Frais techniques	-618	-548	0				-618	-548
(-) Frais commerciaux	-226	-92	0				-226	-92
(-) Charges et taxes sur immeubles non loués	-168	-347	-285				-453	-347
(-) Frais de gestion immobilière	-1.007	-578	-159				-1.166	-578
(-) Autres charges immobilières	-168	-132	-20				-188	-132
<b>CHARGES IMMOBILIERES</b>	<b>-2.187</b>	<b>-1.697</b>	<b>-464</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-2.651</b>	<b>-1.697</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>	<b>9.666</b>	<b>7.664</b>	<b>4.697</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>14.363</b>	<b>7.664</b>
(-) Frais généraux de la société <sup>(1)</sup>					-538	-450	-538	-450
(+/-) Autres revenus et charges d'exploitation	797		196		95		1.088	
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>10.463</b>	<b>7.664</b>	<b>4.893</b>	<b>0</b>	<b>-443</b>	<b>-450</b>	<b>14.913</b>	<b>7.215</b>
(+/-) Résultat sur vente d'immeubles de placement								
(+/-) Variations de la juste valeur des immeubles de placement	6.731	3.180	2.360				9.091	3.180
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>17.194</b>	<b>10.844</b>	<b>7.253</b>	<b>0</b>	<b>-443</b>	<b>-450</b>	<b>24.004</b>	<b>10.394</b>
(+) Revenus financiers					1.314	515	1.314	515
(-) Charges d'intérêts					-5.307	-1.625	-5.307	-1.625
(-) Autres charges financières					-506	-257	-506	-257
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-4.500</b>	<b>-1.368</b>	<b>-4.500</b>	<b>-1.368</b>
<b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>	<b>17.194</b>	<b>10.844</b>	<b>7.253</b>	<b>0</b>	<b>-4.944</b>	<b>-1.818</b>	<b>19.504</b>	<b>9.027</b>
(+/-) Impôts des sociétés					-1.020	-227	-1.020	-227
(+/-) Exit tax								
<b>IMPOT</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1.020</b>	<b>-227</b>	<b>-1.020</b>	<b>-227</b>
<b>RESULTAT NET</b>	<b>17.194</b>	<b>10.844</b>	<b>7.253</b>	<b>0</b>	<b>-5.964</b>	<b>-2.045</b>	<b>18.483</b>	<b>8.800</b>
Attribuable à :								
Intérêts minoritaires							525	181
Part du groupe							17.959	8.619

(1) Pour les détails, voir brochure annuelle p. 87.

### Bilan consolidé résumé

(en 1.000 EUR)	Belgique		Luxembourg		Corporate		TOTAL	
	31/12/06	30/06/06	31/12/06	30/06/06	31/12/06	30/06/06	31/12/06	30/06/06
<b>ACTIFS</b>								
Immeubles de placement	302.306	323.194	146.299	143.988			448.605	467.182
Actifs destinés à la vente	27.697						27.697	
Autres actifs	14.215	11.881	627	4.596			14.842	16.477
<b>ACTIFS PAR SEGMENT</b>	<b>344.218</b>	<b>335.075</b>	<b>146.926</b>	<b>148.584</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>491.144</b>	<b>483.659</b>
<b>PASSIFS</b>								
Passifs financiers non courants					111.800	94.800	111.800	94.800
Passifs financiers courants					109.227	108.524	109.227	108.524
Autres passifs	9.593	12.828	1.171	727	4.797	4.225	15.561	17.780
<b>PASSIFS PAR SEGMENT</b>	<b>9.593</b>	<b>12.828</b>	<b>1.171</b>	<b>727</b>	<b>225.824</b>	<b>207.549</b>	<b>236.588</b>	<b>221.104</b>

### Principaux chiffres clés

(en 1.000 EUR)	Belgique		Luxembourg		TOTAL	
	31/12/06	30/06/06	31/12/06	30/06/06	31/12/06	30/06/06
Juste valeur des immeubles de placement*	330.004	323.194	146.299	143.988	476.302	467.182
Valeur d'investissement des immeubles de placement*	338.420	331.440	150.090	147.730	488.510	479.170
Rendement (en juste valeur) du segment	7,45%	7,53%	7,46%	7,26%	7,45%	7,45%
Rendement (en valeur d'investissement) du segment	7,27%	7,35%	7,27%	7,08%	7,27%	7,26%
Superficie louable totale (m <sup>2</sup> )	235.935	235.935	48.651	48.651	284.586	284.586
Taux d'occupation	96,93%	96,19%	97,05%	95,14%	96,97%	95,87%
Durée moyenne pondérée jusqu'à la première possibilité de résiliation (# années)	5,3	5,6	2,5	2,3	4,5	4,6

\* Y compris la rubrique "Actifs destinés à la vente" sous les actifs courants pour la période au 31/12/06.

### SEGMENTATION SECONDAIRE : P ar type d'immeuble

#### Principaux chiffres clés

(en 1.000 EUR)	Bureaux		Logistique (et semi-industriel)		Retail		TOTAL	
	31/12/06	30/06/06	31/12/06	30/06/06	31/12/06	30/06/06	31/12/06	30/06/06
Revenus locatifs	11.757	18.237	4.388	4.445	869	1.276	17.014	23.958
Juste valeur des immeubles de placement*	353.707	345.865	89.600	90.556	32.995	30.761	476.302	467.182
Valeur d'investissement des immeubles de placement*	362.850	354.820	91.840	92.820	33.820	31.530	488.510	479.170
Rendement (en juste valeur) du segment	7,47%	7,41%	8,18%	8,21%	5,27%	5,65%	7,45%	7,45%
Rendement (en valeur d'investissement) du segment	7,28%	7,22%	7,99%	8,01%	5,14%	5,51%	7,27%	7,26%
Taux d'occupation	97%	95%	96%	97%	100%	100%	96,97%	95,87%
Durée moyenne pondérée jusqu'à la première possibilité de résiliation (# années)	4,15	4,2	3,75	4,2	8,87	8,8	4,5	4,6

\* Y compris la rubrique "Actifs destinés à la vente" sous les actifs courants pour la période au 31/12/06.

## Annexe 2 : Revenus locatifs et charges relatives à la location

(en 1.000 EUR)	31/12/06	31/12/05
<b>Revenus locatifs</b>		
Loyers	16.852	9.375
Revenus garantis		
Gratuités locatives	162	
Concessions accordées aux locataires (incentives)		
Indemnités perçues pour résiliation anticipée des contrats de location		
Redevances de location-financement et similaires		
<b>TOTAL</b>	<b>17.014</b>	<b>9.375</b>
<b>Reprises de loyers cédés et escomptés</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Charges relatives à la location</b>		
Loyers à payer sur locaux loués		
Réductions de valeur sur créances commerciales		-14
Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales		
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>-14</b>
<b>Résultat locatif net</b>	<b>17.014</b>	<b>9.361</b>

## Annexe 3 : Immeubles de placement (méthode de la juste valeur)

(en 1.000 EUR)	Immeubles de placement		Actifs destinés à la vente	
	31/12/06	30/06/06	31/12/06	30/06/06
<b>Solde au début de la période</b>	<b>467.182</b>	<b>268.584</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Achats		193.764		
dont via regroupement d'entreprises		191.110		
Ventes et cessions	-27.697		27.697	
Augmentation/(diminution) de la juste valeur	9.120	4.834		
<b>Solde à la fin de la période</b>	<b>448.605</b>	<b>467.182</b>	<b>27.697</b>	<b>0</b>
<b>Autres informations</b>				
Valeur d'investissement	460.120	479.170	28.390	

## Annexe 4 : Dividendes distribués

A l'assemblée générale du 16 octobre 2006, la distribution d'un dividende de 3,75 EUR brut par action, a été approuvé.

## Annexe 5 : Gestion des risques financiers

### Risques liés au financement

L'AR du 10 avril 1995 relatif aux sicafis, imposait un taux d'endettement maximum admis de 50%. Cet AR a été modifié par un AR du 21 juin 2006, publié le 29 juin 2006, entre autres, pour porter le taux d'endettement maximum admis à 65%. Cette évolution positive offre dès à présent la possibilité aux sicafis d'utiliser encore mieux l'effet de levier qu'engendre le financement par dettes en comparaison avec le financement par capitaux propres. Le taux d'endettement consolidé de Leasinvest Real Estate s'élevait à 46,61% au 31/12/06.

Leasinvest Real Estate dispose de lignes bancaires de crédit à long terme et de lignes 'back-up' pour ses lignes de commercial paper lui permettant d'assurer ses besoins en investissements existants et à venir. Ces facilités de crédit et ces lignes back-up ont permis à Leasinvest Real Estate de couvrir les risques liés au financement, soit le risque que, par exemple, dans le cas d'un risque d'arrêt de l'émission de commercial paper ces dettes à court terme deviennent ainsi exigibles. Les emprunts conclus comportent des engagements



contractuels liés, principalement, au statut des sicafis et le taux d'endettement maximum admis afférent.

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

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

Leasinvest Real Estate vise à maintenir le rapport entre les financements à court terme (via l'émission de commercial paper et des avances bancaires) et les lignes bancaires de crédit à long terme à 50% - 50%.

#### **Risques de taux d'intérêt**

La stratégie de couverture vise à garantir les risques liés aux taux d'intérêt pour environ 80% des dettes financières. Puisque le financement des dettes de Leasinvest Real Estate est basé sur un taux d'intérêt flottant, le risque existe qu'une hausse des taux d'intérêt peut entraîner l'augmentation des coûts de financement. Ces risques liés aux taux d'intérêt sont couverts par des instruments financiers tels que des collars de taux d'intérêts spot & forward et des interest rate swaps.

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

Les taux d'intérêt fixes des interest rate swaps se situent entre 3,15% et 3,87%, hors marge de crédit.

#### **Risques liés à la location et à la solvabilité des locataires**

On s'efforce de réduire l'importance relative des plus importants locataires, de veiller à élargir le nombre de ses locataires mais aussi à diversifier leurs secteurs d'activité, afin de limiter les risques liés aux impayés et aux faillites des locataires.

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

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

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

D'importantes possibilités de résiliation se trouvent principalement au cours du prochain exercice 2007/2008.

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

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

#### **Annexe 6 : Faits marquants après le 31/12/06**

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

## Rapport du commissaire

### **Rapport du commissaire aux actionnaires de Leasinvest Real Estate SCA sur la revue limitée des états financiers intermédiaires résumés et consolidés pour le semestre clos le 31 décembre 2006.**

#### **Introduction**

Nous avons procédé à la revue limitée du bilan intermédiaire résumé et consolidé de Leasinvest Real Estate SCA (la "Société") arrêté au 31 décembre 2006, ainsi que du compte de résultats intermédiaire, résumé et consolidé, de l'état des variations des capitaux propres, et du tableau de flux de trésorerie y afférent pour le semestre clos le 31 décembre 2006 ainsi que des notes explicatives. La préparation et la présentation des états financiers intermédiaires résumés et consolidés conformément à l'International Financial Reporting Standard IAS 34 Information Financière Intermédiaire ("IAS 34") approuvé par l'Union Européenne relèvent de la responsabilité de l'organe de gestion de la société. Notre responsabilité consiste à émettre un rapport sur ces états financiers intermédiaires résumés et consolidés, basé sur notre revue limitée.

#### **Etendue de notre revue**

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

#### **Conclusion**

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

Bruxelles, le 22 février 2007

Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises SCC  
Commissaire  
représentée par

Christel Weymeersch  
Associée



Aubépines, Route d'Arlon, Luxembourg

# Leasinvest Real Estate en bourse

## Chiffres clés de l'action en bourse

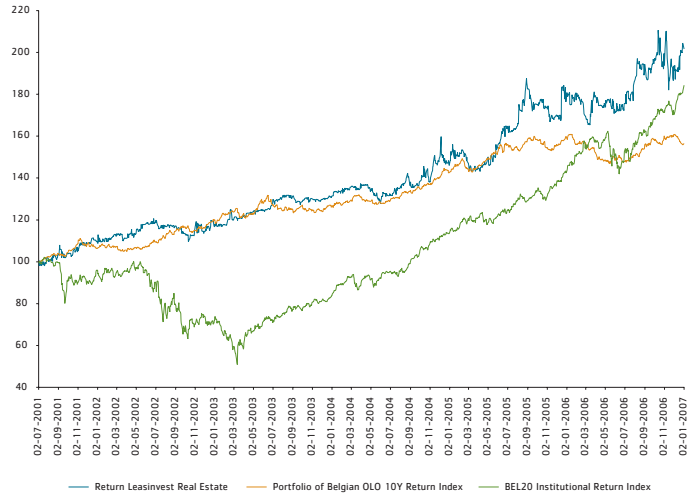
### Evolution du cours de l'action depuis l'IPO du 02/07/99



L'évolution du cours de l'action Leasinvest Real Estate a atteint des niveaux records, ces derniers mois. Le cours le plus élevé depuis l'IPO a été atteint le 06/03/07, notamment 84,10 EUR. Au niveau du rendement boursier, la performance de Leasinvest Real Estate est excellente, ce qui paraît également du 'performance report' rédigé par Global Property Research (GPR)<sup>14</sup> à la demande de Leasinvest Real Estate. Ce rapport conclut que l'action Leasinvest Real Estate affichait le meilleur rendement boursier pour 2006, de toutes les sicafis belges notées le 01/01/06, notamment un rendement boursier de 21,66%.

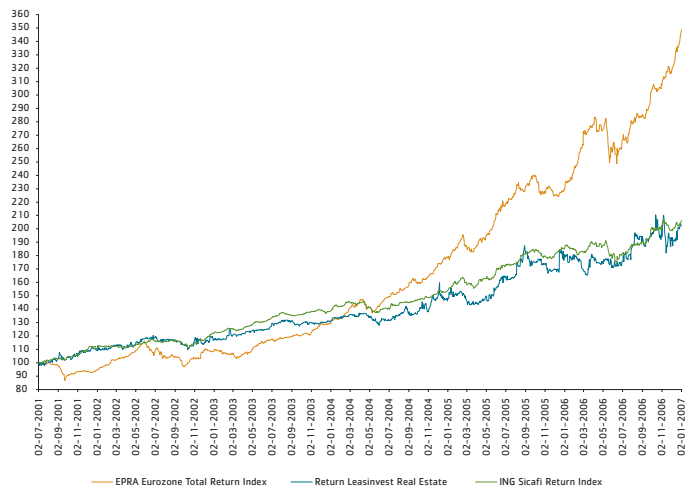
<sup>14</sup> Le rapport complet est disponible sur [www.leasinvest.be](http://www.leasinvest.be). La performance pour 2006 a été calculée en prenant la croissance entre les cours d'ouverture et de clôture publiés de toutes les actions sicafis différentes pour 2006 plus les dividendes bruts payés publiés pour chaque action sicafis durant cette période, et de diviser ce montant par les cours d'ouverture publiés de 2006. La performance ainsi calculée ne tient pas compte de la valeur de l'actif net des actions, ni d'une éventuelle prime du cours de bourse par rapport à la valeur de l'actif net. La performance du passé n'offre aucune garantie pour le futur.

### Comparaison entre Leasinvest Real Estate et le return du Bel20 et le OLO 10Y Return Index<sup>15</sup>



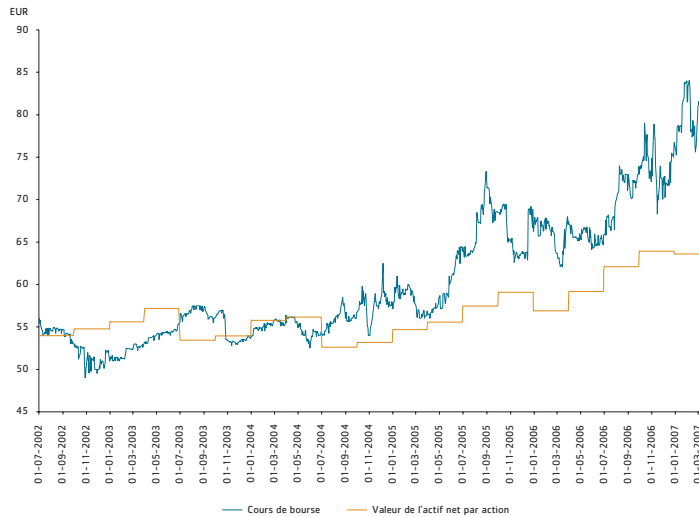
Le return de l'action Leasinvest Real Estate, l'indice BEL20 et l'indice Portfolio of Belgian OLO 10Y Return ont, dans ce graphique, été mis à base 100 au 02/07/01. Le return de Leasinvest Real Estate se situe constamment au-dessus du return de l'indice BEL20 Index au cours des 6 derniers exercices. Depuis juillet 2003 Leasinvest Real Estate affiche un return systématiquement plus élevé que l'indice OLO 10Y. La différence s'est principalement accrue depuis mai 2005.

### Comparaison entre Leasinvest Real Estate et le return des indices EPRA Eurozone Total Return et ING Sicafi Return<sup>15</sup>



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

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



Depuis le début de l'exercice 2004/2005, l'action Leasinvest Real Estate a continuellement noté avec une prime, qui était de 13,8% pour l'année civile 2006 et 25,8% pour 2007 (jusqu'au 07/03/07). Ce phénomène est caractéristique pour le marché immobilier européen. Depuis juillet 2004 AXA Belgium SA, un des plus importants investisseurs institutionnels en immobilier, a souscrit au capital de Leasinvest Real Estate. Ceci a été un signal important pour le marché qui s'est reflété dans le cours de l'action. Les acquisitions de l'exercice passé ont encore fait augmenter la prime, un signe clair de la confiance du marché dans l'action Leasinvest Real Estate.



Brixton Business Park, Brixtonlaan, Zaventem

## Information générale

### Profil de l'entreprise

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

La sicafi est cotée à Euronext Brussels au segment NextPrime. Leasinvest Real Estate affiche une capitalisation boursière de 339 millions EUR (valeur au 23 mars 2007).

### Calendrier financier

#### Calendrier financier (exercice 2006/2007)

Trading update 3ième trimestre (31/03/07)	16/05/07
Annonce des résultats annuels (30/06/07)	24/08/07
Assemblée générale des actionnaires	15/10/07
Réunion presse & analystes - résultats annuels	15/10/07
Mise en paiement du dividende	22/10/07

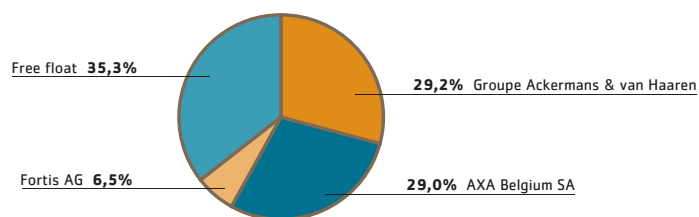
#### Calendrier financier (exercice 2007/2008)

Trading update 1er trimestre (30/09/07)	23/11/07
Annonce des résultats semestriels (31/12/07)	22/02/08
Réunion presse & analystes - résultats semestriels	20/03/08

### Structure de l'actionariat

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

#### Nombre d'actions cotées (4.012.832)(\*)



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

Le nombre d'actions émises au 30/06/06 s'élevait à 4.012.628. Suite à la fusion par absorption de Square de Meeûs 5-6 SA, 204 nouvelles actions ont été créées. Leasinvest Real Estate Management SA avait 6 actions dans Leasinvest Real Estate au 31/12/06.

## Carte d'identité

<b>Sicafi de droit belge</b>	Leasinvest Real Estate SCA
<b>Forme légale</b>	Société en commandite par actions
<b>Siège social</b>	Avenue de Tervueren 72, 1040 Bruxelles, Belgique
<b>Siège administratif</b>	Mechelsesteenweg 34, 2018 Anvers, Belgique
<b>Contact</b>	T +32 3 238 98 77 – F +32 3 237 52 99
<b>E-mail</b>	investor.relations@leasinvest-realestate.com
<b>Web</b>	<a href="http://www.leasinvest.be">http://www.leasinvest.be</a>
<b>RPM</b>	Bruxelles
<b>TVA</b>	BE 0436.323.915
<b>Date de fondation</b>	8/06/99, publication MB 26/06/99 (transformation en sicafi) (n°. 990626-330)
<b>Durée</b>	Illimitée
<b>Exercice</b>	1 juillet – 30 juin
<b>Cotation</b>	Euronext Bruxelles, NextPrime, Bel small
<b>Liquidity provider</b>	ING Financial Markets
<b>Dépositaire</b>	ING Banque
<b>Service financier</b>	Banque Degroof, Dexia Banque, Fortis Banque et ING Banque
<b>Commissaire</b>	Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises, représentée par Christel Weymeersch, Associée
<b>Experts immobiliers</b>	Cushman & Wakefield - Winssinger & Associés
<b>Surveillance</b>	Commission Bancaire, Financière et des Assurances

### Leasinvest Real Estate SCA

**Siège social :**  
Avenue de Tervueren 72  
1040 Bruxelles

**Siège administratif :**  
Mechelsesteenweg 34  
2018 Anvers  
T +32 3 238 98 77  
F +32 3 237 52 99

[www.leasinvest.be](http://www.leasinvest.be)

