



Brochure annuelle
2006/2007





Mission statement

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

Profil d'investisseur

Le profil d'investisseur auquel Leasinvest Real Estate s'adresse se compose d'investisseurs privés, principalement en Belgique et au Grand-Duché de Luxembourg, et d'investisseurs institutionnels en Belgique et à l'étranger, à la recherche de perspectives de dividendes intéressantes en combinaison avec un risque limité.

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

Het jaarverslag in het Nederlands is beschikbaar op de zetel van de vennootschap 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	6
	Faits marquants dans le développement de Leasinvest Real Estate	8
2	Lettre aux actionnaires	12
3	Chiffres clés	16
4	Corporate Governance	22
5	Rapport de gestion	34
	Faits marquants survenus au cours et après la clôture de l'exercice	34
	Commentaire du bilan et compte de résultats consolidés	34
	Dividende	36
	Prévisions	37
6	Rapport immobilier	40
	Marché immobilier	40
	Portefeuille immobilier : aperçu & analyse	51
7	Etats financiers	58
	Comptes annuels consolidés & annexes	58
	Comptes annuels statutaires	89
8	Leasinvest Real Estate en bourse	94
	Calendrier financier	94
	Actionnariat	94
	Chiffres clés de l'action en bourse	94
	Couverture des analystes	96
9	Lexique	100
10	Information générale	104
	Profil de l'entreprise Leasinvest Real Estate	104
	Profil de l'entreprise Leasinvest Immo Lux	107
11	Statuts	112
12	Déclarations	124



Principaux risques et faits marquants





l'objectif de Leasinvest Real Estate est de gérer un portefeuille immobilier rentable et diversifié en Belgique et au Grand-Duché de Luxembourg, permettant de générer des revenus locatifs et des dividendes récurrents et, à terme, de réaliser des plus-values.

Notre stratégie doit dès lors consister à gérer et limiter au mieux les risques inhérents au marché et à l'entreprise.

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

L'évolution économique a un impact sur la demande d'espace louable disponible 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.

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

Leasinvest Real Estate limite la sensibilité aux cycles économiques non seulement par sa diversification géographique, mais également par une diversification au niveau des différents segments du marché. 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 30/06/07 est réparti comme suit entre les différents segments du marché : 72% de bureaux – 20% d'immeubles logistiques – 8% de retail. Leasinvest Real Estate souhaite étendre la partie immeubles de bureaux (loués à long terme), logistiques & retail dans son portefeuille, afin de diminuer ainsi la sensibilité aux cycles économiques.

| Risques liés au marché de l'immobilier

Depuis quelques années, le marché de l'investissement est marqué par une très forte demande pour tous types d'immeubles. Ceci s'explique encore par les mêmes raisons, notamment les taux d'intérêt relativement bas par rapport aux rendements immobiliers plus élevés, la recherche de sources de revenus récurrents, l'importance des moyens disponibles sur le marché, le souhait des investisseurs institutionnels en Belgique et à l'étranger d'investir une partie plus importante de leur patrimoine en immobilier et le manque d'alternatives d'investissement.

Les immeubles bien situés et/ou jouissant de baux de location à long terme sont par conséquent très recherchés, engendrant une baisse continue des rendements à l'achat bien que les taux d'intérêt aient augmenté.

Le marché locatif est fort lié à la situation économique. Grâce à la reprise de l'économie et la gestion dynamique de notre portefeuille, Leasinvest Real Estate a réussi à augmenter les taux d'occupation au 30/06/07 aussi bien du portefeuille belge que celui du portefeuille luxembourgeois à respectivement 97% et 97,03%.

| Risque locatif et risque de crédit

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

La répartition par secteur de notre portefeuille de locataires est bonne. Les principaux secteurs représentés sont les services (30%), les institutions financières (18%), suivi par les institutions publiques, organismes à but non lucratif et les associations professionnelles internationales (11%) d'une part, et le retail et wholesale (11%) d'autre part.

La sicafi réduit ainsi sa dépendance par rapport à la perte d'un locataire, suite par exemple à la résiliation du bail ou à sa faillite. Leasinvest Real Estate s'assure également de la solvabilité des locataires et de signer des baux à long terme, permettant de garantir la pérennité du flux des revenus locatifs et, par conséquent, d'augmenter la durée des baux de location.

Au cours de l'exercice 2006/2007 les baux de location avec une possibilité de résiliation endéans l'année en cours étaient limités, mais des possibilités de résiliation importantes se trouvent principalement au cours du prochain exercice 2007/2008. 58% des baux sur base annuelle sont assurés jusqu'au 30/06/10¹.

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

Par l'application d'une gestion dynamique engendrant de nouveaux baux et des prolongations de baux existants, la sicafi a réussi à augmenter la durée résiduelle moyenne du portefeuille luxembourgeois au 30/06/07 de 2,3 ans à 4,1 ans. Cette durée est inférieure à celle du portefeuille belge, qui s'élève à 5,3 ans (5,6 ans au 30/06/06).

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,

¹ Pour plus d'information, voir page 53 et annexe 5 des Etats Financiers.

dans certains segments du marché en Belgique ; la société a un taux de vacance de 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 9,6%. Le taux de vacance pour les bureaux au Grand-Duché de Luxembourg s'élevait à 3,5% au 30/06/07, ce qui correspond environ à celui du portefeuille de bureaux de Leasinvest Immo Lux. 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 long 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. 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. 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, ce qui aura comme résultat que les immeubles seront compétitifs en comparaison avec les immeubles neufs.

² Pour plus d'information, voir page 53 du Rapport Immobilier.

| Risque liés au financement

Le taux d'endettement consolidé de Leasinvest Real Estate s'élevait à 40,93% au 30/06/07 (30/06/06 : 44,15%), ce qui est nettement inférieur au taux d'endettement maximum admis de 65% tel que défini par l'AR du 21/06/06, modifiant l'AR du 10/04/95 sur ce point.

Leasinvest Real Estate dispose de lignes bancaires de crédit à long terme et de lignes 'back-up' pour ses lignes de commercial paper lui permettant d'assurer ses besoins en investissements existants et à venir. Ces facilités de crédit et ces lignes back-up permettent à Leasinvest Real Estate de couvrir les risques éventuels liés au financement, soit le risque que, par exemple, dans le cas d'une rupture d'émission de commercial paper ces dettes à court terme deviennent ainsi exigibles. Les emprunts conclus comportent des engagements contractuels liés, principalement, au statut des sicafis et au taux d'endettement maximum admis afférent.

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

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

Leasinvest Real Estate vise à maintenir le rapport entre les financements à court terme (via l'émission de commercial paper et des avances bancaires) et les lignes bancaires de crédit à long terme à 50% - 50%. Au 30/06/07 ce rapport court / long terme s'élevait à 54% - 46%.

| Risque de taux d'intérêt

Notre stratégie de couverture vise à garantir les risques liés aux taux d'intérêt pour 80% des dettes financières. Puisque le financement des dettes de Leasinvest Real Estate est basé sur un taux d'intérêt flottant, le risque existe qu'une hausse des taux d'intérêt 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 2008 et 2013. Au 30/06/07 86% des dettes financières étaient couverts. Les taux d'intérêt fixes des interest rate swaps se situent entre 3,15% et 3,87%, hors marge de crédit.

| 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.

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

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
- 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 de Square de Meeûs 5-6 SA
- Augmentation de la participation dans Leasinvest Immo Lux jusque 96,04%



Brixton Business Park,
Zaventem, Belgique



Avenue J.F. Kennedy
Luxembourg







Lettre aux
actionnaires

L'exercice écoulé 2006/2007 était à nouveau une très bonne année. Un résultat net, part du groupe, record de 34,9 millions EUR a été atteint, soit une hausse de 77% par rapport à l'exercice précédent.

Les acquisitions importantes réalisées au cours du dernier trimestre de l'exercice précédent 2005/2006, soit l'acquisition de la sicav immobilière cotée Leasinvest Immo Lux SA et d'une partie du portefeuille d'Extensa Group, ont contribué pour une année complète au cours de l'exercice écoulé 2006/2007.

Au cours de l'exercice 2006/2007 nous nous sommes focalisés sur l'intégration du portefeuille immobilier luxembourgeois, l'optimisation du portefeuille immobilier global, l'amélioration continue du taux d'occupation, la fidélisation des locataires actuels et le développement et la rénovation, là où possible, d'immeubles existants.

Portefeuille immobilier en Belgique

Le taux d'occupation en Belgique, au 30/06/07, hors le "Torenhof" mentionné ci-après, s'élevait à 97% comparé à 96,2% l'exercice précédent.

Dans le cadre de la gestion dynamique de notre portefeuille d'immeubles, deux immeubles de bureaux faisant partie d'Extensa Square, situés rue Colonel Bourg à Bruxelles ont été vendus à un fonds d'investissement privé espagnol. Un immeuble de bureaux moins important à Wommelgem (Anvers) a également été vendu.

Sur le parking extérieur existant de notre site Axxes Business Park à Merelbeke (Gand) les travaux de construction de 192

emplacements de parking supplémentaires ont commencé. Ce parking répondra aux besoins des locataires en matière d'emplacements de parking complémentaires.

Une ferme-château "Torenhof" a été acquise au cours de l'exercice, qui sera entièrement rénovée comme "facility center" pour mieux répondre à la demande de services facilitaires des locataires de notre site Axxes Business Park.

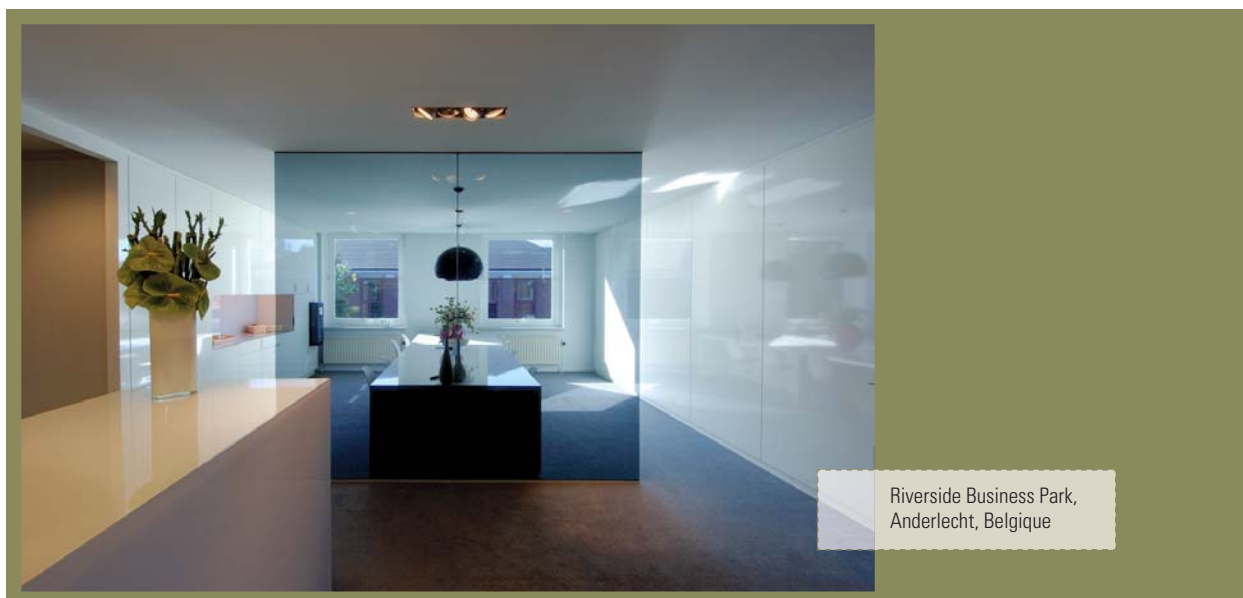
Portefeuille immobilier au Luxembourg

Au Luxembourg, un project manager a été engagé dans le cadre de la gestion du portefeuille de Leasinvest Immo Lux. Le taux d'occupation du portefeuille luxembourgeois (hors l'immeuble "Bian" qui est en voie d'être entièrement rénové) s'élevait à 97,03% au 30/06/07 comparé à 95,14% l'année précédente.

La rénovation complète de l'immeuble de bureaux existant "Bian" situé à Gasperich/Cloche d'Or, y compris une extension de 2.000 m² du site existant, sera terminée fin 2008. Sa commercialisation a démarré. Les prévisions pour la location sur plan sont très favorables.

Une rénovation avec extension de 4.700 m² de l'immeuble de bureaux et logistique "CFM", également situé à Gasperich/Cloche d'Or, a démarré en juin 2007 et sera entièrement louée par les locataires existants.

Le 26/06/07 Leasinvest Real Estate a annoncé son intention de lancer une contre-offre sur toutes les actions de la sicav immobilière luxembourgeoise cotée Immo-Croissance. L'offre a été retirée début juillet 2007 suite à l'annonce d'une contre-offre extrêmement élevée par une troisième partie.



Riverside Business Park,
Anderlecht, Belgique

I Excellents résultats

Le taux d'occupation consolidé s'est encore amélioré de 95,87% à 97,01% grâce à nos efforts commerciaux soutenus, une légère amélioration du marché locatif et la qualité & la bonne localisation de nos immeubles.

En 2006/2007 une plus-value non-réalisée importante sur le portefeuille immobilier a été enregistrée, de 16,6 millions EUR par rapport à 3,9 millions EUR l'exercice précédent. Cette augmentation de la valorisation du portefeuille immobilier est principalement due aux rendements locatifs toujours à la baisse, résultant du capital important disponible au niveau mondial, créant une demande importante en immobilier.

Le résultat net consolidé a augmenté de 51,9% de 23,3 millions EUR à 35,5 millions EUR. La part du groupe de ce montant s'élève à 34,9 millions EUR (30/06/06 : 19,7 millions EUR, + 77%). Le résultat net, part du groupe, par action s'élevait à 8,71 EUR (comparé à 5,94 EUR par action diluée¹ l'exercice précédent). Ceci est un bénéfice record depuis la création de la sicafi.

La tendance à la hausse de la valeur de l'actif net par action (dividende compris) et calculée sur base de la juste valeur s'est confirmée par rapport à l'exercice précédent, soit une augmentation de 10,1%, ou de 59,28 EUR à 65,31 EUR.

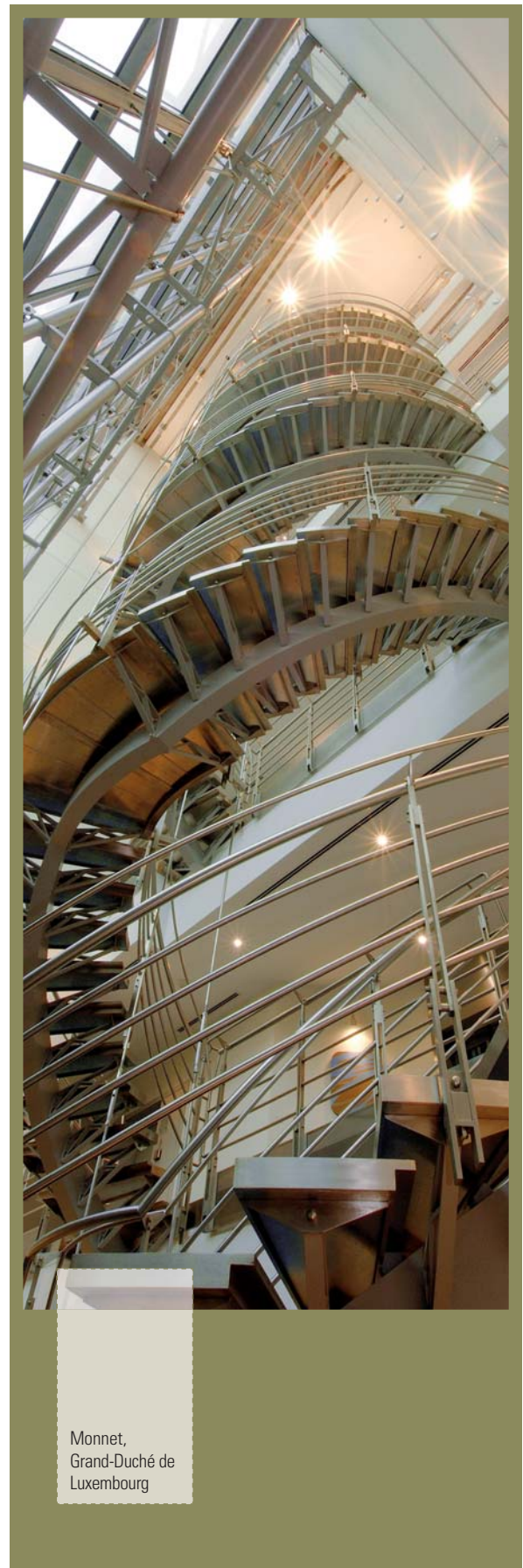
La juste valeur du portefeuille immobilier consolidé² (hors les projets de développement et y compris les actifs détenus en vue de la vente) a diminué par rapport à l'exercice précédent par les ventes mentionnées ci-dessus, soit de 467,2 millions EUR à 445,9 millions EUR.

Nous tenons à remercier tous nos locataires, fournisseurs et actionnaires en Belgique et au Grand-Duché de Luxembourg pour leur confiance et leur soutien. Nous remercions également nos collaborateurs pour leur application continue, sans laquelle nous n'aurions pas pu atteindre ces résultats.

Jean-Louis Appelmans
CEO

Luc Bertrand
Président du conseil
d'administration

- 1 Les résultats par action diluée sont calculés sur base du pro rata du nombre d'actions. Ceci est le nombre d'actions calculé selon leur participation aux dividendes. Suite à l'augmentation du capital qui a eu lieu lors de l'apport du portefeuille "Extensa", au cours de l'exercice 2005/2006, 763.407 nouvelles actions ont été créées, qui participent aux dividendes à partir du 29/05/06.
- 2 La juste valeur consolidée du portefeuille immobilier tient compte de la consolidation intégrale de la sicav Leasinvest Immo Lux, dans laquelle Leasinvest Real Estate détenait 96,04% au 30/06/07.



Monnet,
Grand-Duché de
Luxembourg



Chiffres clés



Les chiffres clés concernent des chiffres clés IAS/IFRS.

Au 30/06/07 Leasinvest Real Estate a incorporé, via la consolidation intégrale, les participations suivantes : la sicav luxembourgeoise Leasinvest Immo Lux SA, Leasinvest Immo Lux Conseil SA, Warehouse Finance SA, De Leewe SA, Logistics Finance I SA et Leasinvest Services SA (ex-Leasinvest Real Estate Facility Services SA)

Au 30/06/06 également, la participation dans Square de Meeûs 5-6 SA a été intégralement consolidée (50,07%). Après reprise du solde de la participation au début de l'exercice 2006/2007, Square de Meeûs 5-6 SA a été fusionnée (fusion par absorption) avec Leasinvest Real Estate en décembre 2006.

Finalement, Leasinvest Real Estate a augmenté son intérêt, via des achats en bourse, dans Leasinvest Immo Lux de 90,12% (30/06/06) à 96,04%.

Patrimoine immobilier ⁽¹⁾			
Superficie totale (en m ² hors sol)	30/06/07	30/06/06	30/06/05
Bureaux	126.621	144.961	104.262
Logistique	118.313	118.313	68.111
Retail	21.313	21.313	14.454
Total	266.247	284.587	186.827
	30/06/07	30/06/06	30/06/05
Juste valeur (x 1.000 EUR) ^{(2)/(3)}	445.859	467.182	268.584
Valeur d'investissement (x 1.000 EUR) ^{(3)/(4)}	457.310	479.170	275.460
Taux d'occupation (%) ⁽⁵⁾	97,01 ⁽⁶⁾	95,87	91,15
Rendement locatif (juste valeur) (%)	7,22 ⁽⁶⁾	7,45	7,32
Rendement locatif (valeur d'investissement) (%)	7,04 ⁽⁶⁾	7,26	7,14

- (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, tels que définis à la page 63 de cette brochure annuelle, 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 correspond au terme utilisé antérieurement "valeur de placement" et est la valeur telle que définie par un expert immobilier indépendant et dont les frais de mutation n'ont pas encore été déduits.
- (5) Le taux d'occupation a été calculé sur base de la valeur locative estimée. Tous les immeubles du portefeuille Leasinvest Real Estate ont été pris en considération, hors les projets. Définition de taux d'occupation : voir 9. Lexique – 9.3. Terminologie p 100.
- (6) Le taux d'occupation et le rendement locatif tiennent compte de 100% de Leasinvest Immo Lux, dont Leasinvest Real Estate détenait 96,04% au 30/06/07.



EBBC,
Grand-Duché de
Luxembourg

Chiffres clés

(en 1.000 EUR)	IAS/IFRS Consolidé 30/06/07	IAS/IFRS Consolidé 30/06/06	IAS/IFRS Consolidé 30/06/05
Revenus locatifs	33.154	23.958	19.868
Résultat immobilier	33.003	23.818	19.421
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (EBIT) ⁽¹⁾	25.583	23.195	14.269
Résultat net courant ⁽²⁾	17.425	19.402	9.787
Résultat net courant, part du groupe	17.075	16.963	9.538
Résultat sur portefeuille	18.095	3.923	3.331
Résultat sur portefeuille, part du groupe	17.859	2.760	2.910
Résultat net	35.520	23.325	13.118
Résultat net, part du groupe	34.934	19.723	12.448
Cash-flow net, part du groupe	16.555	9.823	10.286

(1) Earnings Before Interests and Taxes.

(2) Résultat net moins résultat sur portefeuille.

Bilan

(en 1.000 EUR)	IAS/IFRS Consolidé 30/06/07	IAS/IFRS Consolidé 30/06/06	IAS/IFRS Consolidé 30/06/05
Total des capitaux propres	272.046	262.555	188.019
Capitaux propres, part du groupe	262.071	237.849	180.048
Total du bilan	477.202	483.659	274.960
Taux d'endettement (%) ⁽¹⁾	40,93	44,15	28,92

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



Diekirch, Grand-Duché de Luxembourg

Chiffres par action⁽¹⁾

(en EUR)	IAS/IFRS Consolidé 30/06/07	IAS/IFRS Consolidé 30/06/06	IAS/IFRS Consolidé 30/06/05
Nombre d'actions notées (#)	4.012.832	3.249.221	2.830.371
Nombre d'actions émises (#)	4.012.832	4.012.628	3.249.221
Nombre d'actions pro rata (#)	4.012.832	3.318.241	3.047.255
Valeur de l'actif net, part du groupe ⁽²⁾			
- sur base de la juste valeur	65,31	59,28	55,41
- sur base de la valeur d'investissement	68,13	62,10	57,47
Revenus locatifs	8,26	7,22	6,52
Résultats immobiliers	8,22	7,18	6,37
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (EBIT) ⁽³⁾	6,38	6,99	4,68
Résultat net courant	4,34	5,85	3,21
Résultat net courant, part du groupe	4,26	5,11	3,13
Résultat sur portefeuille	4,51	1,18	1,09
Résultat sur portefeuille, part du groupe	4,45	0,83	0,95
Résultat net	8,85	7,03	4,30
Résultat net, part du groupe	8,71	5,94	4,09
Cash-flow net, part du groupe	4,13	2,96	3,38

(1) Les chiffres du résultat concernent des chiffres par action diluée, compte tenu du pro rata du nombre d'actions.

30/06/07 : suite à la fusion avec Square de Meeûs 5-6 SA 204 nouvelles actions créées ont été émises. Celles-ci participent aux dividendes à partir du début de l'exercice, soit 01/07/06 ; par conséquent, le pro rata des actions n'est pas nécessaire.

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

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

(2) La valeur de l'actif net conformément à IFRS est avant la distribution du résultat.

(3) Earnings Before Interests and Taxes.

Ratios clés⁽¹⁾

(en EUR)	30/06/07	30/06/06	30/06/05
Cours de bourse à la date du coupon ⁽²⁾		74,80	65
Date du coupon	22/10/07	23/10/06	24/10/05
Price / cashflow (PCF)		25,27	19,23
Price / résultat net courant (PER)		14,64	20,77
Cours de bourse à la fin de l'exercice	78,10	65,90	64,40
Price / cashflow (PCF)	18,91	22,26	19,05
Price / résultat net courant (PER)	18,33	12,90	20,58

(1) PCF et PER ont été calculés par rapport au cash-flow net et "earnings" (= résultat net courant), part du groupe à la fin de l'exercice.

(2) Pas de chiffres au 30/06/07 vu que le rapport annuel est clôturé avant la date du coupon.

Evolution du nombre d'actions

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

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

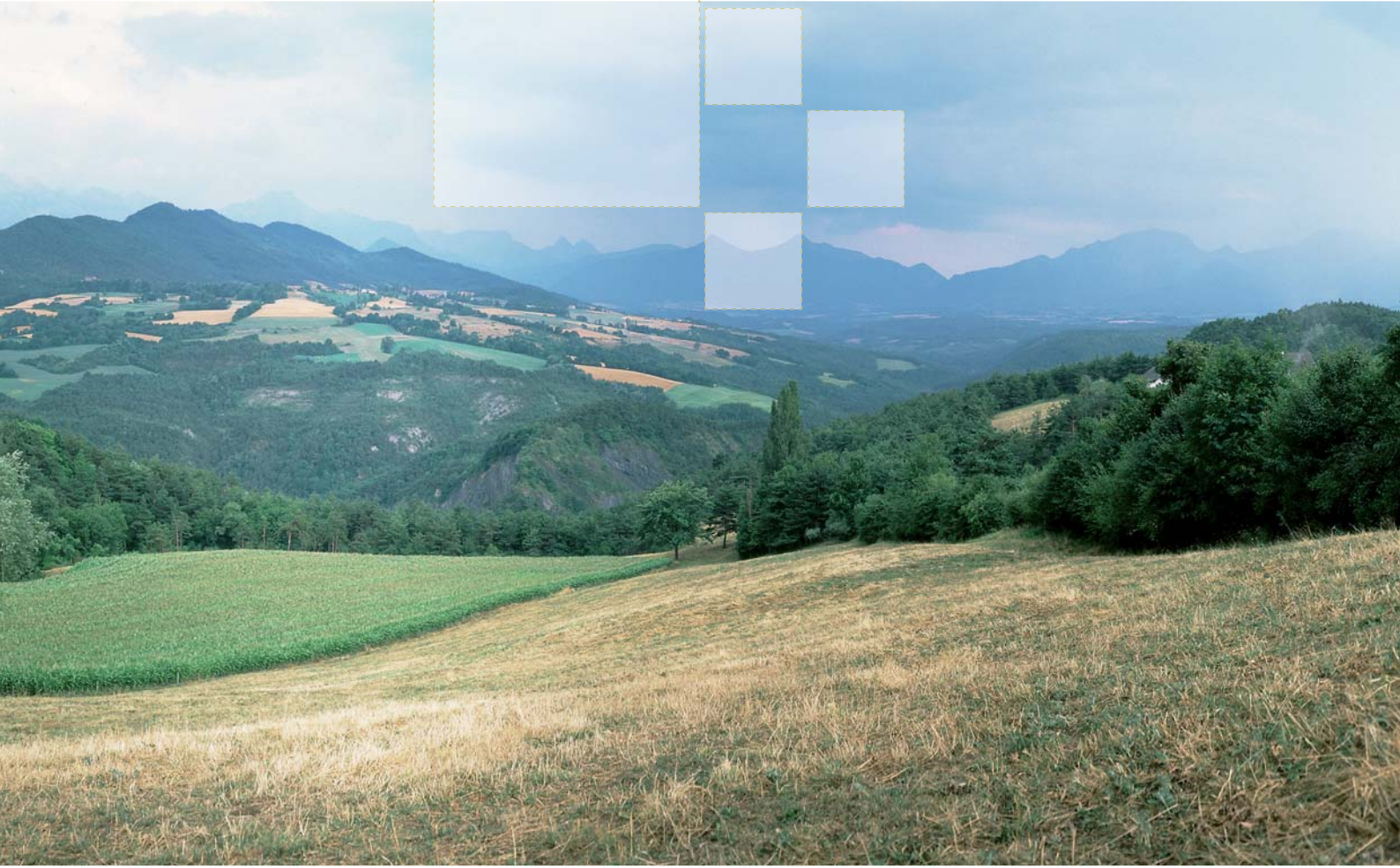
Leasinvest Real Estate en bourse

(en EUR)	30/06/07	30/06/06	30/06/05
Nombre d'actions notées (#)	4.012.832	3.249.221	2.830.371
Nombre d'actions émises (#)	4.012.832	4.012.628	3.249.221
Nombre d'actions pro rata (#)	4.012.832	3.318.241	3.047.255
Capitalisation boursière sur base du cours de clôture	313.402.179	264.432.185	209.249.832
Cours de clôture	78,10	65,90	64,40
Cours le plus élevé	84,50	73,35	64,45
Cours le plus bas	65,80	62,05	54,00
Cours moyen	75,96	66,12	59,33
Volume annuel (#)	720.881	706.725	1.055.903
Volume mensuel moyen (#)	60.073	58.894	87.992
Montant annuel traité	56.300.806	46.728.657	62.646.725
Velocité ⁽¹⁾ (%)	17,96	21,75	37,31
Dividende brut	3,80	3,75	3,72
Dividende net	3,23	3,19	3,16
Rendement en dividende (%)	5,00	5,67	6,27
Pay-out ratio (%)	126	114	93

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



Corporate Governance



4.1 Organes de décision

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

Le gérant statutaire

La sifafi Leasinvest Real Estate est dirigée par son associé commandité (gérant) et seul gérant statutaire, Leasinvest Real Estate Management SA, ayant son siège social à 2018 Anvers, Mechelsesteenweg 34 (RPM 0466.164.776), une filiale à 100% d'Extensa Group SA. 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 460.515,48 EUR au 30/06/07.

Extensa Group SA est le fondateur et promoteur 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 gérant stutaire Leasinvest Real Estate, responsable pour la direction générale, les contacts commerciaux avec les locataires et les courtiers immobiliers, la comptabilité, les activités juridiques et l'administration, se composait de 12 personnes¹ au 30/06/07.

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 à nommé un administrateur délégué.

Rémunération du gérant

La rémunération du gérant est définie statutairement à 0,415% de la valeur d'investissement du portefeuille et s'élevait à 2.004.063 EUR pour l'exercice passé.

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.

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.

Au cours de 2004 une accord d'investissement a été conclu avec AXA Belgium SA. Les investissements dans Leasinvest Real Estate stipulés dans cet accord ont été entièrement réalisés par AXA Belgium SA au cours de l'exercice 2005/2006.

Il a été conclu qu'un maximum de quatre administrateurs sur la proposition d'AXA Belgium SA peuvent être nommés, accord repris dans les statuts du gérant statutaire. Au cours de l'exercice 2005/2006 deux administrateurs sur la proposition d'AXA Belgium SA ont été nommés.

L'accord d'investissement précité comprend également certaines restrictions de transfert et des droits de préemption concernant les actions Leasinvest Real Estate et Leasinvest Real Estate Management.

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

¹ Leasinvest Real Estate n'a pas de personnel.

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

1) Les administrateurs indépendants³ sont :



Eric De Keuleneer,
administrateur délégué
de Credibe SA



Bernard de Gerlache de Gomery,
administrateur indépendant notam-
ment de Floridienne SA et Sipef SA



Christophe Desimpel,
administrateur délégué de
De Speyebeek SA



Marcus Van Heddeghem,
managing director de
Redevco Retail Belgium SCS

2) Les administrateurs³ 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



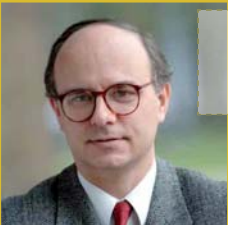
Jan Suykens,
membre du comité exécutif
d'Ackermans & van Haaren SA




Kris Verhellen,
CEO⁴ d'Extensa Group SA

Messieurs de Gerlache de Gomery, De Keuleneer, Van Heddeghem et Desimpel ont été désignés formellement en tant qu'administrateurs indépendants au sens de l'article 524 §2 du Code Soc. (comme modifié par la Loi Corporate Governance du 02/08/02). Ils répondent aux critères d'indépendance définis dans la Charte Corporate Governance.

3) Les administrateurs³ sur la proposition d'AXA Belgium SA sont :



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



Thierry Rousselle,
general manager of real estate
d'AXA Belgium SA

³ Les adresses des administrateurs peuvent être obtenues sur simple demande au siège de la société.

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

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 huit fois au cours de l'exercice.

Le quotient de présence global s'élevait à 85%. Les quotients de présence des membres individuels s'élevaient, pour messieurs Bertrand, Suykens et Appelmans à 100%, pour messieurs Verhellen, Rousselle et De Keuleneer à 87,5%, pour messieurs Van Heddeghem, Van Wymersch-Moons et Desimpel à 75% et pour monsieur de Gerlache de Gomery à 62,5%.

Compétences du conseil d'administration

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

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

En 2006/2007 les points suivants spécifiques de l'ordre du jour ont été traités par le conseil d'administration :

- approbation d'investissements importants additionnels au Luxembourg par le lancement de la contre-offre sur les actions d'Immo-Croissance et le retrait de cette offre ;
- approbation des désinvestissements d'Extensa Square et de Wommelgem ;
- décision d'acquérir le solde des actions de Square de Meeûs 5-6 SA suivi de la proposition de fusion par absorption de Square de Meeûs 5-6 SA ;
- (re)développement de CFM et Bian au Luxembourg ;
- décision de développement et optimisation des organisations en Belgique et au Luxembourg, entre autres, la décision relative à la structuration de la gestion technique des immeubles.

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 recherché.

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 que si la majorité simple est composée de minimum trois des quatre administrateurs indépendants et de minimum la majorité des administrateurs nommés sur proposition d'Extensa Group SA (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.

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

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 publiques 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.

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

Les membres du comité d'audit sont :

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

Au cours de l'exercice passé le comité d'audit s'est réuni quatre fois. Le quotient de présence des membres du comité s'élevait globalement à 68,75% et, individuellement pour Monsieur Rousselle à 50%, pour messieurs Suykens et De Keuleneer à 100% et pour Monsieur Van Heddeghem à 25%.

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

- discussion des comptes rendus financiers trimestriels ;
- modification des règles d'évaluation IFRS statutaires et consolidés ;

- discussion de la structure de financement et de la politique de couverture des taux d'intérêts ;
- traitement comptable de la fusion par absorption de Square de Meeûs 5-6 SA.

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

Comité de nomination et de rémunération

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

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

Les membres du comité de nomination et de rémunération sont :

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

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

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

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

- développement de l'organisation pour le Luxembourg ;
- propositions de rémunération du management exécutif et de l'administrateur délégué.

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. Le quotient de présence des membres s'élevait globalement à 100%.

Le comité d'administrateurs indépendants a rédigé un avis écrit préalable aux décisions prises par le conseil d'administration, par rapport à la proposition de modification de la politique d'investissement statutaire de la sicafi, pour laquelle une assemblée générale a été convoquée, et par rapport à la proposition d'investissement concernant Immo-Croissance (grande transaction; il s'agit de la contre-offre dont on parle dans le rapport de gestion, retirée par après, suite à une contre-offre plus élevée).

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, commercial manager, mandaté à la gestion journalière.

Jean-Louis Appelmans (CEO)

Jean-Louis Appelmans (54) est, depuis la création en 1999, administrateur délégué de Leasinvest Real Estate Management SA et, depuis fin 2002, également le représentant permanent. Il était CEO d'Extensa Group SA (ex-Leasinvest SA) de 1989 jusque 2005. Il occupe encore un nombre de mandats d'administrateurs auprès des sociétés cotées en Bourse suivantes : la sicafi Retail Estates (administrateur indépendant) et Leasinvest Immo Lux (administrateur). Auparavant il travaillait en corporate banking auprès du Crédit Lyonnais Belgium (1986-1989) et de Chase (actuellement JPMorgan Chase) de 1979 à 1986.

Michel Van Geyte

Michel Van Geyte (41) est, depuis août 2004, commercial manager de Leasinvest Real Estate Management SA. Auparavant il travaillait chez Knight Frank comme managing partner et il dispose d'une quinzaine d'années d'expérience en immobilier.

Management

Les membres du management, autres que la direction effective, sont :

Micheline Paredis, legal manager & compliance officer.

Sophie Wuyts, financial manager.

Le comité permanent

Le comité permanent se réunit régulièrement pour examiner les affaires courantes de Leasinvest Real Estate, pour assurer une communication adéquate et pour superviser l'exécution des décisions du conseil d'administration. Le comité permanent se compose au moins de l'administrateur délégué, du responsable commercial, du conseiller juridique, du responsable financier et du gestionnaire immobilier.

Le comité d'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, des conseillers juridiques, techniques et commerciaux et du responsable financier.

AXA Belgium SA peut participer, à titre de voix consultative, aux réunions du comité d'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.

Rémunération

Au cours de l'exercice passé, les administrateurs du gérant statutaire de Leasinvest Real Estate SCA ont perçu, directement ou indirectement, pour tous les services rendus pour le gérant statutaire, des rémunérations d'un montant total de 459.000 EUR.

EUR	
Administrateurs indépendants	74.000
Jean-Louis Appelmans	385.000
Total administrateurs	459.000

1) Administrateurs non-exécutifs

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

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

- une rémunération forfaitaire de 12.500,00 EUR par exercice ;
- une rémunération forfaitaire additionnelle de 4.000 EUR par exercice, comme membre du comité d'audit ou du comité de nomination et rémunération ;
- et une rémunération additionnelle de 2.000 EUR 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.

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.

Michel Van Geyte n'est pas administrateur du gérant statutaire ; il a le statut d'employé et bénéficie d'une rémunération fixe et variable, d'une assurance Hospitalisation et assurance groupe et d'invalidité. Une voiture de société est également mise à sa disposition. Son contrat de travail ne contient pas de provisions de départ spéciaux.

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 direction effective	fixe	variable ⁶	total
Jean-Louis Appelmans	310.000 ^(*)	75.000	385.000
Michel Van Geyte	143.963	40.000	183.963
Total	453.963	115.000	568.963
^(*) dont prime d'assurance	40.932		

4.2 Charte de Corporate Governance⁷

Le 09/12/04 le Corporate Governance Committee, à l'initiative de la Commission Bancaire, Financière et des Assurances, Euronext Brussels et la FEB à annoncé le Code Corporate Governance belge (le "Code Lippens").

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

⁶ La partie variable concernait l'exercice 2005/2006, mais a été payée au cours de l'exercice 2006/2007. La partie variable relative à l'exercice 2006/2007 et qui doit encore être définie, sera payée au cours de l'exercice 2007/2008.

⁷ 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 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 Charte a été adaptée au cours de l'exercice passé, entre autres, afin de refléter le règlement imposé par l'AR 05/03/06. La version la plus récente de la Charte est à retrouver sur le site web (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'un nombre de points limités aux recommandations du Code. Les principes de corporate governance sont, à cause de la structure de gestion spécifique de Leasinvest Real Estate SCA, principalement implémentées 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 douze, dont quatre administrateurs indépendants) qui ne gêne pas la délibération et prise de décision efficace au sein du conseil d'administration.

Fréquence des réunions du comité de nomination et de rémunération

Le comité de nomination et de rémunération se réunit au moins une fois par an au lieu de minimum deux fois, comme prévu par le Code, puisque 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

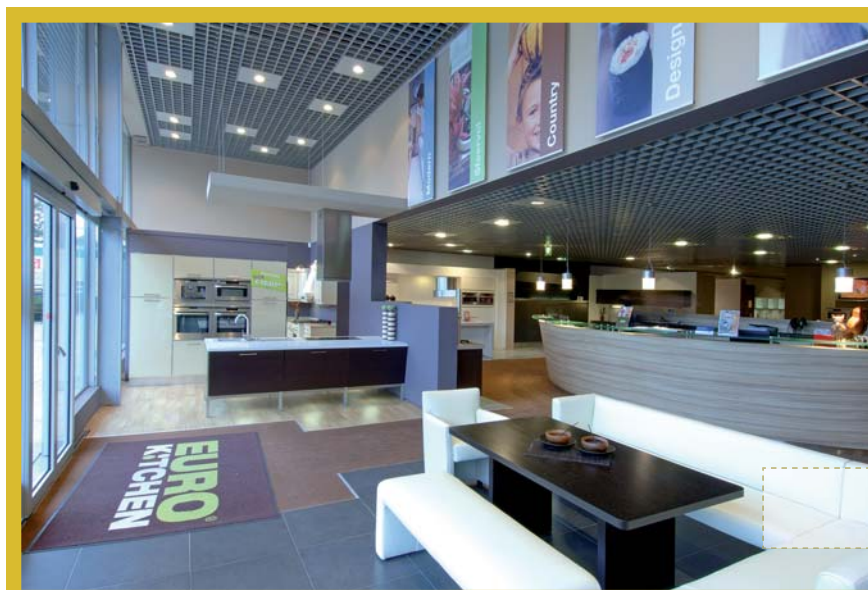
En 2004 les administrateurs ont été (re)nommés pour une période de six ans. A compter à partir de la renomination en 2010 le mandat d'administrateur sera limité à quatre ans, comme le prévoit le Code.

Evaluation des administrateurs

Avant la renomination 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, et 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% en non pas 5% au maximum tel que prévu à la recommandation 8.9 du Code. Le conseil



Brixton Business Park,
Zaventem, Belgique

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

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

Le risque de conflits d'intérêts potentiels existants entre les administrateurs du gérant statutaire⁸ 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 limité⁹. Le conseil d'administration déclare, pour autant qu'il en soit au courant, que de telles situations de conflits d'intérêts 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.

Dans sa Charte de Corporate Governance Leasinvest Real Estate a souscrit la politique qu'un administrateur ou un membre du management¹⁰ (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, 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.

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

9 Leasinvest Services est une filiale à 100% de Leasinvest Real Estate, à qui la gestion technique des immeubles est graduellement confiée (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.

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

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 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 web de Leasinvest Real Estate.

4.6 Fusion silencieuse

Une assemblée générale extraordinaire des actionnaires de Leasinvest Real Estate a été convoquée le 15 octobre, à laquelle la transaction équivalente à une fusion par absorption telle que visée à l'article 719 C. Soc. (dit "fusion silencieuse") avec les filiales De Leewe SA, Warehouse Finance SA et Logistics Finance I SA, a été présentée pour approbation.

4.7 Modification de la politique d'investissement – Capital autorisé – achat d'actions propres

A cette assemblée générale extraordinaire des actionnaires il sera également présenté pour approbation la modification de l'article 5 des statuts afin de l'aligner à la politique actuellement suivie, ainsi que différentes autres modifications de statuts et autorisations, entre autres, une nouvelle compétence concernant le capital autorisé, ainsi qu'une extension des pouvoirs pour procéder à l'achat et la vente des actions propres.

L'ordre du jour de cette assemblée générale a été publiée sur le site web (www.leasinvest.be).

4.8 Contrôle des comptes annuels – commissaire

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

Ernst & Young, réviseurs d'entreprises, membre de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises, avenue Marcel Thiry 204, 1200 Bruxelles, a été renommée en 2005 pour un terme de trois ans pour exercer la fonction de commissaire, jusqu'à la réunion annuelle en 2008. Madame Christel Weymeersch, associée, a remplacé Madame Daniëlle Vermaelen comme représentant permanent du commissaire à partir du 01/01/07.

La rémunération du commissaire pour le contrôle des comptes annuels de l'exercice passé a été estimée à 28.200 EUR (hors TVA). En outre, des rémunérations ont été payées à concurrence de 35.000 EUR (hors TVA) pour des missions de contrôle additionnelles effectuées au cours de l'exercice 2005/2006¹¹.

Finalement, des rémunérations ont été payées de 15.000 EUR (hors TVA) pour la fusion de Square de Meeûs 5-6 SA et 3.180 EUR (hors TVA) pour des conseils fiscaux. La rémunération pour l'audit des filiales de Leasinvest Real Estate s'élevait à 26.015,80 EUR (hors TVA).

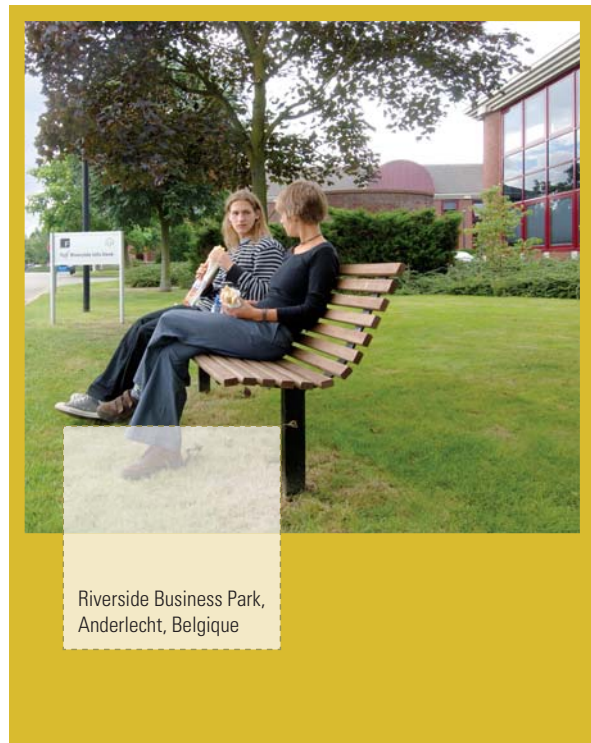
A l'assemblée annuelle des actionnaire qui se tiendra le 15/10/07 il a été proposé d'approuver l'augmentation de la rémunération du commissaire pour l'exécution de son mandat légal de contrôle à concurrence de 10.000 EUR.

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

Leasinvest Real Estate a payé, au cours de l'exercice passé, aux experts immobiliers, un montant de 146.458,79 EUR (excl. BTW) ((la valeur du montant est calculé comme suit : 0,00625% sur la valeur de placement pour les évaluations trimestrielles et 0,0625% pour des missions spécifiques).

¹¹ Les rémunérations pour les autres missions de contrôle effectuées par Ernst & Young au niveau de Leasinvest Real Estate comprennent la rémunération payée pour la révision de l'information financière pro forma reprise dans la brochure annuelle 2005/2006 (15.000 EUR) et finalement une rémunération additionnelle pour des travaux IFRS au cours de l'exercice 2005/2006 (20.000 EUR).



Riverside Business Park,
Anderlecht, Belgique

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 soumise à la supervision d'aucune instance officielle.

Winssinger & Associés est représentée par Monsieur Philippe Winssinger. Winssinger & Associés SA (numéro d'entreprise 0422.118.165), ayant son siège social à l'avenue Louise 380, 1050 Bruxelles, à 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.

4.10 Dépositaire Leasinvest Real Estate

Bank Delen SA, ayant son siège social à 2020 Anvers, Jan Van Rijswijcklaan 184, soumis à la supervision par la Commission Bancaire, Financière et des Assurances, a été désignée comme dépositaire de Leasinvest Real Estate à partir du 21/05/07 en remplacement d'ING Belgique, conformément aux dispositions de l'art. 12 et suivants de l'AR relatif aux sicafis. Bank Delen reçoit une rémunération forfaitaire de 30.000 EUR (exempte de TVA) sur base annuelle.

En sa qualité de dépositaire Bank 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 du dépositaire (partiellement ING Belgique, partiellement Bank Delen) pour l'exercice passé s'élevait à 74.929,22 EUR¹².

4.11 Liquidity Provider

ING Financial Markets est désignée comme liquidity provider. En plus, à partir de l'exercice 2007/2008 la Banque Degroof a également été désignée comme liquidity provider.

¹² Par Leasinvest Immo Lux une rémunération de 70.958 EUR a été payée à RBC Dexia Investor Services Bank (14, Porte de France, L- 4360 Esch-sur-Alzette) qui était désignée comme dépositaire de Leasinvest Immo Lux et est soumise à la supervision par la Commission de Surveillance du Secteur Financier et qui est chargée des obligations conformément à la législation applicable sur les sicavs luxembourgeoises.



Rapport de gestion



Rapport de gestion¹

5.1 Faits marquants de l'exercice 2006/2007

Désinvestissements

Leasinvest Real Estate a désinvesti 2 immeubles de bureaux qui font partie d'Extensa Square à Bruxelles, ainsi que l'immeuble à Wommelgem au cours du deuxième semestre de 2006/2007.

Acquisition

Leasinvest Real Estate a acquis une ferme-château "Torenhof", principalement aménagée comme immeuble de bureaux avec restaurant, au cours du troisième trimestre de l'exercice 2006/2007 pour un montant de 1,5 million EUR. Cet immeuble de caractère sera une plus-value en matière de services facilités destinés à notre phase I adjacente de l'Axex Business Park à Merelbeke (Gand). Il sera opérationnel au cours de l'été de 2008.

Contre-offre publique volontaire conditionnelle en espèces sur Immo-Croissance

Le 26/06/07 Leasinvest Real Estate a publié son intention de lancer, au Grand-Duché de Luxembourg et en Belgique, une contre-offre publique volontaire conditionnelle en espèces sur toutes les actions de distribution et de capitalisation émises par le fonds de placement collectif luxembourgeois Immo-Croissance. Les prix offerts par Leasinvest Real Estate correspondaient à une prime de 5% par action par rapport à l'offre publique volontaire conditionnelle lancée par Cofinimmo SA, annoncée le 21/05/07 et modifiée le 21/06/07.

5.2 Faits marquants survenus après la clôture de l'exercice

Retrait de la contre-offre publique volontaire conditionnelle en espèces sur Immo-Croissance

Le 04/07/07 le gérant de Leasinvest Real Estate a décidé de retirer son offre conformément à la législation luxembourgeoise, suite à la contre-offre pour la reprise des actions du fonds de placement collectif luxembourgeois Immo-Croissance, supérieure de 10,98% à la contre-offre publique de Leasinvest Real Estate, annoncée par le groupe islandais Baugur le 27/06/07.

Désinvestissement

Le 04/07/07 Leasinvest Immo Lux a vendu l'immeuble Aubépin situé au Grand-Duché de Luxembourg à la Commission de Surveillance du Secteur Financier (CSSF), l'autorité luxembourgeoise de supervision du secteur bancaire. Sur cette vente une plus-value de 3,7 millions EUR a été réalisée.

5.3 Mention en matière de recherche et développement

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

5.4 Rachat d'actions propres

La Société n'a pas acquise de titres propres au cours de l'exercice précédent. Toutefois, 204 actions de la Société sont détenues par une filiale suite à la fusion avec Square de Meeûs; celles-ci ont une valeur comptable au 30/06/07 d'un montant total de 11.936 EUR, avec une valeur au pair par action de 10,99 EUR.

5.5 Commentaire sur le bilan et le compte de résultats consolidés de l'exercice 2006/2007

Au cours du premier trimestre de l'exercice écoulé Leasinvest Real Estate est devenu actionnaire à 100% de Square de Meeûs 5-6 SA (30/06/06 : 50,07%). Ensuite, en décembre 2006, la fusion par absorption a été réalisée, à l'occasion de laquelle 204 nouvelles actions² Leasinvest Real Estate ont été émises. Depuis lors, le nombre total d'actions s'élève à 4.012.832.

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 15/10/07, par rapport aux chiffres IFRS consolidés de l'exercice 2006/2007 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 15/10/07, et le commentaire relatif au rapport annuel, ne seront pas intégralement reproduits dans cette brochure annuelle. Les comptes annuels statutaires, le rapport annuel du gérant statutaire et le rapport du commissaire relatif aux comptes annuels statutaires de l'exercice 2006/2007 peuvent être obtenus, par chaque personne qui le demande, sur simple demande et gratuitement au siège de la société et sont à consulter sur le site web de Leasinvest Real Estate (www.leasinvest.be). Tous les principaux risques propres à Leasinvest Real Estate sont mentionnés au 1er chapitre Principaux risques, premier chapitre de cette brochure annuelle à la page 6.

² Les nouvelles actions émises participent au bénéfice à partir du 01/06/06.

Compte de résultats

Nous tenons à remarquer qu'au cours de l'exercice 2005/2006 les sociétés Warehouse Finance SA, De Leewe SA et Logistics Finance SA ('portefeuille Extensa') n'avaient pas encore contribué au résultat courant de Leasinvest Real Estate³ et que les contributions de Leasinvest Immo Lux et Leasinvest Immo Lux Conseil étaient limitées à 6 mois.

Par conséquent, les revenus locatifs ont augmenté de 38% à 33,2 millions EUR par rapport à 24 millions EUR l'année précédente. Si nous tenons compte, dans le calcul des revenus locatifs globaux de l'exercice précédent, de 12 mois de revenus locatifs pour Leasinvest Immo Lux et pour le portefeuille Extensa, l'augmentation s'élèverait à 1,1%, ceci nonobstant les ventes d'Extensa Square et Wommelgem, et la vacance de l'immeuble Bian au Luxembourg (pour cause de rénovation).

L'augmentation des charges immobilières s'élevait à 16% passant à 5,9 millions EUR (5,1 millions EUR au 30/06/06) et tient compte de l'impact annuel complet de la rémunération de gestion de Leasinvest Real Estate Management SA (le gérant statutaire de la sicafi), calculée sur base du portefeuille immobilier total⁴ et des commissions de location plus élevées payées aux agents immobiliers, résultant en une amélioration continue du taux d'occupation du portefeuille.

3 Le portefeuille Extensa a bien contribué au résultat net de l'exercice 2005/2006 via le "badwill".

4 Le portefeuille immobilier consolidé tient compte de la consolidation intégrale de Leasinvest Immo Lux (antérieurement Dexia Immo Lux), dans laquelle Leasinvest Real Estate détenait 96,04% au 30/06/07, et du portefeuille Extensa.

Le fait que les frais généraux de la société ont doublé, passant de 0,8 million EUR à 1,9 million EUR est dû, entre autres, à des frais de conseil uniques.

Les autres charges et revenus d'exploitation ont diminué de manière significative d'un revenu de 5,2 millions EUR à 0,4 million EUR. Au cours de l'exercice clôturé au 30/06/06 se poste contenait un badwill⁵ unique important de 5,2 millions EUR réalisé sur l'acquisition de Leasinvest Immo Lux et du portefeuille Extensa. L'exercice écoulé seulement un badwill de 0,8 million EUR suite à l'acquisition du solde des actions de Square De Meeûs, et 0,2 million EUR suite à l'augmentation de la participation dans Leasinvest Immo Lux de 90,12% (30/06/06) à 96,04%, avaient été réalisés.

Le résultat sur portefeuille se compose d'une plus-value réalisée de 1,5 million EUR sur la vente d'Extensa Square d'une part et d'une variation de valeur positive de la juste valeur du portefeuille immobilier de 16,6 millions EUR (3,9 millions EUR au 30/06/06) d'autre part. Egalement grâce à la forte augmentation du résultat sur portefeuille, le résultat d'exploitation a augmenté de 61% par rapport à l'exercice précédent, soit 43,7 millions EUR au 30/06/07 comparé aux 27,1 millions EUR au 30/06/06

5 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 de la société à la date de la transaction.



Avenue Louise 250, Bruxelles, Belgique

Le financement par dettes bancaires de l'acquisition de Leasinvest Immo Lux l'exercice précédent a engendré une augmentation des charges financières. L'impact à la hausse des taux d'intérêt de marché sur les charges financières a été partiellement modéré par la politique adéquate de couverture des taux d'intérêts.

Le résultat net récurrent, faisant abstraction du résultat sur portefeuille et du badwill, s'est clôturé à 16,34 millions EUR (4,07 EUR par action) par rapport aux 14,2 millions EUR (4,27 EUR par action) l'exercice précédent, soit une augmentation de 16% (une diminution de 5% par action).

Le résultat net, part du groupe, a augmenté de 77% et passe à 34,9 millions EUR par rapport à 19,7 millions EUR l'exercice précédent. En termes de résultat net par action⁶ ceci résulte en 8,71 EUR au 30/06/07 comparé à 5,94 EUR l'exercice précédent, soit une augmentation de 47%.

Bilan

La juste valeur des immeubles de placement et des actifs détenus en vue de la vente a été estimée, par les experts immobiliers, à 445,86 millions EUR. La juste valeur est reprise dans le bilan consolidé en vertu de l'application des normes IAS 40 et IFRS 5, et est calculée par la déduction des frais de mutation 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 457,3 millions EUR (479,17 millions EUR au 30/06/06).

La diminution du portefeuille immobilier s'explique d'une part par la vente au cours du deuxième semestre de 2006/2007 de l'immeuble situé à Wommelgem (juste valeur au 30/06/06 : 2,5 millions EUR) et de 2 immeubles de bureaux faisant partie d'Extensa Square à Bruxelles (juste valeur au 30/06/06 : 25,1 millions EUR). D'autre part, dû à la rénovation complète de l'immeuble de bureaux Bian au Luxembourg et de la nouvelle ferme-château "Torenhof" située à Merelbeke, ces immeubles ont été reclassifiés en projets de développement.

Les actifs détenus en vue de la vente comprennent l'immeuble Aubépines au Luxembourg pour lequel une convention de vente a été conclue le 04/07/07.

Les capitaux propres, part du groupe, s'élevaient à 262,1 millions EUR au 30/06/07 par rapport aux 237,8 millions EUR à la fin de l'exercice précédent.

Le taux d'endettement, calculé selon l'AR du 21/06/06, a diminué de 44,15 % (30/06/06) à 40,93% au 30/06/07, à cause des ventes réalisées d'Extensa Square et Wommelgem au cours du deuxième semestre, dont les fonds encaissés ont été utilisés pour rembourser des prêts. Sur base du taux d'endettement maximal admis de 65% Leasinvest Real Estate avait encore une capacité d'investissement de 328 millions EUR au 30/06/07.

5.6. Dividende

Le bénéfice à affecter du présent exercice 2006/2007 s'élève à 17.046.902,54 EUR. Compte tenu d'un bénéfice reporté de l'exercice précédent de 7.810.240,87 EUR ceci résulte en un bénéfice à affecter de 24.857.143,41 EUR.

Le conseil d'administration du gérant statutaire propose à l'assemblée générale ordinaire des actionnaires d'affecter le bénéfice de 24.857.143,41 EUR comme suit :

- 9.608.381,81 EUR à reporter au prochain exercice et
- 15.248.761,60 EUR à distribuer comme dividende.

Le dividende proposé s'élève à 126% du résultat à distribuer non-consolidé (par rapport à 114% l'année précédente), et est largement supérieur au 80% minimum du résultat corrigé, tel qu'imposé par l'AR du 21/06/06 sur la comptabilité, les comptes annuels et comptes annuels consolidés des sicafis publiques.

Ainsi, le dividende brut est de 3,8 EUR comparé aux 3,75 EUR pour l'exercice précédent et net, libre de précompte mobilier, 3,23 EUR (comparé aux 3,19 EUR pour l'exercice 2005/2006) en fonction de la participation au dividende du total des 4.012.832 actions⁷.

Sous réserve d'approbation par l'assemblée générale ordinaire, le paiement du dividende se fera contre remise du coupon n° 8 à partir du 22/10/07 aux guichets d'ING Banque, de Dexia Banque, de Fortis Banque et de la Banque Degroof.

⁶ Au 30/06/07 le nombre d'actions participant aux dividendes pour l'exercice entier s'élevait à 4.012.832; au 30/06/06 il s'élevait à 3.318.241.

⁷ Suite à l'augmentation du capital à l'occasion de la fusion de Square de Meeûs 5-6 SA avec Leasinvest Real Estate, 204 nouvelles actions ont été créées. Celles-ci participent aux dividendes à partir du 01/07/06.

5.7 Prévisions

Compte tenu de la vente de 2 immeubles situés à Bruxelles, réalisée au cours de l'exercice écoulé, la vente de l'immeuble Aubépines réalisée au début de l'exercice en cours et le fait que l'immeuble Bian est en phase de rénovation, les revenus locatifs du présent exercice diminueront. La plus-value réalisée sur l'immeuble Aubépines devrait compenser la diminution des revenus locatifs. Sauf circonstances exceptionnelles et sans tenir compte des variations de valeur du portefeuille, on s'attend à un résultat net pour l'exercice 2007/2008, en ligne avec celui de l'exercice 2006/2007.

5.8 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 stratégie de couverture est élaborée pour préserver environ 80% des dettes financières contre les risques liés aux taux d'intérêt. Le financement de l'endettement de Leasinvest Real Estate étant basé sur un taux d'intérêt variable, le risque existe que lors d'une augmentation des taux d'intérêt, les coûts de financement 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 2008 et 2013. Les taux d'intérêt fixes des interest rate swaps se situent entre 3,15% et 3,87%, hors marge de crédit.

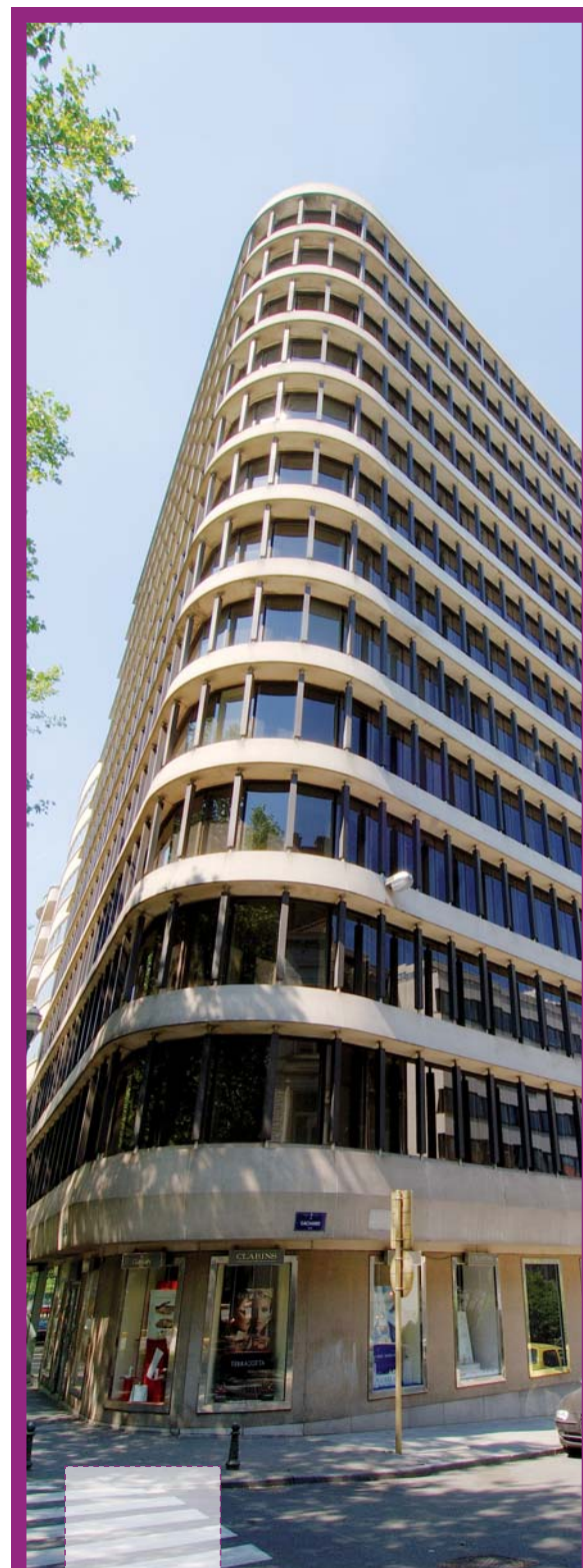
5.9 Décharge au gérant et au commissaire

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 30/06/07.

Fait à Anvers le 16/08/07.

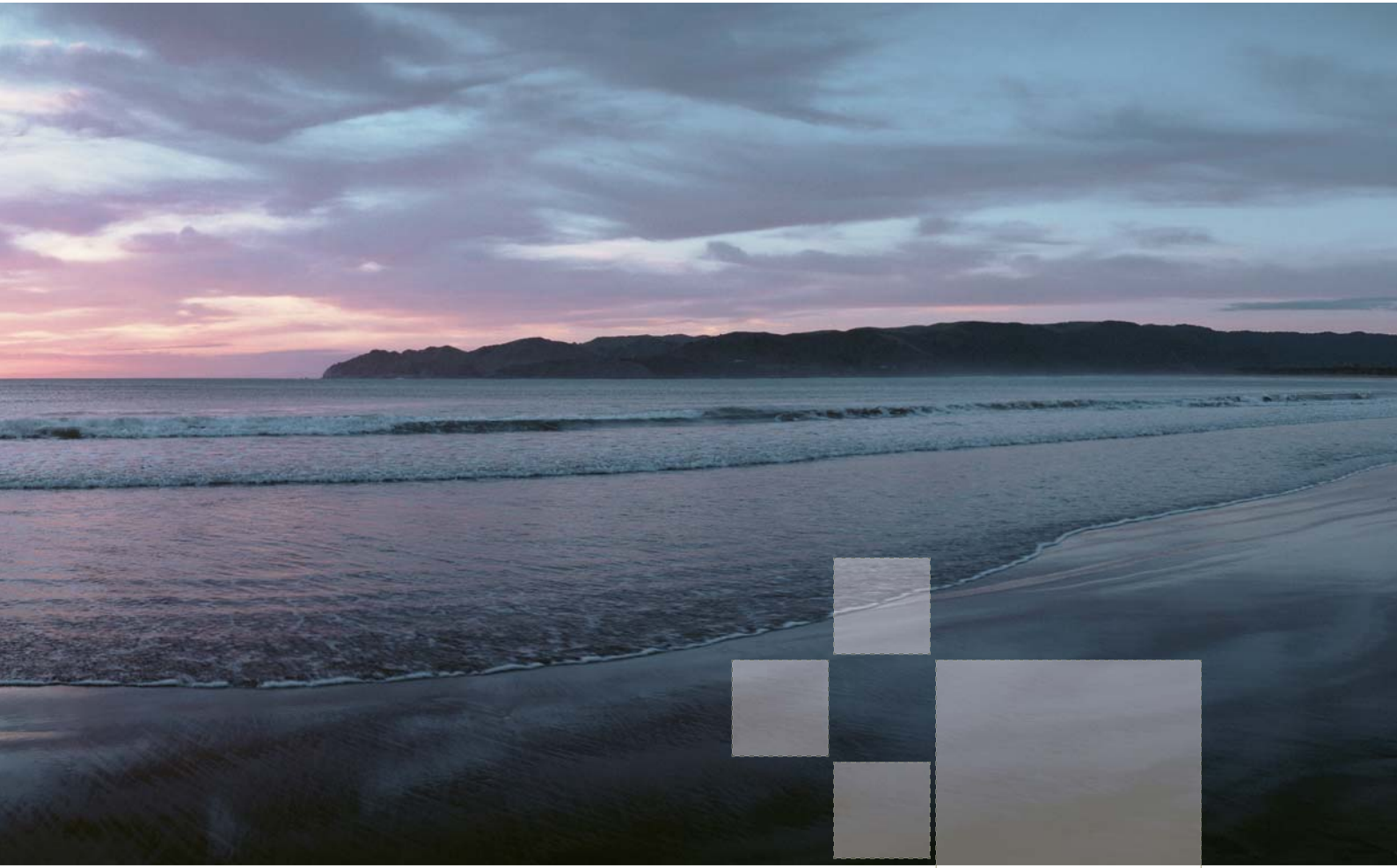
Jean-Louis Appelmans
CEO

Luc Bertrand
Président du conseil
d'administration



Avenue
Louise 250,
Bruxelles,
Belgique





Rapport immobilier



Square de Meeûs 5-6,
1000 Bruxelles



Rue Montoyer 63,
1000 Bruxelles

6.1 Marché de l'immobilier

1. Marché de l'immobilier¹ en Belgique

Bureaux

Au cours du premier semestre de 2007 Bruxelles annonce un take-up entre 250.000 m² et 300.000 m², ce qui confirme l'image stable en matière d'immobilier de Bruxelles. Le take-up annuel moyen au cours des 6 dernières années s'élevait à environ 590.000 m² (source Cushman & Wakefield) et atteindra à nouveau ce niveau pour la fin de cette année.

Ce qui est intéressant par rapport à ces chiffres, c'est que le take-up se situe principalement dans le secteur privé (70%), dont le secteur des banques et assurances est le plus actif, et dans une moindre mesure dans le secteur public (30%), dont le Ministère de Justice détient la plus grande partie avec 55.000 m². Nous avons déjà remarqué cette tendance en 2006, où il y avait une évolution des transactions plus régulière et où Bruxelles ne pouvait plus seulement compter sur les grands acteurs, tels que les institutions européennes.

Ceci indique l'amélioration continue de l'activité économique, ce qui se ressent également dans notre portefeuille. Les locataires prennent notamment des extensions ou ont besoin de plus grands immeubles.

Par un take-up plus important et un ralentissement de développements spéculatifs, nous connaissons une baisse du taux de vacance en dessous de 10% à Bruxelles, où le centre atteint un taux d'occupation historiquement bas d'en dessous de 4%.

Cependant nous tenons à relativiser cette tendance favorable. Les projets permis sont lancés et l'on s'attend à plus de 850.000 m² de nouveaux projets de bureaux au cours des 3 années qui viennent, dont la Tour des Finances (120.000 m² – non-spéculatif) et Covent Garden (70.000 m²) font partie des plus grands projets.

Les marchés régionaux tels qu'Anvers et Gand s'efforcent à consolider leur image de ville en tant que pôle d'attraction économique. A Anvers, un take-up de 35.000 m² a été noté. Dans les années qui viennent, plus de 300.000 m² de projets sont en phase de conception et à Gand on se prépare aux développements tels que le "Arteveldestadion" et Flanders Expo.

Les loyers dans ces régions se maintiennent et atteignent même un record de 140 EUR/m² pour les endroits "top" de ces villes.

Le volume d'investissement en Belgique pourrait en 2007 encore battre un record et atteindre plus de 5 milliards EUR.

Au cours du premier semestre de 2007 un volume d'investissement de 1,5 milliard EUR a été enregistré à Bruxelles.

Ce qui est frappant, c'est que les régions deviennent plus attractives pour les investisseurs étrangers, et 0,5 milliard EUR ont été investis dans la région Anvers/Malines, dont la transaction la plus remarquable était la vente de "Kievitplein" à KanAm.

Les rendements à l'achat au Central Business District de Bruxelles se maintiennent autour de 5,75% et dans les régions Anvers et Gand autour de 6,25%.

L'augmentation des taux d'intérêts depuis janvier n'avait pas encore, jusque maintenant, engendré un ralentissement des intentions d'achat sur le marché de l'immobilier.

Immeubles logistiques et semi-industriels

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. Zeutestraat (Malines) et CFM (Grand-Duché de Luxembourg) qui font également fonction de centre logistique ne le sont pas vraiment; par conséquent, l'importance de la différence dans notre portefeuille est trop légère pour séparer les deux.

La Belgique garde sa position favorable dans le classement des pays les plus importants pour les activités logistiques, grâce à

1 Sources: Expertise, Research CBRE, King Sturge Brussels Report 2007, Jones Lang LaSalle Industrial Report 2006, Snapshots Q3-Q4 2006 & Q1-Q2 2007 de Cushman & Wakefield, Jones Lang LaSalle Luxembourg City Profile H1 2007, De Tijd et Trends-Tendances.



Avenue Louise 250,
1000 Bruxelles



son réseau routier dense, ses ports et ses loyers relativement bas.

Le take-up se situe autour des 460.000 m² pour le premier semestre de l'année ce qui est prometteur pour l'année civile complète. L'axe idéal se situe encore toujours entre Anvers et Bruxelles, où un certain nombre de projets autour de l'A12 ont été lancés, mais l'intérêt croissant pour les immeubles entre Anvers et Liège est également frappant.

Le volume de développement planifié se situe autour de 1,3 million m² pour les prochaines années, plus spécifiquement en Wallonie (Charleroi, La Louvière).

Les loyers se maintiennent entre 38 et 42 EUR/m²/an dépendant de l'endroit et des niveaux de flexibilité et finition.

Les rendements à l'achat pour l'immobilier logistique sont sous pression depuis un certain temps et varient entre 6,5% et 7,5% pour des projets bien loués, selon la région. Au cours du premier semestre un volume de 180 millions EUR a été enregistré comparé aux 560 millions EUR en 2006, dont l'achat du portefeuille ABX par Fortis était une des plus importantes transactions.

Retail

Le marché retail belge maintient son niveau très favorable. De nouvelles marques et chaînes internationales se sont introduites en Belgique. Les retailers existants lancent de nouveaux concepts et cherchent à développer leur présence dans les régions secondaires.

Grâce également à la demande à la hausse, plus de 900.000 m² de projets retail sont planifiés et la demande des investisseurs en retail est aussi très forte.

Au cours du premier semestre de cette année, 130 millions EUR ont été investis en retail comparé aux 571 millions EUR en 2006. Ceci engendre également une pression à la baisse sur les rendements à l'achat résultant en une offre en dessous de 5% pour les situations 'top' des rues commerçantes et à 6% pour les magasins de périphérie.

2. Marché des bureaux² au Luxembourg

Au cours du premier semestre de 2007 un take-up de 80.000 m² a de nouveau été atteint, ce qui pourra à nouveau résulter en un record. Les zones les plus actives étaient le Kirchberg (17%) et les environs de la gare (16%), et la zone à Strassen (26%) étant donné que la plupart de l'espace disponible se situe dans cette région.

Le taux de vacance atteint 2,2% au centre, ce qui signifie en fait la non-existence d'offre, et 11,1% dans la périphérie. Les loyers ont augmenté de 10% en moyenne et le cap de 40 EUR/m²/mois pour des produits "top" dans le centre-ville devrait être en vue.

Ces chiffres forts font que l'offre en produits d'investissement ne peut pas suivre la demande, ce qui fait que les rendements à l'achat ont chuté en un an. Leasinvest Real Estate l'a encore ressenti lors du combat pour la reprise d'Immo-Croissance. Les rendements à l'achat moyens pour les bureaux ne dépassent plus les 6%, et pour les endroits "top" 5,25% est payé, sans locataire. Par contre, de nombreux projets d'environ 120.000 m², principalement situés au Kirchberg, sont en chantier pour les 2 prochaines années. La location de notre propre projet "Bian", une rénovation avec construction d'une extension nouvelle³ dans la zone Cloche d'Or, ne pourrait en principe poser aucun problème.

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 32,4% et 23,8%, soit 56,2% 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.

2 Sources: Expertise, Research CBRE, King Sturge Brussels Report 2007, Jones Lang LaSalle Industrial Report 2006, Snapshots Q3-Q4 2006 & Q1-Q2 2007 de Cushman & Wakefield, Jones Lang LaSalle Luxembourg City Profile H1 2007, De Tijd et Trends-Tendances.

3 Pour plus de détails, voir 6.6 à la page 50.



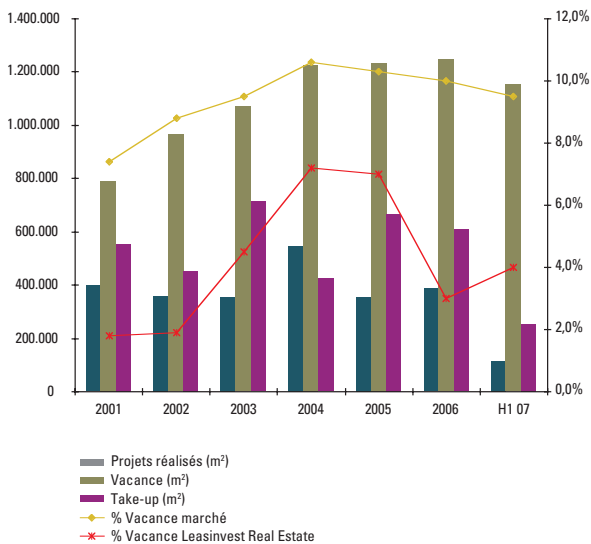
Avenue Louise 66,
1000 Bruxelles



Le taux d'occupation de notre portefeuille total est excellent, car nous avons franchi le cap de 97%.

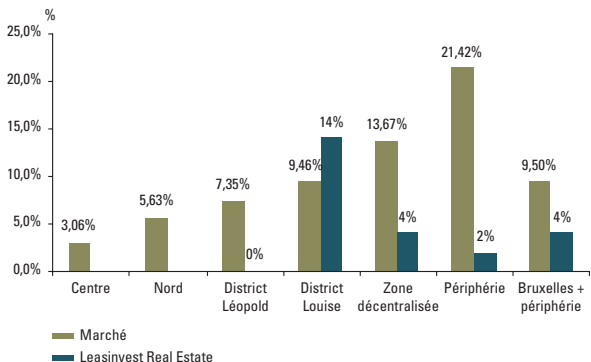
6.2.1 Bruxelles

Projets réalisés, take-up et vacance



Le taux d'occupation de notre portefeuille à Bruxelles se maintient à 95,8%, soit un taux de vacance de 4,2%, une belle performance comparé à 9,6% pour le marché de bureaux bruxellois. Les efforts commerciaux des 3 dernières années ont mené à une hausse continue du taux d'occupation. Le marché attrayant et les efforts commerciaux résultent en une relocalisation assez rapide après le départ d'autres locataires, pour nos parcs Brixton Busines Park et Riverside Business Park, et pour nos immeubles situés avenue Louise.

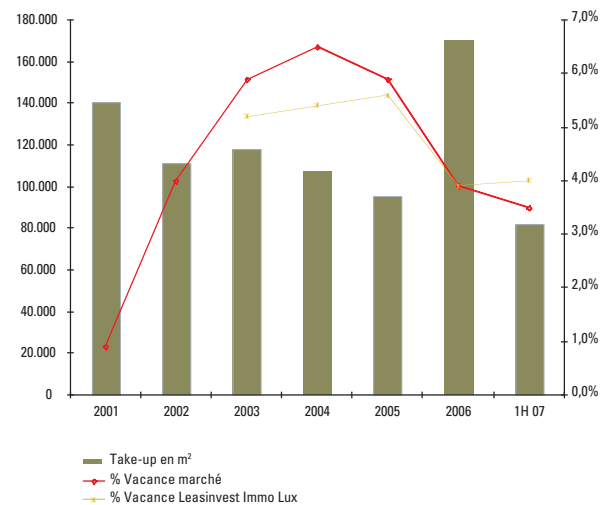
Vacance par région 30/06/07



La vacance par région performe mieux par rapport au marché; seulement l'avenue Louise a un taux de vacance plus élevé que la moyenne du marché, soit 14% par rapport à 9,46%. Ceci est principalement dû au départ d'un nombre de locataires, mais ces espaces ont, entre temps, à nouveau été loués (début du bail au cours de l'exercice 2007/2008). Suite à la vente d'Extensa Square la partie zone décentralisée est principalement située à Anderlecht et Drogenbos, où notre taux de vacance est nettement meilleur avec 4% comparé à 14%.

6.2.2 Grand-Duché de Luxembourg

Marché locatif des bureaux au Luxembourg



Le marché luxembourgeois a commencé sa troisième année spectaculaire consécutive avec un taux de vacance au cours du dernier trimestre, de 3,5%, ce qui correspond environ à celui de notre portefeuille (4%). Les locations au Luxembourg ont également contribué au fait que le taux d'occupation du portefeuille total a augmenté de 1,13% (de 95,87% à 97%).

Leasinvest Real Estate a réalisé quelques reconductions et nouveaux baux, dont "European Investment Fund" au site 'Kennedy' et la prolongation avec construction d'une extension pour une période de 15 ans sur le site de CFM.

Le locataire 'Bâloise' avait quitté l'immeuble Bian, ce qui permettra à Leasinvest Real Estate de développer un immeuble unique pour la fin de 2008 (voir Projets ci-dessous).



Route de Lennik 451,
1070 Anderlecht



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, 6 étages rénovés en 2001
Superficie locative 3.593 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 – rénovation partielle en 2005
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
Superficie locative 23.388 m²

Prins Boudewijnlaan 7, 2550 Kontich

Centre de distribution
Année de construction 1989, extension en 2000
Superficie locative 27.589 m²

Delta Business Park, Kontichsesteenweg / Technologiepark Satenrozen, Satenrozen 1A boîte 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

Vierwinden Business Park / Leuvensesteenweg 532, 1930 Zaventem

Parc d'affaires semi-industriel
Année de construction 1973, rénové en 1994 et 1998
Superficie locative 13.623 m²

Motstraat-Zeustestraat, 2800 Malines

Complexe de bureaux et centre logistique
Année de construction 2002
Superficie locative 21.537 m²

SKF, 3700 Tongres

Centre de distribution constitué de halles de stockage
Année de construction 1993/2003
Superficie locative 25.872 m²



Riverside Business Park,
1070 Anderlecht



Luxembourg⁴

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

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

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

Aubépines, Route d'Arlon 283, 1150 Luxembourg

Immeuble de coin localisé à l'entrée du Luxembourg le long de la route d'Arlon à Strassen
Année de construction 1990
Superficie locative 2.530 m²
Vendu le 04/07/07

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

EBBC, Route de Trèves 6, 2633 Senningerberg

Un immeuble de bureaux faisant partie d'un complexe de 6 immeubles tout près de l'aéroport de Luxembourg
Année de construction 1988
Superficie locative 4.474 m²

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

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

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 de 3.400 m²
Année de construction 1990
Superficie locative 13.826 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

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
Superficie locative 3.600 m²

Torenhof / Guldensporenpark, 9820 Merelbeke

Ferme-château, centre facilitaire de l'Axxes Business Park
Année de construction première partie au 19^{ème} siècle, deuxième partie 1974 et troisième partie à la fin des années quatre-vingt – rénovation entière 2007-2008
Superficie locative 1.882 m²

4 Co-propriété : Aubépines, Avenue de la Gare, Diekirch, EBBC et Kennedy.



Brixton Business Park,
1930 Zaventem



De plus, il y a des projets de développement en cours concernant quelques immeubles en exploitation : voir point 6.6.

6.3.3. Investissements et désinvestissements

Investissements

Les principaux investissements de l'exercice écoulé sont l'acquisition de la ferme-château "Torenhof" et l'acquisition du rez-de-chaussée d l'immeuble de bureaux 1 de l'Axxes Business Park.

Désinvestissements

Leasinvest Real Estate a vendu les 2 immeubles d'Extensa Square (Evere) et l'immeuble à Wommelgem.

Pour plus d'informations concernant les investissements et désinvestissements nous nous référons à l'Annexe 4.1.2. des Etats Financiers.

6.4 Composition du portefeuille immobilier

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

	Juste valeur (mio EUR)	Valeur d'investissement (mio EUR)	Part du portefeuille (%) basé sur la juste valeur	Loyer contractuel (mio EUR/an)	Rendement locatif basé sur la juste valeur (%)	Rendement locatif basé sur la valeur d'investissement (%)	Taux d'occupation (%)
Belgique	307,11	314,96	69	22,39	7,29	7,11	97
Luxembourg	138,75	142,35	31	9,81	7,06	6,88	97
Total immeubles en exploitation	445,86	457,31	100	32,20	7,22	7,04	97
Projets Belgique ⁽¹⁾	1,66	1,7					
Projets Luxembourg ⁽¹⁾	11,66	11,95					
Total général immobilier	459,18	470,96					

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



Axxes Business Park,
9820 Merelbeke

6.4.2 Répartition par type d'immeuble (segmentation secondaire)

	Juste valeur (mio EUR)	Valeur d'investissement (mio EUR)	Part du portefeuille (%) basé sur la juste valeur	Loyer contractuel (mio EUR/an)	Rendement locatif basé sur la juste valeur (%)	Rendement locatif basé sur la valeur d'investissement (%)	Taux d'occupation (%)
Bureaux							
Bureaux Bruxelles	144,66	148,27	32,45	9,85	6,81	6,64	95
Bureaux Malines	28,06	28,76	6,29	1,99	7,11	6,93	100
Bureaux Anvers	2,29	2,52	0,51	0,21	9,1	8,27	97
Bureaux Gand	39,61	40,61	8,88	3,37	8,5	8,29	99
Bureaux Luxembourg	105,98	108,76	23,77	7,46	7,04	6,86	96
Total bureaux	320,60	328,92	71,91	22,88	7,14	6,96	96
Logistique							
Logistique Belgique	69,74	71,48	15,64	6,14	8,8	8,59	98
Logistique Luxembourg	21,44	21,98	4,81	1,42	6,6	6,44	100
Total Logistique	91,18	93,46	20,45	7,56	8,29	8,08	99
Retail							
Retail Belgique	22,75	23,32	5,1	0,83	3,65	3,56	100
Retail Luxembourg	11,33	11,61	2,54	0,93	8,16	7,97	100
Total retail	34,08	34,93	7,64	1,76	5,15	5,03	100
Total immeubles en exploitation	445,86	457,31	100	32,20	7,22	7,04	97
Projets Belgique	1,66	1,7					
Projets Luxembourg	11,66	11,95					
Total général immobilier	459,18⁽¹⁾	470,96					

(1) La différence avec la juste valeur telle que reprise dans le rapport de l'expert immobilier Cushman & Wakefield (459,34 millions EUR) provient d'une calcul différent des frais de mutation forfaitaires de l'immeuble Satenrozen. Puisque la valeur d'investissement de Satenrozen (2,52 millions EUR) a dépassé au 30/06/07, pour la première fois, la limite de 2,5 millions EUR, l'expert a tenu compte de frais de mutation à concurrence de 2,5%, tandis que dans les comptes annuels consolidés, pour des raisons de consistance avec les périodes antérieures, 10% a encore été appliqué (voir les règles d'évaluation à la page 62).



Rue Lusambo,
1190 Forest



Prins Boudewijnlaan 7,
2550 Kontich

6.4.3 Aperçu total des immeubles⁽¹⁾

	Superficie totale (en m ²)	Loyers contractuels (mio EUR/an)	Taux d'occupation (%)	Loyer contractuel + loyer estimé sur vide locatif (mio EUR/an)	Valeur locative estimée (mio EUR/an)
BUREAUX					
Square de Meeûs 5-6	5.965	1,24	100%	1,24	1,14
Rue Montoyer 63	6.745	1,67	100%	1,67	1,49
Avenue Louise 250	9.948	1,72	90%	1,87	1,42
Avenue Louise 66	3.398	0,42	73%	0,57	0,40
Riverside BP - Phase I, III et IV	21.645	2,66	92%	2,88	2,64
Route de Lennik, Anderlecht	15.132	2,14	100%	2,14	2,05
Total bureaux Bruxelles (Belgique)	62.833	9,85	95%	10,38	9,14
WKB bureaux, Motstraat	14.174	1,99	100%	1,99	1,89
Total bureaux Malines (Belgique)	14.174	1,99	100%	1,99	1,89
Delta Business Park	1.792	0,21	97%	0,21	0,19
Total bureaux Anvers (Belgique)	1.792	0,21	97%	0,21	0,19
Axxes BP	23.719	3,37	99%	3,41	3,04
Total bureaux Gand (Belgique)	23.719	3,37	99%	3,41	3,04
Aubepines	2.530	0,84	100%	0,84	0,70
EBBC	4.473	1,61	97%	1,65	1,41
ESCH	1.839	0,45	76%	0,58	0,42
Kennedy	2.270	0,83	100%	0,83	0,84
Kiem	1.834	0,47	97%	0,49	0,51
Mercure	807	0,15	68%	0,20	0,10
Monnet	3.866	1,31	100%	1,31	1,41
Monterey	1.555	0,64	100%	0,64	0,55
Pasteur	4.928	1,16	96%	1,20	1,17
Total bureaux Grand-Duché de Luxembourg	24.103	7,46	96%	7,75	7,13
TOTAL BUREAUX	126.621	22,88	96%	23,75	21,40

(1) Détail des immeubles selon la destination principale.



Delta Business Park,
2550 Kontich



Vierwinden Business Park,
1930 Zaventem

Aperçu total des immeubles⁽¹⁾ (suite)

	Superficie totale (en m ²)	Loyers contractuels (mio EUR/an)	Taux d'occupation (%)	Loyer contractuel + loyer estimé sur vide locatif (mio EUR/an)	Valeur locative estimée (mio EUR/an)
LOGISTIQUE					
SKF, Tongres	25.872	1,14	100%	1,14	1,04
Prins Boudewijnlaan 7	27.589	1,60	100%	1,60	1,35
Riverside BP - Phase II	5.181	0,43	100%	0,43	0,42
Brixton BP	21.668	1,36	93%	1,45	1,17
Vierwinden BP	13.624	0,90	100%	0,90	0,74
Alcan	3.191	0,20	100%	0,20	0,22
WKB Warehouses, Zeutestraat	7.362	0,51	100%	0,51	0,37
Total Logistique Belgique	104.487	6,14	98%	6,23	5,28
CFM	13.826	1,42	100%	1,42	1,71
Total Logistique Luxembourg	13.826	1,42	100%	1,42	1,71
TOTAL LOGISTIQUE	118.313	7,56	99%	7,65	6,99
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	0,60	100%	0,60	0,45
Dudelange	3.759	0,32	100%	0,32	0,36
Total Retail Luxembourg	6.859	0,93	100%	0,93	0,80
TOTAL RETAIL	21.313	1,76	100%	1,76	2,90
IMMEUBLES EN EXPLOITATION	266.247	32,20	97,01%	33,16	31,29

PROJETS

Torenhof (Axxes BP) 2.019 0,04
Total bureaux Belgique 2.019 0,04

Bian 3.864 0,00
Total bureaux Luxembourg 3.864 0,00

PROJETS DE DÉVELOPPEMENT 5.883 0,04

TOTAL GÉNÉRAL 272.130 32,24

(1) Détail des immeubles selon la destination principale.

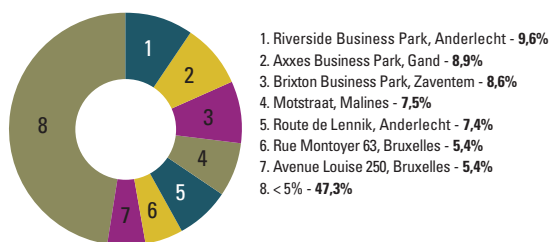


Motstraat,
2800 Malines



SKF,
3700 Tongres

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



6.4.5 Valeur assurée

Belgique		(en million EUR)
Bureaux	203,5	
Logistique	56,2 ⁵	
Retail	9,3	
TOTAL	269,0	
Luxembourg		(en million EUR)
Bureaux	554,0	
Logistique	19,8	
Retail	24,4	
TOTAL	598,2⁶	

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 EUR.

6 Ces montants tiennent compte de 100% de la valeur assurée, alors que Leasinvest Immo Lux est copropriétaire des immeubles: Aubépines, 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 86.067.956,25 EUR.

6.5 Rapport d'expertise^{7,8}

Actualisation au 30/06/07 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 SCA en date du 30/06/07.

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

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

Nos valeurs tiennent compte des conditions de marché actuelles.

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

1. Le portefeuille comprend des parcs d'affaires, des bureaux et des bâtiments semi-industriels ou centres de distribution et magasins, situés en Belgique (Bruxelles, Zaventem, Malines, Anvers, Gand (Merelbeke) et au Grand-Duché de Luxembourg.
2. La moyenne des loyers actuels (+ les loyers de marché sur le disponible) est supérieure de 2,80% au loyer de marché (respectivement 3,30% et 1,66% pour le portefeuille de la Belgique et le portefeuille du Grand-Duché de Luxembourg).

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.



Monterey,
2163 Luxembourg



Mercure,
1611 Luxembourg



3. Le taux d'occupation⁹ de l'ensemble du portefeuille (excepté les projets Bian et Torenhof) s'élève à 97,01% (respectivement 97,00% et 97,03% pour le portefeuille de la Belgique et le portefeuille du Grand-Duché de Luxembourg excepté les projets Bian et Torenhof).
4. L'immeuble de bureaux sis Schranshoevebaan 18 à Wommelgem et les deux immeubles de bureaux Extensa Square sis à Evere ont été vendus et ne sont par conséquent plus repris dans le portefeuille.
5. L'immeuble de bureaux Torenhof ainsi que l'immeuble de bureaux Bian ne sont plus considérés comme faisant partie du portefeuille mais ont été déplacés individuellement sous la rubrique 'projets'.
6. Le rez-de-chaussée de l'immeuble de bureaux Axxes Business Park, du bâtiment 1, a été acheté par Leasinvest. Il s'agit ici d'une superficie de 340 m² de bureaux, 65 m² de stock et 4 emplacements de parking extérieurs.
7. En ce qui concerne le bâtiment Wolters Kluwer Entrepôts, nous avons fait la distinction entre la valeur du terrain (valeur d'investissement de 1.330.000 EUR et juste valeur de 1.300.000 EUR) et la valeur des constructions (valeur d'investissement de 4.040.000 EUR et juste valeur de 3.940.000 EUR).

Nous avons déterminé les valeurs suivantes pour l'ensemble des bâtiments appartenant à Leasinvest Real Estate SCA en date du 30/06/07, y inclus la partie du portefeuille estimée par la société Winssinger & Associés :

1. une **valeur d'investissement** de 470.960.000 EUR (quatre cent septante millions neuf cent soixante mille euros), avec respectivement une valeur d'investissement de 316.660.000 EUR et 154.300.000 EUR pour les portefeuilles belge et luxembourgeois.
2. une **juste valeur** de 459.340.000 EUR (quatre cent cinquante-neuf millions trois cent quarante mille euros), avec respectivement une juste valeur de 308.940.000 EUR et 150.400.000 EUR pour les portefeuilles belge et luxembourgeois.

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).

Sur cette base, le rendement initial du portefeuille global en termes de valeur d'investissement est de 7,04% (respectivement 7,11% et 6,88% pour les portefeuilles belge et luxembourgeois) et le rendement initial du portefeuille global en termes de juste valeur est de 7,22% (respectivement 7,29% et 7,06% pour les portefeuilles belge et luxembourgeois).

Cushman & Wakefield

6.6 Projets de développement

Bian



Bian est actuellement un immeuble de bureaux situé stratégiquement dans le parc d'entreprises Cloche d'Or. Cet environnement est de plus en plus positionné comme 2^{ème} pôle central pour les institutions européennes, après le Kirchberg.

Le projet se compose d'un immeuble de bureaux existant de 3.600 m² qui sera entièrement démantelé et étendu vers un projet intégral de 5.600 m². Leasinvest Real Estate s'attend à une location rapide grâce à la finition de haute qualité, la flexibilité et la situation stratégique de l'immeuble.

La réception de l'immeuble est attendue pour la fin de 2008.

CFM





Avenue Pasteur,
2520 Luxembourg



Rue du Kiem,
8080 Strassen

CFM a signé un bail de 15 ans avec Leasinvest Immo Lux pour le redéveloppement du site actuel. CFM est leader du marché en matière d'équipement sanitaire au Luxembourg et souhaitait centraliser son showroom, ses bureaux principaux et le centre de distribution sur le site actuel. A cette fin, l'entrepôt actuel est étendu de 3.500 m² et 1.200 m² de bureaux additionnels sont construits.

Le projet total comprendra finalement 5.000 m² de bureaux, 2.000 m² de showroom et 10.000 m² d'entrepôts.

La réception du projet est prévue en mars 2008.

Torenhof et parking à l'Axxes Business Park à Merelbeke



Afin de compléter l'Axxes Business Park, le "Torenhof" a été acquis en début d'année. Cet immeuble adjacent au parc fera fonction de centre d'accueil et de services y compris la location d'espaces de bureaux flexibles, le catering et l'offre d'autres services reliés au business parc.

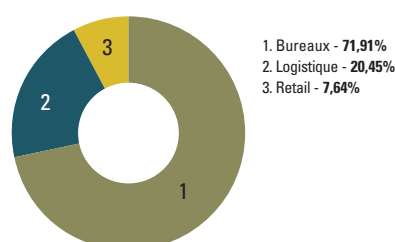
L'immeuble sera rénové, mais gardera la structure et le caractère typique d'une ferme-château, avec un design moderne. La réception de l'immeuble est prévue pour l'été 2008.

En plus, les travaux au parking d'Axxes Business Park ont commencé, résultant en 192 emplacements de parking construits additionnellement.

L'Axxes Business Park est entièrement loué et deviendra la localisation par excellence de Gand, dans le futur.

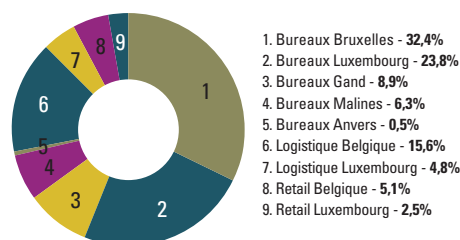
6.7 Analyse du portefeuille immobilier en exploitation¹⁰ sur base de la juste valeur

Type d'immeubles



La partie principale du portefeuille immobilier de Leasinvest Real Estate se compose de bureaux, soit 71,91%, suivi par les immeubles logistiques (20,45%) et retail (7,64%). La partie bureaux a diminué par rapport à l'année précédente (74,02% l'année précédente) par la vente des immeubles d'Extensa Square et l'immeuble à Wommelgem, à la Schranshoevebaan.

Répartition du portefeuille



Sur le portefeuille total en exploitation la partie bureaux à Bruxelles est la plus importante avec une juste valeur de 144,7 millions EUR ou 32,4%, malgré la vente d'Extensa Square. En deuxième ordre se trouve toujours la partie bureaux au Grand-Duché de Luxembourg avec 23,8% ou 106,0 millions EUR. La partie logistique en Belgique est la troisième avec 69,7 millions EUR ou 15,6% du portefeuille total. L'Axxes Business park à Merelbeke (Gand) maintient sa quatrième place avec 39,6 millions EUR ou 8,9%.

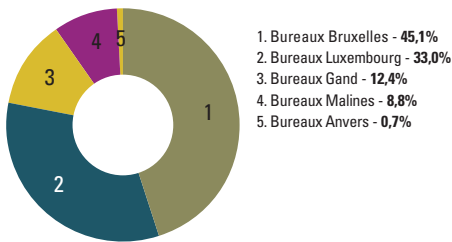
¹⁰ Les projets de développement ne sont pas repris dans l'analyse.



EBBC,
2633 Senningerberg

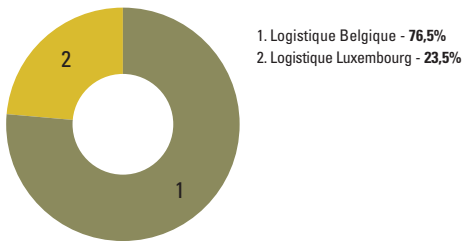


Portefeuille bureaux



Tout comme pour notre portefeuille total, le portefeuille de bureaux à Bruxelles forme la plus grande partie avec 144,7 millions EUR ou 45,1%. 33,1% du portefeuille est occupé par nos bureaux luxembourgeois. Ensuite nous retrouvons les bureaux à Gand, à Malines et à Anvers.

Portefeuille logistique



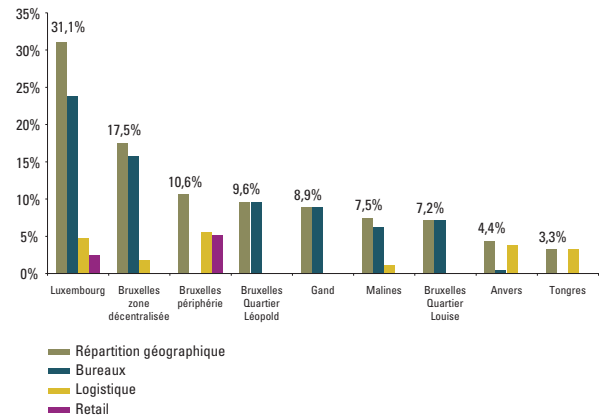
La plus grande partie est occupée par les immeubles logistiques en Belgique, situés à Zaventem (sites "Brixton Business Park" et "Vierwinden Business Park"), à Tongres (immeubles 'SKF') et à Kontich, Prins Boudewijnlaan, suivi par l'immeuble logistique au Grand-Duché de Luxembourg.

Portefeuille retail



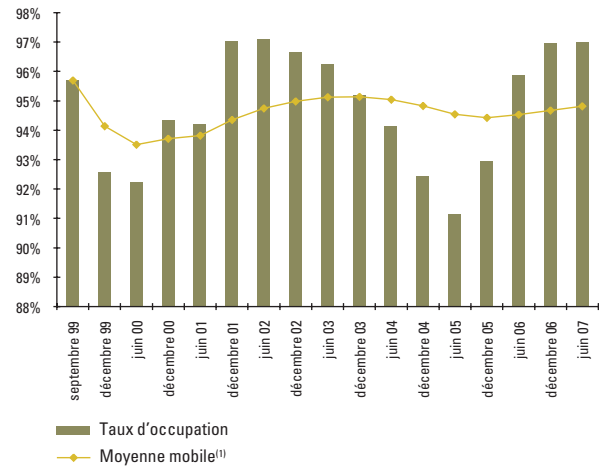
Retail en Belgique se compose principalement des magasins du Brixton Business Park à Zaventem.

Répartition géographique – type d'immeubles



Par la vente des immeubles 'Extensa Square' et l'immeuble à Wommelgem les pourcentages de l'année passée ont fondamentalement changé. Du portefeuille total en exploitation le Luxembourg représente 31,1%, dont 23,8% de bureaux, 4,8% de logistique et 2,5% de retail. Le pourcentage de la zone décentralisée de Bruxelles a diminué par la vente d'Extensa Square et se compose principalement de bureaux (15,7% des 17,5%). La part de Gand s'élève à 8,9% et consiste entièrement de bureaux ; de même pour les Quartiers Léopold et Louise, soit 9,6% et 7,2% de bureaux. Ensuite, une partie moins importante du portefeuille est située dans la région d'Anvers ; ceci concerne principalement l'immeuble logistique à la Prins Boudewijnlaan.

Taux d'occupation



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



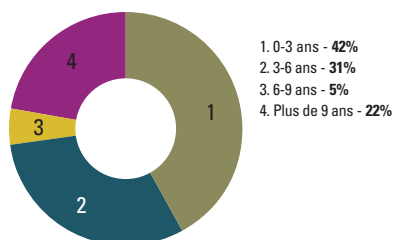
Rue Jean Monnet,
2180 Luxembourg



Avenue J.F. Kennedy,
1855 Luxembourg

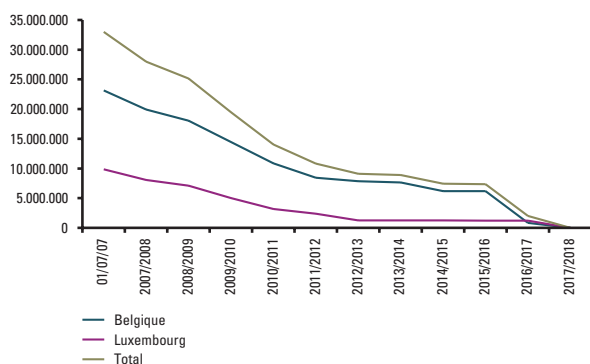
Le taux d'occupation de 97% a été confirmé depuis fin 2006, ce qui indique d'une part une meilleure situation économique et, d'autre part, un suivi continu de nos locataires. Leasinvest Real Estate a réussi à maintenir ce bon taux d'occupation grâce aux rénovations et aux efforts de marketing.

Durée résiduelle et revenus locatifs assurés contractuellement



Le graphique a été établi sur base de la première possibilité de résiliation des contrats locatifs actuels, ainsi que sur base de la valeur locative contractuelle. 58% des contrats locatifs sur base annuelle sont assurés jusqu'au 30/06/10¹¹.

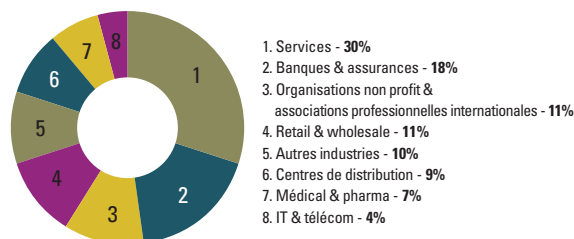
Le portefeuille de Leasinvest Real Estate comprend principalement des acteurs du secteur privé et dans une moindre mesure, du secteur public. Par conséquent, les sociétés souhaitent des contrats plus flexibles avec des durées plus courtes.



11 Pour plus d'information, voir Annexe 5 des Etats Financiers.

Les possibilités de résiliation théoriques au cours de l'exercice 2007/2008 s'élèvent à environ 5 millions EUR. Dans ce cadre nous tenons à remarquer que 0,8 million EUR est pour le compte de Dexia, locataire d'Aubépinés au Luxembourg, immeuble vendu entre temps. Ensuite, la plupart des possibilités de résiliation se situent à la fin de l'exercice 2007/2008 et actuellement déjà 85% de prolongations sont confirmées par les locataires actuels, par le biais de déclarations d'intention ou confirmations verbales.

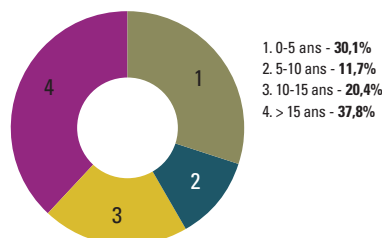
Type de locataires



Le portefeuille de Leasinvest Real Estate se concentre plutôt sur le secteur privé que sur le secteur public. Ainsi nous remarquons que les secteurs non profit et organismes publics ne représentent que 11% du portefeuille.

Ensuite, la partie services et banques et assurances représente presque 50% du portefeuille, où plus de 80% du portefeuille luxembourgeois se compose de banques et d'assurances.

Age moyen



L'âge moyen des immeubles de bureaux au Grand-Duché de Luxembourg est plus élevé que celui en Belgique, ce qui s'explique par le planning de permis contrôlé du gouvernement¹².

12 Vu que l'âge du portefeuille au Luxembourg est en moyenne supérieur (plus de dix ans) à celui de la Belgique, l'âge moyen du portefeuille a augmenté dû à l'acquisition de Leasinvest Immo Lux au cours de l'exercice 2005/2006. Au cours de l'exercice 2004/2005 la partie d'immeubles de moins de dix ans de Leasinvest Real Estate s'élevait à 71,6%.



Route d'Esch,
1470 Luxembourg



CFM,
1822 Luxembourg

41,8% du portefeuille a moins de dix ans, dont 30,1% moins de 5 ans ; l'exercice précédent 36,3% des immeubles avaient moins de dix ans, dont 27,2% moins de cinq ans. D'autre part la partie bureaux de plus de 15 ans a augmenté de 29,2% à la fin de l'exercice précédent, à 37,8%.

L'âge d'un immeuble de bureaux peut être lié à une performance technique inférieure, ce qui est fortement compensé, au Luxembourg, par la situation excellente de la plupart des immeubles.

Un programme d'investissement pour rénovation de certains immeubles, pour aligner les installations techniques à la législation luxembourgeoise, est prévu, ce qui fera que les immeubles seront comparables aux nouveaux immeubles.

6.8 Gestion technique des immeubles

Belgique – Leasinvest Services

Jusqu'à présent, la gestion immobilière de Leasinvest Real Estate a été confiée à Bopro Real Estate Services SPRL.

Leasinvest Real Estate a décidé, à partir du 01/07/07, de gérer son portefeuille en interne, à cause de la nécessité croissante de développer la communication directe avec nos locataires. Voir également la note en bas de la page 29 de Corporate Governance.

A cette fin le contrat de gestion avec Bopro a été résilié et la gestion immobilière sera transférée au fur et à mesure par Bopro à une nouvelle filiale de Leasinvest Real Estate, Leasinvest Services (ex-Leasinvest Real Estate Facility Services SA), qui s'occupera exclusivement de la gestion immobilière et des activités de project management.

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 Mechelsesteenweg 34, 2018 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.

Un nombre des tâches de gestion administrative et financière sera exécuté par le personnel du gérant statutaire.

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.

Une enquête de satisfaction a déjà été effectuée et sera refaite cette année. Cette enquête sert à encore mieux répondre aux besoins de nos locataires.

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. 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.



Place Schwarzenweg,
3474 Dudelange



Rue du Curé,
9217 Diekirch

Au cours de l'exercice écoulé Leasinvest Real Estate a payé une rémunération de 41.310,69 EUR (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 ses deux gérants, Peter Garré et Philip Borremans et est une filiale à 100% de Bopro SA.

Bopro Real Estate Services SPRL n'est pas soumise à la supervision d'une instance officielle. La société est active en gestion immobilière depuis sa fondation, le 21/06/95. Le siège social 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 20 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 Jean Engling, 12 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 4.085,32 EUR (hors TVA) à Property Partners.

Conseil en investissement

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 1,3 million EUR.



Etats financiers



Compte de résultats consolidé

(en 1.000 EUR)			30/06/07	30/06/06	30/06/05
	Annexe		IFRS	IFRS	IFRS
(+)	Revenus locatifs		33.154	23.958	19.868
(+)	Reprises de loyers cédés et escomptés		0	0	0
(+/-)	Charges relatives à la location		0	1	-151
	RESULTAT LOCATIF NET	5	33.154	23.959	19.717
(+)	Récupération de charges immobilières	6	228	31	369
(+)	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	7	2.168	3.457	2.702
(-)	Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	6	-143	-129	-668
(-)	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	7	-2.168	-3.500	-2.702
(+/-)	Autres recettes et dépenses relatives à la location		-236	0	3
	RESULTAT IMMOBILIER		33.003	23.818	19.421
(-)	Frais techniques	8	-2.406	-2.152	-2.012
(-)	Frais commerciaux	9	-400	-179	-464
(-)	Charges et taxes sur immeubles non loués	10	-569	-1.019	-506
(-)	Frais de gestion immobilière	11	-2.004	-1.494	-1.155
(-)	Autres charges immobilières		-514	-242	-138
	CHARGES IMMOBILIERES		-5.893	-5.086	-4.275
	RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		27.110	18.732	15.146
(-)	Frais généraux de la société	12	-1.944	-770	-877
(+/-)	Autres revenus et charges d'exploitation		417	5.234	0
	RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE		25.583	23.195	14.269
(+/-)	Résultat sur vente d'immeubles de placement	13	1.486	0	1.126
(+/-)	Variations de la juste valeur des immeubles de placement	14	16.609	3.923	2.205
	RESULTAT D'EXPLOITATION		43.678	27.118	17.600
(+)	Revenus financiers	15	3.406	2.286	1.825
(-)	Charges d'intérêts	16	-10.316	-4.592	-6.210
(-)	Autres charges financières	17	-364	-700	-402
	RESULTAT FINANCIER		-7.274	-3.006	-4.786
	RESULTAT AVANT IMPOT		36.404	24.112	12.814
(+/-)	Impôts des sociétés	18	-469	-787	-430
(+/-)	Exit tax		-415	0	734
	IMPOT		-884	-787	304
	RESULTAT NET		35.520	23.325	13.118
	Attribuable à :				
	Intérêts minoritaires		586	3.602	670
	Part du groupe		34.934	19.723	12.448

Résultats par action

(en EUR)	30/06/07	30/06/06	30/06/05
Résultat par action, part du groupe ⁽¹⁾	8,71	5,94	4,09
Résultat par action diluée, part du groupe ⁽¹⁾	8,71	5,94	4,09

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

Bilan consolidé

(en 1.000 EUR)		30/06/07	30/06/06	30/06/05
	Annexe	IFRS	IFRS	IFRS
ACTIF				
ACTIFS NON COURANTS				
Immeubles de placement	19	436.376	467.182	268.584
Projets de développement	20	13.397	101	0
Autres immobilisations corporelles	21	17	54	72
Actifs financiers non courants	22, 23	4.384	2.609	1.225
ACTIFS COURANTS		23.028	13.713	5.080
Actifs destinés à la vente	19	9.483	0	0
Actifs financiers courants	24	6.626	2.616	31
Créances commerciales	25	4.000	4.697	2.357
Créances fiscales et autres actifs courants	26	252	357	425
Trésorerie et équivalents de trésorerie	27	1.472	5.518	1.986
Comptes de régularisations	28	1.195	526	282
TOTAL DE L'ACTIF		477.202	483.659	274.960
PASSIF				
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	cfr. tableau des variations	272.046	262.555	188.019
CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ MÈRE		262.071	237.849	180.048
Capital	29	44.128	44.126	35.729
Primes d'émission	29	70.622	70.611	31.280
Actions propres (-)	29	-12	0	0
Réserves	29	117.205	99.051	98.840
Résultat	29	34.934	30.597	22.202
Impact sur la juste valeur des frais et des droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	31	-6.219	-6.910	-6.686
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	32	1.413	375	-1.317
sur actifs financiers destinés à la vente		336	0	0
sur instruments financiers dérivés		1.077	375	-1.317
INTERETS MINORITAIRES	33	9.975	24.706	7.970
PASSIF		205.156	221.104	86.942
PASSIFS NON COURANTS				
Provisions	34	1.751	27	0
Dettes financières non courantes	35	86.300	94.800	29.800
Autres passifs financiers non courants	36	33	82	1.443
Autres passifs non courants		859	672	656
PASSIFS COURANTS		116.213	125.523	55.043
Provisions		0	0	0
Dettes financières courantes	35	100.321	108.524	42.697
Dettes commerciales et autres dettes courantes	37	6.698	8.529	5.494
Autres passifs courants		1.125	1.004	885
Comptes de régularisation	38	8.069	7.466	5.967
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		477.202	483.659	274.960

Tableau des flux de trésorerie consolidé (voir également annexe 27)

(en 1.000 EUR)	Annexe	30/06/07	30/06/06	30/06/05
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE AU DEBUT DE L'EXERCICE	27	5.518	1.986	6.456
1. Cash-flow d'activités de l'entreprises		12.551	11.200	9.704
Résultat net		35.520	23.325	13.118
Adaptation du bénéfice pour les éléments non-monétaires et non-opérationnels		-18.511	-8.939	-2.899
Amortissements et réductions de valeur		36	107	40
- Amortissements et réductions de valeur sur immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles (+/-)		36	35	22
- Réductions de valeur sur actifs courants (+/-)		0	72	18
Autres éléments non-monétaires		-17.061	-9.045	-2.939
- Variation de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)		-16.609	-3.712	-2.205
- Movement des provisions (+/-)		1.723	0	0
- Etalement des gratuités (+/-)		110	0	0
- Variation de la juste valeur des instruments financiers dérivés (+/-)		-959	0	0
- Autres transactions de nature non courante		-1.326	-5.333	0
- Reprise provision pour exit tax		0	0	-734
Eléments non-opérationnels		-1.486	0	0
Plus-values sur la réalisation d'actifs non courants		-1.486	0	0
Variation du besoin en fonds de roulement :		-4.458	-3.187	-515
Mouvement des éléments de l'actif :		-3.538	-3.889	-119
- Actifs financiers courants		-3.670	-2.593	3
- Créances commerciales		697	-1.527	40
- Créances fiscales et autres actifs courants		104	440	-335
- Comptes de régularisations		-669	-208	173
Mouvement des éléments du passif :		-920	702	-396
- Dettes commerciales et autres dettes courantes		-1.643	447	226
- Autres passifs courants		120	119	-605
- Comptes de régularisation		603	137	-18
2. Cash flow d'activités d'investissement		12.547	-177.543	-8.080
Immeubles de placement		28.614	-3.007	-728
Projets de développement		-1.910	-101	0
Autres immobilisations corporelles		0	-16	-95
Actifs financiers non courants		-14.157	-212.534	-7.853
Impact de la consolidation des nouvelles participations		0	38.115	596
3. Cash flow d'activités de financement		-29.144	169.877	-6.093
Variation des passifs financiers et dettes financières				
Augmentation (+) / Réduction (-) des dettes financières		-16.703	135.243	-19.189
Augmentation (+) / Réduction (-) d'autres passifs financiers		0	-1.360	1.443
Variation d'autres passifs				
Augmentation (+) / Réduction (-) d'autres passifs		0	16	0
Variation des capitaux propres				
Variations du capital et des primes d'émissions (+/-)		14	47.728	23.820
Augmentation (+) / Réduction (-) des actions propres		-12		
Dividende de l'exercice précédent		-12.443	-11.328	-10.557
Augmentation (+) / Réduction (-) de la juste valeur des actifs et passifs financiers				
- sur instruments financiers dérivés		0	1.691	-1.317
Augmentation (+) / Réduction (-) des frais de mutation		0	-2.114	-293
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE A LA FIN DE L'EXERCICE	27	1.472	5.518	1.986

Tableau de variations des capitaux propres

(en 1.000 EUR)	Capital	Prime d'émission	Actions propres (-)	Réserves + résultat	Impact sur la juste valeur des frais et des droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère	Intérêts minoritaires	Total des capitaux propres
Bilan selon IFRS au 30/06/05	35.729	31.280	0	121.043	-6.686	-1.317	180.048	7.970	188.018
- Distribution du dividende de l'exercice précédent				-11.328			-11.328		-11.328
- Augmentation de capital apport du portefeuille Extensa Group SA	8.397	39.331					47.728		47.728
- Bénéfice de l'exercice 2005/2006				19.723			19.723		19.723
- Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement					-224		-224		-224
- Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers						1.691	1.691		1.691
- Participation dans le résultat Square de Meeûs 5-6 SA								1.756	1.756
- Participation Leasinvest Immo Lux SA								14.980	14.980
- Divers				210			210		210
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 Meeûs 5-6 SA	2	11					13		13
- Bénéfice de l'exercice 2006/2007				34.934			34.934	582	35.516
- Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés 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

Annexe 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.

Les comptes annuels consolidés de la Société pour l'exercice clôturé au 30/06/07 comprennent la Société et ses filiales. Les comptes annuels statutaires et consolidés ont été clôturés pour publication par le conseil d'administration du 16/08/07 et seront présentés à l'assemblée générale annuelle des actionnaires du 15/10/07. 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.

I Annexe 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 30/06/07, tels qu'adoptés dans l'Union Européenne.

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

B. Base de préparation

Les comptes annuels consolidés sont présentés en euros, arrondis au millier le plus proche, sauf si mentionné différemment. 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 du :

- a) pouvoir pour plus que la moitié des droits de vote sur base d'un accord avec d'autres investisseurs ;
- b) pouvoir pour diriger la gestion financière et opérationnelle de l'entité, sur base d'une Loi ou 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. Evénements 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.

| Annexe 3 : Gestion des risques financiers

Risque liés au financement

Le taux d'endettement consolidé de Leasinvest Real Estate s'élevait à 40,93% au 30/06/07 (30/06/06 : 44,15%), ce qui est nettement inférieur au taux d'endettement maximum admis de 65% tel que défini par l'AR du 21/06/06, modifiant l'AR du 10/04/95 sur ce point.

Leasinvest Real Estate dispose de lignes bancaires de crédit à long terme et de lignes 'back-up' pour ses lignes de commercial paper lui permettant d'assurer ses besoins en investissements existants et à venir. Ces facilités de crédit et ces lignes back-up permettent à Leasinvest Real Estate de couvrir les risques éventuels liés au financement, soit le risque que, par exemple, dans le cas d'une rupture d'émission de commercial paper ces dettes à court terme deviennent ainsi exigibles. Les emprunts conclus comportent des engagements contractuels liés, principalement, au statut des sicafis et au taux d'endettement maximum admis afférent.

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

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

Leasinvest Real Estate vise à maintenir le rapport entre les financements à court terme (via l'émission de commercial paper et des avances bancaires) et les lignes bancaires de crédit à long terme à 50% -50%. Au 30/06/07 ce rapport court / long terme s'élevait à 54% -46%.

Risque de taux d'intérêt

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

Les échéances des couvertures de risque de taux tombent entre 2008 et 2013. Au 30/06/07 86% des dettes financières était couvert. Les taux d'intérêt fixes des interest rate swaps se situent entre 3,15% et 3,87%, hors marge de crédit.

Risque locatif et risque de crédit

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

La répartition par secteur de notre portefeuille de locataires est bonne. Les principaux secteurs représentés sont les services (30%), les institutions financières (18%), suivi par les institutions publiques, organismes à but non lucratif et les associations professionnelles internationales (11%) d'une part, et le retail et wholesale (11%) d'autre part.

La sicafi réduit ainsi sa dépendance par rapport à la perte d'un locataire, suite par exemple à la résiliation du bail ou à sa faillite. Leasinvest Real Estate s'assure également de la solvabilité des locataires et de signer des baux à long terme, permettant de garantir la pérennité du flux des revenus locatifs et, par conséquent, d'augmenter la durée des baux de location.

Au cours de l'exercice 2006/2007 les baux de location avec une possibilité de résiliation endéans l'année en cours étaient limités, mais des possibilités de résiliation importantes se trouvent principalement au cours du prochain exercice 2007/2008. 58% des baux sur base annuelle sont assurés jusqu'au 30/06/10.¹

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

Par l'application d'une gestion dynamique engendrant de nouveaux baux et des prolongations de baux existants, la sicafi a réussi à augmenter la durée résiduelle moyenne du portefeuille luxembourgeois au 30/06/07 de 2,3 ans à 4,1 ans. Cette durée est inférieure à celle du portefeuille belge, qui s'élève à 5,3 ans (5,6 ans au 30/06/06).

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 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 9,6%. Le taux de vacance pour les bureaux au Grand-Duché de Luxembourg s'élevait à 3,5% au 30/06/07, ce qui correspond environ à celui du portefeuille de bureaux de Leasinvest Immo Lux. Ces conclusions ne peuvent pas, sans plus, être appliquées aux autres segments du marché (logistique et retail).

Annexe 4 : Information sectorielle

L'information sectorielle primaire partage le groupe en deux zones géographiques, soit la Belgique et le Grand-Duché de Luxembourg. La zone luxembourgeoise correspond au portefeuille de la sicav 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.

¹ Pour plus d'information, voir page 53 et annexe 5 des Etats Financiers.

4.1. Information sectorielle primaire – géographique

4.1.1. Compte de résultats consolidés (segmentation géographique)

(en 1.000 EUR)	Belgique		Luxembourg		Corporate		TOTAL	
	30-06-2007	30-06-2006	30-06-2007	30-06-2006	30-06-2007	30-06-2006	30-06-2007	30-06-2006
(+) Revenus locatifs	22.999		18.724	10.155	5.234		33.154	23.958
(+) Reprises de loyers cédés et escomptés							0	0
(+/-) Charges relatives à la location			1				0	1
RESULTAT LOCATIF NET	22.999	18.725	10.155	5.234	0	0	33.154	23.959
(+) Récupération de charges immobilières	64	31	164				228	31
(+) Recupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	2.168	3.457					2.168	3.457
(-) Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	-143	-129					-143	-129
(-) Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-2.168	-3.500					-2.168	-3.500
(+/-) Autres recettes et dépenses relatives à la location	-236						-236	0
RESULTAT IMMOBILIER	22.684	18.584	10.319	5.234	0	0	33.003	23.818
(-) Frais techniques	-2.155	-2.152	-251				-2.406	-2.152
(-) Frais commerciaux	-400	-179					-400	-179
(-) Charges et taxes sur immeubles non loués	-264	-693	-305	-326			-569	-1.019
(-) Frais de gestion immobilière	-2.004 ⁽¹⁾	-1.333		-161			-2.004	-1.494
(-) Autres charges immobilières	-263	-218	-251	-24			-514	-242
CHARGES IMMOBILIERES	-5.086	-4.575	-807	-511	0	0	-5.893	-5.086
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	17.598	14.009	9.512	4.723	0	0	27.110	18.732
(-) Frais généraux de la société					-1.944	-770	-1.944	-770
(+/-) Autres revenus et charges d'exploitation	797	433	286	4.900	-666	-99	417	5.234
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	18.395	14.442	9.798	9.623	-2.610	-869	25.583	23.195
(+/-) Résultat sur vente d'immeubles de placement	1.486	0	0	0	0	0	1.486	0
(+/-) Variations de la juste valeur des immeubles de placement	10.697	3.923	5.912	0	0	0	16.609	3.923
RESULTAT D'EXPLOITATION	30.578	18.365	15.710	9.623	-2.610	-869	43.678	27.118
(+) Revenus financiers					3.406	2.286	3.406	2.286
(-) Charges d'intérêts					-10.316	-4.592	-10.316	-4.592
(-) Autres charges financières					-364	-700	-364	-700
RESULTAT FINANCIER	0	0	0	0	-7.274	-3.006	-7.274	-3.006
RESULTAT AVANT IMPOT	30.578	18.365	15.710	9.623	-9.884	-3.875	36.404	24.112
(+/-) Impôts des sociétés					-469	-787	-469	-787
(+/-) Exit tax					-415	0	-415	0
IMPOT	0	0	0	0	-884	-787	-884	-787
RESULTAT NET	30.578	18.365	15.710	9.623	-10.768	-4.662	35.520	23.325
Attribuable à :								
Intérêts minoritaires							586	3.602
Part du groupe							34.934	19.723

(1) Les frais de gestion immobilière se composent uniquement 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 2006/2007, 0,6 million EUR 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 EUR)	Belgique		Luxembourg		Corporate		TOTAL	
	30/06/07	30/06/06	30/06/07	30/06/06	30/06/07	30/06/06	30/06/07	30/06/06
ACTIFS								
Immeubles de placement	307.111	323.194	129.265	143.988			436.376	467.182
Projets de développement	1.742		11.655				13.397	9.483
Actifs destinés à la vente			9.483				17.946	16.477
Autres actifs	13.412	11.881	4.534	4.596				
ACTIFS PAR SEGMENT	322.265	335.075	154.937	148.584	0	0	477.202	483.659
PASSIFS								
Passifs financiers non courants					86.300	94.800	86.300	94.800
Passifs financiers courants					100.321	108.524	100.321	108.524
Autres passifs	16.700	12.828	457	727	1.378	4.225	18.535	17.780
PASSIFS PAR SEGMENT	16.700	12.828	457	727	187.999	207.549	205.156	221.104

	Belgique		Luxembourg		TOTAL			
	30/06/07	30/06/06	30/06/07	30/06/06	30/06/07	30/06/06		
AUTRE INFORMATION SUR LES SEGMENTS								
Immeubles de placement								
investissements			978	49.776	234	143.988	1.212	193.764
désinvestissements			-27.649				-27.649	
Projets de développement								
investissements			1.641		270		1.911	
Autres immobilisations corporelles (autres)								
investissements				20				20
amortissements			-37	-33			-37	-33
mises hors service				-5				-5
valeur comptable nette fin de l'exercice			17	54			17	54

Contrairement à l'exercice 2005/2006 les **investissements** sont limités à 1,2 million EUR en immeubles de placement et 1,9 million EUR en projets de développement. Les investissements en immeubles de placement concernent, entre autres, l'acquisition du rez-de-chaussée de l'immeuble de bureaux Axxes Business Park, immeuble 1 situé à Merelbeke. L'acquisition de la ferme-château "Torenhof" pour un montant de 1,5 million EUR est reprise comme projet de développement, puisque cet immeuble sera entièrement rénové.

L'investissement en immeubles de placement au 30/06/06 (193,8 millions EUR) se compose, entre autres, de l'acquisition de Leasinvest Immo Lux, d'une part, et des trois sociétés d'Extensa Group, d'autre part. Pour plus d'informations à ce sujet, nous nous référons à la brochure annuelle de l'exercice 2005/2006.

Les **désinvestissements** au 30/06/07 (27,6 millions EUR) comprennent principalement la vente, au cours du deuxième semestre de 2006/2007, de l'immeuble à Wommelgem (juste valeur au 30/06/06 : 2,5 millions EUR) et de la vente des 2 immeubles de bureaux qui font partie d'Extensa Square à Bruxelles (juste valeur au 30/06/06 : 25,1 millions EUR).

4.1.3 Principaux chiffres clés (segmentation géographique)

(en 1.000 EUR)	Belgique		Luxembourg		TOTAL	
	30/06/07	30/06/06	30/06/07	30/06/06	30/06/07	30/06/06
PORTEFEUILLE IMMOBILIER						
Juste valeur du portefeuille immobilier	307.111	323.194	138.748	143.988	445.859	467.182
Valeur d'investissement du portefeuille immobilier	314.960	331.440	142.350	147.730	457.310	479.170
Rendement (en juste valeur) du segment	7,29%	7,53%	7,06%	7,26%	7,22%	7,45%
Rendement (en valeur d'investissement) du segment	7,11%	7,35%	6,88%	7,08%	7,04%	7,26%
Superficie louable totale (m ²)	221.460	235.935	44.787	48.651	266.247	284.586
Taux d'occupation	97,00%	96,19%	97,03%	95,14%	97,01%	95,87%
Durée moyenne pondérée jusqu'à la première possibilité de résiliation (# années)	5,3	5,6	4,1	2,3	4,9	4,6

Les chiffres clés du portefeuille immobilier concernent les 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 au Luxembourg et la ferme-château Torenhof, n'y sont pas inclus.

4.2. Information sectorielle secondaire - par type d'immeuble

4.2.1. Principaux chiffres clés

(en 1.000 EUR)	Bureaux		Logistique		Retail		TOTAL	
	30/06/07	30/06/06	30/06/07	30/06/06	30/06/07	30/06/06	30/06/07	30/06/06
Revenus locatifs	24.117	18.237	7.297	4.445	1.740	1.276	33.154	23.958
Juste valeur du portefeuille immobilier	320.601	345.865	91.180	90.556	34.078	30.761	445.859	467.182
Valeur d'investissement du portefeuille immobilier	328.920	354.820	93.460	92.820	34.930	31.530	457.310	479.170
Rendement (en juste valeur) du segment	7,14%	7,41%	8,29%	8,21%	5,15%	5,65%	7,22%	7,45%
Rendement (en valeur d'investissement) du segment	6,96%	7,22%	8,08%	8,01%	5,03%	5,51%	7,04%	7,26%
Taux d'occupation	96,09%	95%	98,67%	97%	100%	100%	97,01%	95,87%
Durée moyenne pondérée jusqu'à la première possibilité de résiliation (# années)	4,1	4,2	5,9	4,2	8,4	8,8	4,9	4,6

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. Aussi bien les investissements (1,2 million EUR) que les désinvestissements (27,6 millions EUR) des immeubles de placement se sont situés dans le segment "Bureaux". En ce qui concerne les autres actifs, autres que le portefeuille immobilier, la segmentation par type n'est pas significative.

Annexe 5 : Résultat locatif net

(en 1.000 EUR)	30/06/07	30/06/06
Revenus locatifs	33.154	23.958
Loyers	32.979	23.958
Revenus garantis		
Gratuités locatives	-110	
Concessions accordées aux locataires (incentives)		
Indemnités perçues pour résiliation anticipée des contrats de location	285	
Redevances de location-financement et similaires		
Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0
Charges relatives à la location	0	1
Loyers à payer sur actifs loués		
Réductions de valeur sur créances commerciales		-14
Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales		15
RÉSULTAT LOCATIF NET	33.154	23.959

L'augmentation du loyer de 37,7% est principalement expliqué par les 12 mois de revenus locatifs de Leasinvest Immo Lux (contribution au 30/06/06 : 6 mois) et la contribution des sociétés acquises d'Extensa Group (pas de contribution au 30/06/06).

Le tableau ci-dessous indique combien de revenus locatifs sur base annuelle pourraient potentiellement être perdus, c.a.d. si chaque locataire ayant une possibilité de résilier son bail quitterait effectivement l'immeuble et qu'il ne serait pas reloué.

(en 1.000 EUR)	30/06/07
Dans un an	5.010
Plus d'un an et moins de cinq ans	17.171
Plus de cinq ans	10.800
TOTAL	32.981

Annexe 6

(en 1.000 EUR)	30/06/07	30/06/06
Frais incombants aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	-143	-129
Récupération de charges immobilières	228	31
Indemnités perçues au titre de dégâts locatifs	228	31
Récupération sur remises en état au terme du bail		
TOTAL	85	-98

Annexe 7

(en 1.000 EUR)	30/06/07	30/06/06
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	2.168	3.457
Refacturation de charges locatives assumées par le propriétaire	325	463
Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués	1.843	2.994
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeuble loués	-2.168	-3.500
Charges locatives assumées par le propriétaire	-325	-506
Précomptes et taxes sur immeubles loués	-1.843	-2.994
CHARGES LOCATIVES ASSUMÉES PAR LE PROPRIÉTAIRE SUR IMMEUBLES LOUÉS	0	-43

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.

Annexe 8 : Frais techniques

(en 1.000 EUR)	30/06/07	30/06/06
Frais techniques récurrents	-2.397	-2.059
Réparations	-2.353	-2.033
Redevances de garanties totales		
Primes d'assurances	-44	-26
Frais techniques non récurrents	-9	-93
Grosses réparations (entrepreneurs, architectes, bureau d'étude,...)		-76
Sinistres	-9	-17
TOTAL	-2.406	-2.152

Leasinvest Real Estate dispose d'un plan d'entretien et de rénovation pour une période de dix ans pour le total du portefeuille. Pour que les immeubles continuent à 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.

Annexe 9 : Frais commerciaux

(en 1.000 EUR)	30/06/07	30/06/06
Commissions locatives versées aux agents immobiliers	-344	-128
Publicité	-12	-4
Honoraires d'avocats et frais juridiques	-44	-46
TOTAL	-400	-179

L'augmentation des frais des commissions versées aux agents immobiliers l'exercice passé ont résulté en une amélioration continue du taux d'occupation. Ceci a notamment augmenté de 95,87% au 30/06/06 à 97,01% au 30/06/07.

Annexe 10 : Charges et taxes sur immeubles non loués

(en 1.000 EUR)	30/06/07	30/06/06
Charges de l'exercice sur immeubles non loués	-449	-652
Précompte immobilier sur immeubles non loués	-120	-367
TOTAL	-569	-1.019

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. La diminution de ces charges s'explique également par la diminution du taux de vacance des immeubles.

Annexe 11 : Frais de gestion immobilière

(en 1.000 EUR)	30/06/07	30/06/06
Honoraires payés aux gérants (externes)	-2.004	-891
Charges (internes) de gestion de l'immobilier		-603
TOTAL	-2.004	-1.494

Leasinvest Real Estate 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 30/06/07 une équipe de onze personnes, dirigées par le représentant permanent (douze au total). Les frais de gestion immobilière se composent de la rémunération du gérant, fixée statutairement à 0,415% de la valeur d'investissement du portefeuille immobilier consolidé.

Parce que la rémunération de LREM pour l'exercice passé a été calculée, pour une année entière, sur base du portefeuille immobilier, y compris les immeubles de Leasinvest Immo Lux et du portefeuille Extensa, les frais de gestion immobilière ont fort augmenté par rapport à l'exercice précédent.

Annexe 12 : Frais généraux de la société

(en 1.000 EUR)	30/06/07	30/06/06
Taxe ICB	-309	-186
Dépositaire	-146	-53
Honoraires commissaire	-142	-26
Liquidity provider	-9	-9
Autres frais	-1.338	-496
TOTAL	-1.944	-770

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.

La forte augmentation de la rubrique autres charges au cours de l'exercice 2006/2007 est due aux frais de conseil uniques.

Annexe 13 : Résultat sur ventes d'immeubles de placement

(en 1.000 EUR)	30/06/07	30/06/06
Produit net sur immeubles de placement (prix de vente - frais de transaction)	29.826	
Valeur comptable de l'immobilier vendu (juste valeur)	-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	-691	
TOTAL	1.486	0

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.

Puisque les frais de mutation forfaitaires, lors de l'acquisition d'un immeuble de placement, sont déduits directement 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", ces frais de mutations doivent être déduits de la plus-value lors de l'aliénation ultérieure de l'immeuble de placement concerné.

Annexe 14 : Variations de la juste valeur des immeubles de placement

(en 1.000 EUR)	30/06/07	30/06/06
Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	19.985	7.043
Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-3.376	-3.120
TOTAL	16.609	3.923

Les variations positives au 30/06/07 proviennent principalement des immeubles route de Lennik à Anderlecht, Brixton Business Park, Avenue Louise 66 et l'immeuble Kennedy au Luxembourg.

Les variations négatives au 30/06/07 sont principalement relatives à l'immeuble Bian au Luxembourg, transféré, au cours du second semestre de l'exercice, à la rubrique du bilan "projets de développement" pour rénovation complète.

Annexe 15 : Revenus financiers

(en 1.000 EUR)	30/06/07	30/06/06
Intérêts et dividendes perçus	430	592
Produits d'intérêts des créances de location-financement et similaires	14	45
Produits relatifs aux instruments financiers dérivés	2.002	1.015
Variations de la juste valeur des actifs financiers	960	634
Plus-values nettes réalisées sur vente d'actifs financiers		
TOTAL	3.406	2.286

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 annexe 16).

Les variations de la juste valeur des actifs financiers concernent l'évolution de la juste valeur des couvertures non-effectives (voir annexe 23).

Annexe 16 : Charges d'intérêts

(en 1.000 EUR)	30/06/07	30/06/06
Intérêts nominaux sur emprunts	-8.397	-3.082
<i>Frais d'intérêts sur dettes financières long terme</i>	-4.371	-987
<i>Frais d'intérêts sur dettes financières court terme</i>	-4.026	-2.095
Reconstitution du nominal des dettes financières		
Charges relatives aux instruments financiers dérivés	-1.944	-1.414
Autres charges d'intérêts	25	-96
TOTAL	-10.316	-4.592

L'augmentation des intérêts nominaux sur emprunts provient des charges de financement des acquisitions de Leasinvest Immo Lux et Leasinvest Immo Lux Conseil l'exercice précédent, qui sont entièrement financées par des dettes bancaires. Les dettes bancaires ont été partiellement remboursées par les revenus de la vente des immeubles vendus (Extensa Square et Wommelgem).

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 swap's conclu (voir annexe 15).

Annexe 17 : Autres charges financières

(en 1.000 EUR)	30/06/07	30/06/06
Frais bancaires et autres commissions	-364	-700
TOTAL	-364	-700

Annexe 18 : Impôt sur le résultat

(en 1.000 EUR)	30/06/07	30/06/06
Société-mère LRE	185	-439
Résultat avant impôt	26.980	24.112
Résultat exempté d'impôt au titre du régime de Sicafi	26.980	11.218
Résultat imposable lié aux dépenses non-admises	361	510
Impôt au tarif de 33,99%	-123	-167
Provision d'impôt	300	-300
Précompte mobilier		-9
Régularisation d'impôt de l'année précédente	8	37
Filiales	-654	-348
TOTAL	-469	-787

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 de Leasinvest Real Estate, bénéficie en tant que sicaf d'un régime fiscal spécial au Luxembourg. Les autres filiales, par contre, sont soumises à l'impôt sur le résultat.

Annexe 19 : Immeubles de placement et actifs destinés à la vente (méthode de la juste valeur)

(en 1.000 EUR)	Immeubles de placement		Actifs destinés à la vente		TOTAL	
	30/06/07	30/06/06	30/06/07	30/06/06	30/06/07	30/06/06
Solde à la fin de l'exercice précédent	467.182	268.584	0	0	467.182	268.584
Investissements	1.212	193.764			1.212	193.764
Désinvestissements	-27.649				-27.649	
Transferts des/(aux) projets de développement	-11.385				-11.385	
Transferts des/(aux) autres rubriques	-8.780		8.780			
Augmentation/(diminution) de la juste valeur	15.796	4.834	703		16.499	4.834
Solde à la fin de l'exercice présent	436.376	467.182	9.483	0	445.859	467.182

Les désinvestissements se composent des ventes de deux immeubles de bureaux qui font partie d'Extensa Square à Evere, et de la vente d'un immeuble à Wommelgem. Sur ces ventes une plus-value nette de 1,49 million EUR a été réalisée (voir annexe 13).

La rubrique du bilan "Actifs destinés à la vente" comprend l'immeuble Aubépinés au Luxembourg, pour lequel une convention de vente a été signée début juillet 2007.

Le transfert aux projets de développement concerne l'immeuble Bian au Luxembourg, qui est entièrement rénové (voir annexe 20).

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 30/06/07 s'élevait à 457,31 millions EUR. Des frais de transaction totaux (11,45 millions EUR), déduits de la valeur d'investissement pour obtenir la juste valeur, 6,2 millions EUR 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 1,55 EUR par action.

Au 30/06/07 Leasinvest Real Estate n'a aucun engagement contractuel à l'acquisition d'immeubles de placement.

Annexe 20 : Projets de développement

(en 1.000 EUR)	30/06/07	30/06/06
Solde à la fin de l'exercice précédent	101	0
Dépenses capitalisées	366	101
Investissements	1.545	
Désinvestissement		
Augmentation/(diminution) de la juste valeur		
Transfert des (aux) immeubles de placement	11.385	
Solde à la fin de l'exercice présent	13.397	101

Sous les projets de développement nous retrouvons les terrains et constructions 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 (annexe 2).

L'immeuble Bian au Grand-Duché de Luxembourg sera entièrement rénové au cours de l'exercice 2007/2008.

Dès lors le transfert de l'immeuble de la rubrique "Immeubles de placement" aux "Projets de développement" (11,4 millions EUR). La fin des travaux est prévue pour la fin de 2008.

Les investissements concernent l'acquisition de la ferme-château "Torenhof", acquise pour un montant de 1,5 million EUR. Cet immeuble est rénové et sera opérationnel au cours de l'été de 2008.

Annexe 21 : Autres immobilisations corporelles

(en 1.000 EUR)	30/06/07	30/06/06
Immobilisations corporelles à usage propre		
Autres	17	54
Autres immobilisations corporelles	17	54
Mouvements des autres immobilisations corporelles		
Solde à la fin de l'exercice précédent	54	72
Montant brut	109	94
Amortissements cumulés (-)	-55	-22
Dépréciations exceptionnelles cumulées		
Investissements		20
Transferts et désaffectations (-)		-5
Amortissements (-)	-37	-33
Solde à la fin de l'exercice présent	17	54

La rubrique "Autres immobilisations corporelles" se compose spécifiquement de "équipement" et est amortie de manière linéaire sur une période de 3 ans (à 33,3%).

Annexe 22 : Actifs financiers non courants

(en 1.000 EUR)	30/06/07	30/06/06
Actifs disponibles à la vente		
Prêts et créances	128	163
Autres	889	690
Instruments financiers dérivés	3.367	1.754
Participations dans des entreprises liées		3
TOTAL	4.384	2.609

Les actifs financiers non courants se composent principalement des instruments financiers dérivés, repris dans le bilan à la juste valeur, conformément à l'IAS 39.

Pour plus d'informations, nous nous référons à l'annexe 23.

Annexe 23 : Instruments financiers dérivés

La politique de gestion complète du risque est présentée dans l'annexe 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	Prix d'exercice	Durée
Options			
Options actives			
CAP acheté	25.000.000	3,50%	2010
FLOOR vendu	25.000.000	1,70%	2010
CAP acheté	40.000.000	5,00%	2011
FLOOR vendu	40.000.000	3,15%	2011
CAP acheté	30.000.000	4,50%	2013
FLOOR vendu	30.000.000	3,00%	2013
CAP acheté	10.000.000	4,75%	2013
FLOOR vendu	10.000.000	3,00%	2013
Forward start			
CAP acheté	20.000.000	4,00%	2011
FLOOR vendu	20.000.000	2,00%	2011

Type	Montant notionnel	Taux d'intérêt fixe	Durée
Swaps			
IRS	20.000.000	3,38%	2009
IRS	20.000.000	3,15%	2008
IRS	15.000.000	3,87%	2011

Par rapport au swaps, on effectue du 'hedge accounting' et l'effectivité des couvertures est démontrée. Ces swaps servent de couverture 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 et floors, par contre, sont des couvertures ineffectives, ce qui veut dire que la variation de valeur est reprise en résultat.

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

(en 1.000 EUR)	30/06/07		30/06/06	
	Actif	Passif	Actif	Passif
Caps achetés	2.289		1.379	
Floors vendus		-33		-82
Interest Rate Swaps	1.077		375	
	3.366	-33	1.754	-82

La variation de la juste valeur des instruments financiers dérivés :

(en 1.000 EUR)	
Partie effective de la juste valeur (cfr. Rubrique des capitaux propres) (voir annexe 32)	
Solde au 30/06/06	375
Variations de la partie effective de la juste valeur des instruments financiers dérivés	702
Solde au 30/06/07	1.077
Partie ineffactive de la juste valeur	
Solde au 30/06/06	598
Variations de la partie ineffactive de la juste valeur des instruments financiers dérivés	960
Solde au 30/06/07	1.558

Annexe 24 : Actifs financiers courants

(en 1.000 EUR)	30/06/07	30/06/06
Actifs détenus jusqu'à la fin		
Actifs disponibles à la vente	6.599	2.588
Actifs à la juste valeur via le résultat		
Emprunts et créances	27	28
Autres		
TOTAL	6.626	2.616

La rubrique "Actifs disponibles à la vente" se compose, d'une part, de l'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 actions Immo-Croissance ont été introduites, entre-temps, par Leasinvest Real Estate dans l'offre plubique lancée par le groupe Baugur.

Annexe 25 : Créances commerciales

(en 1.000 EUR)	30/06/07	30/06/06
Créances commerciales	3.050	3.309
Factures à établir	945	1.383
Créances douteuses	5	5
TOTAL	4.000	4.697

Annexe 26 : Créances fiscales et autres actifs courants

(en 1.000 EUR)	30/06/07	30/06/06
Impôts sur le revenu	222	219
Rémunérations et dettes fiscales		
Autres	30	138
TOTAL	252	357

Annexe 27 : Trésorerie et équivalents de trésorerie (voir également tableaux des flux de trésorerie consolidés)

(en 1.000 EUR)	30/06/07	30/06/06
Trésorerie	1.472	2.825
Equivalents de trésorerie		2.693
TOTAL	1.472	5.518

Au 30/06/07 la trésorerie et équivalents de trésorerie se composent uniquement de comptes à vue auprès d'institutions financières. Les équivalents de trésorerie au 30/06/06 comprennent également des dépôts à court terme et des souscriptions au commercial paper. Pour l'évolution de la trésorerie et équivalents de trésorerie nous nous référons aux tableaux des flux de trésorerie.

Annexe 28 : Comptes de régularisation – actifs

(en 1.000 EUR)	30/06/07	30/06/06
Revenus immobiliers courus non échus		
Gratuités et incentives accordés aux locataires à affecter		
Charges locatives payées d'avance	830	255
Intérêts et autres charges financières payés d'avance	335	253
Autres	30	18
TOTAL	1.195	526

I Annexe 29

A. Capital souscrit

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

Date		(en 1.000 EUR) Capital émis	Nombres d'actions
31/12/98	Capital de départ Brixton Zaventem	2.922	61.250
04/05/99	Nouveau nombre d'actions ⁽¹⁾		864.808
07/05/99	Rachat d'actions propres et annulation des actions achetées		-24.603
08/06/99	Apport des immeubles "Extensa"	2.788	727.818
08/06/99	Apport du Vierwinden Business Park	9.370	191.574
	Total avant l'offre	15.080	1.759.597
01/07/99	Augmentation de capital	20.334	370.851
01/07/99	Fusion avec Brixton Louise	7.561	394.672
01/07/99	Fusion avec Kapex		4
01/07/99	Diminution du capital	-15.209	
	Capital et nombre d'actions après l'offre	27.765	2.525.124
28/06/01	Apport immeubles D4 et D5 de l'Axxes Business Park	2.206	200.500
14/12/01	Apportimmeubles D2 de l' Axxes Business Park	1.152	104.742
28/11/03	Fusion avec Brussimmo		2
28/11/03	Fusion avec Ekiport		3
	Capital émis et nombres d'actions au 30/06/04	31.123	2.830.371
23/12/04	Scission partielle (Montoyer 63)	4.606	418.850
	Capital émis et nombres d'actions au 30/06/05	35.729	3.249.221
29/05/06	Apport immeubles Extensa-portefeuille	8.397	763.407
	Capital émis et nombres d'actions au 30/06/06	44.126	4.012.628
29/12/06	Fusion avec Square de Meeûs 5-6 SA	2	204
	Capital émis et nombres d'actions au 30/06/07	44.128	4.012.832

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

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 au cas d'une indication préalable d'un titulaire de compte par le gérant statutaire sous forme de titres dématérialisés. Pour plus d'informations sur la nature des actions, voir 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 EUR.

Plus à ce sujet : voir les statuts (article 7).

d) Frais liés à l'augmentation de capital :

Pour les exercices clôturés au 30/06/06 et au 30/06/07 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 EUR)		
Date	Transaction	
28/06/01	Apport immeubles D4 et D5 de l' Axxes Business Park	7.710
14/12/01	Apport D2 de l' Axxes Business Park	4.356
23/12/04	Scission partielle (Montoyer 63)	19.214
	Prime d'émission au 30/06/05	31.280
29/05/06	Apport immeubles portefeuille Extensa	39.331
	Prime d'émission au 30/06/06	70.611
29/12/06	Fusion Square de Meeûs 5-6 SA	11
	Prime d'émission au 30/06/07	70.622

C. Résultat

(en 1.000 EUR)	30/06/07	30/06/06
Résultat à reporter	19.685	18.154
Dividende proposé	15.249	12.443
TOTAL	34.934	30.597

Le résultat net, part du groupe, consolidé de l'exercice passé 2006/2007 s'élevait à 34,93 millions EUR.

Le conseil d'administration du gérant statutaire propose à l'assemblée générale ordinaire des actionnaires de distribuer un dividende brut de 3,8 EUR, ce qui résulte en un dividende total de 15,25 millions EUR, basé sur la participation dans les dividendes du total des 4.012.832 actions.

D. Actions propres rachetées

Suite à la fusion de Square de Meeûs 5-6 SA avec Leasinvest Real Estate 204 nouvelles actions ont été créées, actuellement détenues par Leasinvest Services SA, une filiale de Leasinvest Real Estate.

I Annexe 30 : Commentaire nombre d'actions, dividendes et bénéfice par action

30.1. Evolution du nombre d'actions

	30/06/07	30/06/06
	Nombre d'actions	Nombre d'actions
Nombre d'actions au début de l'exercice	4.012.628	3.249.221
Création de nouvelles actions suite à l'apport (une partie) du portefeuille d'Extensa		763.407
Actions additionnelles par la fusion avec Square de Meeûs	204	
Nombre d'actions à la fin de l'exercice	4.012.832	4.012.628
Nombre d'actions bénéficiant du dividende	4.012.832	3.318.241
Moyenne pondérée du nombre d'actions à la fin de l'exercice	4.012.832	3.318.241

30.2. Définition du montant de distribution de dividende obligatoire (selon les comptes annuels statutaires)

(en 1.000 EUR)	30/06/07	30/06/06
Résultat net selon les comptes annuels statutaires	26.973	11.075
+ Amortissements	36	35
+ Réductions de valeur		72
+/- Autres composants non-monétaires	-3.501	1.800
+/- Résultat vente d'immobilier	-1.486	
+/- Variation de la juste valeur de l'immobilier	-9.926	-2.096
Résultat corrigé (A)	12.096	10.886
Plus-values nettes de la réalisation d'immobilier non-exemptes de la distribution obligatoire (B)		
A+B	12.096	10.886
Distribution minimale (80%)	9.677	8.709
Dividende (proposition)	15.249	12.443

Au 30/06/06 la distribution minimale était calculée conformément à l'AR du 10/04/95 et sur base des comptes annuels statutaires rédigés selon les normes comptables belges.

Au 30/06/07 la distribution minimale était calculée conformément à l'AR du 21/06/06 et sur base des comptes annuels statutaires rédigés, pour la première fois, conformément aux normes IFRS, mais sans tenir compte de la diminution nette des dettes.

30.3. 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 :

		30/06/07	30/06/06
Bénéfice net, part du groupe (en 1.000 EUR)	(a)	34.934	19.723
Moyenne pondérée du nombre d'actions à la fin de l'exercice	(b)	4.012.832	3.318.241
Bénéfice net, part du groupe, par action (EUR) ⁽¹⁾	(a)/(b)	8,71	5,94
Bénéfice distribuable par action (EUR) ⁽²⁾		3,01	3,28
		proposition 2007	payé 2006
Dividende brut attribuable aux actionnaires ordinaires (EUR)		15.248.762	12.443.404
Dividende brut par action (EUR) ⁽³⁾		3,80	3,75
Dividende net par action (EUR)		3,23	3,19

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

(2) Le bénéfice distribuable par action est le montant pris en compte pour calculer la distribution imposée, divisé par le nombre d'actions ayant droits aux dividendes, mais sans tenir compte de la diminution nette des dettes.

(3) Pour l'exercice clôturé au 30/06/07 un dividende brut de 3,8 EUR (net 3,23 EUR) sera proposé à l'assemblée générale du 15/10/07.

Annexe 31 : Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement

(en 1.000 EUR)	30/06/07	30/06/06
Solde fin à la fin de l'exercice précédent	-6.910	-6.686
Variations de la juste valeur des immeubles de placement		-224
Impact des ventes des immeubles de placement	691	
Solde fin à la fin de l'exercice présent	-6.219	-6.910

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. La variation au cours de l'exercice 2006/2007 concerne la reprise de frais de mutation suite à la vente des immeubles Extensa Square et Wommelgem (voir annexe 13).

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 au compte de résultat, la variation de la juste valeur au cours de l'exercice 2006/2007 ainsi que la variation des frais de mutation liée, a été entièrement reprise dans le résultat pour le portefeuille total existant, et ceci, contrairement à l'exercice précédent.

Annexe 32 : Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers

(en 1.000 EUR)	30/06/07	30/06/06
Sur actifs financiers disponibles à la vente	336	
Sur instruments financiers dérivés	1.077	375
TOTAL	1.413	375

Annexe 33 : Intérêts minoritaires

(en 1.000 EUR)		30/06/07	30/06/06
Société	Pourcentage de participation		
Leasinvest Immo Lux Sicav ⁽¹⁾	96,04%	9.973	14.980
Square de Meeûs 5-6 SA ⁽²⁾	-		9.723
Leasinvest Services SA	99%	2	3
Total intérêts minoritaires		9.975	24.706
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES		272.046	262.555

(1) Le pourcentage de participation a augmenté de 90,12% au 30/06/06 à 96,04% au 30/06/07.

(2) Leasinvest Real Estate avait une participation de 50,07% dans Square de Meeûs 5-6 SA au 30/06/06. Après la reprise du solde de 49,93%, Square de Meeûs 5-6 SA est fusionnée avec Leasinvest Real Estate.

Annexe 34 : Provisions

(en 1.000 EUR)	Provisions pour garanties	Autres provisions	TOTAL
Solde à la fin de l'exercice précédent	0	27	27
Provisions additionnelles	1.725		1.725
Montant des provisions utilisées (-)		-1	-1
Reprise des provision non-utilisées			
Solde à la fin de l'exercice présent	1.725	26	1.751

Les provisions pour garanties concernent les provisions pour les garanties locatives accordées dans le cadre de la vente des deux immeubles "Extensa Square".

Annexe 35 : Dettes financières

(en 1.000 EUR)	30/06/07	30/06/06
Dettes financières non courantes :		
Institutions de crédit	86.300	94.800
Dettes financières courantes :		
Autres	100.321	108.524
TOTAL	186.621	203.324

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

(en 1.000 EUR)	30/06/07				30/06/06			
	Dettes avec une maturité de				Dettes avec une maturité de			
	Plus d'un an	Plus d'un an, maximum 5 ans	Plus de 5 ans	Total	Plus d'un an	Plus d'un an, maximum 5 ans	Plus de 5 ans	Total
Dettes financières non courants								
Lignes de crédit	12.500	107.500	30.000	150.000	125.000	30.000		155.000
Crédits utilisés		56.300	30.000	86.300	64.800	30.000		94.800
% part	0,0%	52,4%	100,0%	57,5%	51,8%	100,0%		61,2%
Dettes financières courants								
Programme de commercial paper			210.000	210.000			160.000	160.000
Commercial paper émis	100.321			100.321	108.524			108.524
Backup lignes de crédit	64.100	40.000		104.100	54.100	50.000		104.100
Backup crédits utilisés	0	0		0	0	0		0
% part CP / backup lignes de crédit				96,4%				104,2%
% part CP / programme CP				47,8%				67,8%

Toutes les lignes de crédit sont sur base d'un taux d'intérêt variable, pour lequel le risque de taux d'intérêt est largement couvert par des instrument financiers dérivés. Pour plus de détails nous nous référons à l'annexe 23 (Instruments financiers dérivés).

Annexe 36 : Autres passifs financiers non courants

(en 1.000 EUR)	30/06/07	30/06/06
Instruments financiers dérivés	33	82
Autres		
TOTAL	33	82

Annexe 37 : Dettes commerciales et autres dettes courantes

(en 1.000 EUR)	30/06/07	30/06/06
Exit tax	0	2.450
Autres		
<i>Fournisseurs</i>	3.228	5.022
<i>Impôts, rémunérations et charges sociales</i>	3.470	1.057
TOTAL	6.698	8.529

Annexe 38 : Comptes de régularisation – passifs

(en 1.000 EUR)	30/06/07	30/06/06
Revenus immobiliers perçus d'avance	6.434	6.472
Intérêts et autres charges courus non échus	1.344	609
Autres	291	385
TOTAL	8.069	7.466

| Annexe 39 : 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 précédent 2006/2007 une garantie locative a été accordée par Leasinvest Real Estate pour un montant de maximum 2,1 millions EUR. Relatif à ce risque, les comptes de Leasinvest Real Estate au 30/06/07 comprennent une provision de 1,7 million EUR (voir annexe 34).

| Annexe 40 : Acquisitions de sociétés

Les acquisitions de sociétés de Leasinvest Real Estate au cours de l'exercice passé 2006/2007 sont les suivantes :

- augmentation de la participation dans Leasinvest Immo Lux de 90,12% au 30/06/06 à 96,04% au 30/06/07 (+ 5,9%) ;
- augmentation de la participation dans Square de Meeûs 5-6 SA de 50,07% à 100% (+ 49,93%), suivi d'une fusion par absorption.

Aussi bien Square de Meeûs 5-6 SA que Leasinvest Immo Lux ont été consolidées intégralement au cours de l'exercice 2005/2006 ayant pour résultat que l'augmentation des participations n'engendre qu'une diminution des intérêts minoritaires.

Les deux augmentations des participations concernent des acquisitions de sociétés traités dans les états financiers selon la "purchase method" conformément à l'IFRS 3.

Augmentation de la participation dans Leasinvest Immo Lux

Au cours de l'exercice Leasinvest Real Estate a acquis des actions additionnelles de Leasinvest Immo Lux, en bourse, via différentes transactions, ayant pour résultat que le pourcentage d'intérêts dans Leasinvest Immo Lux a augmenté à 96,04% au 30/06/07.

Puisque le prix d'acquisition (5,1 millions EUR) des actions acquises était inférieur à la valeur de l'actif net⁽¹⁾ (5,3 millions EUR), un badwill de 0,2 million EUR a été réalisé, repris dans les résultats, conformément à l'IFRS.

Augmentation de la participation dans Square de Meeûs 5-6 SA

En août 2006 Leasinvest Real Estate est devenu actionnaire à 100%, par deux transactions consécutives, de Square de Meeûs 5-6 SA. Parce que le prix d'acquisition (8,9 millions EUR) était inférieur à la valeur de l'actif net (9,7 millions EUR)⁽¹⁾, un badwill de 0,8 million EUR a été réalisé, repris dans les résultats, conformément à l'IFRS.

Ensuite il a été procédé à une fusion par absorption de Square de Meeûs 5-6 SA en décembre 2006. Cette fusion n'a pratiquement pas eu d'impact sur les chiffres consolidés de Leasinvest Real Estate.

(1) La valeur de l'actif net correspond aux capitaux propres réévalués sur base de la juste valeur.

| Annexe 41 : Périmètre de consolidation

Les filiales mentionnées ci-dessous sont toutes regroupées dans le périmètre de consolidation sous application de la méthode de consolidation intégrale. Celle-ci consiste en la reprise intégrale au 30 juin des actifs et passifs, aussi bien que le compte de résultats des filiales. Les intérêts minoritaires sont incorporés au bilan et au compte de résultats via une rubrique séparée.

Nom & adresse du siège administratif	TVA ou numéro d'entreprise	Participation directe ou indirecte et droits de vote (en %)		Comptes annuels au
		30/06/07	30/06/06	
Leasinvest Services SA⁽¹⁾ Mechelsesteenweg 34/8 - 2018 Anvers	BE 878.901.063	99%	99%	30 juin
Warehouse Finance SA Mechelsesteenweg 34/8 - 2018 Anvers	BE 419.819.463	100%	100%	31 décembre
De Leewe SA Mechelsesteenweg 34/8 - 2018 Anvers	BE 457.482.583	100%	100%	31 décembre
Logistics Finance I SA Mechelsesteenweg 34/8 - 2018 Anvers	BE 418.979.325	100%	100%	31 décembre
Leasinvest Immo Lux SA 69, Route d'Esch - L-2953 Luxembourg	LU 16372655	96,04%	90,12%	31 décembre
Leasinvest Immo Lux Conseil SA 69, Route d'Esch - L-2953 Luxembourg	LU 10355144	100%	100%	31 décembre
Square de Meeûs 5-6 SA⁽²⁾ Avenue de Tervueren 72 - 1040 Bruxelles	BE 866.486.251	-	50,07%	

(1) Première clôture annuelle au 30/06/07. Antérieurement Leasinvest Real Estate Facility Services SA.

(2) Au début de l'exercice 2006/2007 Leasinvest Real Estate est devenu actionnaire à 100% de Square de Meeûs 5-6 SA. Ensuite il a été procédé à une fusion par absorption en décembre 2006.

Annexe 42 : 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 2006/2007 s'élevait à 2 millions EUR.

Aucune autre transaction avec une partie liée s'est produite au cours de l'exercice passé.

Annexe 43 : Rémunération du commissaire Ernst & Young (excl TVA)

(en 1.000 EUR)	Leasinvest Real Estate	Filiales	Total 30/06/07
Rémunération du commissaire pour son mandat de révision	28	26	54
Rémunération pour des travaux extraordinaires ou spéciaux :			
- Autres missions de révision	50	3	53
- Conseil fiscal	3	12	15
Autres missions hors les missions révisorales			0
TOTAL	81	41	122

La rémunération pour les autres missions de révision par Ernst & Young au niveau de Leasinvest Real Estate comprennent la rémunération payée pour la fusion de Square de Meeûs 5-6 SA (15.000 EUR), une rémunération payée pour la révision des états financiers pro forma repris dans la brochure annuelle 2005/2006 (15.000 EUR) et finalement, une rémunération additionnelle pour les travaux IFRS au cours de l'exercice 2005/2006 (20.000 EUR).

Annexe 44 : Evénements postérieurs à la clôture du bilan

Le 4 juillet 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 contrôle du secteur financier luxembourgeoise. Sur cette vente une plus-value de 3,7 millions EUR a été réalisée.

| Rapport du commissaire

Rapport du commissaire a l'assemblée générale de la société Leasinvest Real Estate SCA sur les comptes consolidés pour l'exercice clos le 30/06/07

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 30 juin 2007, 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 30 juin 2007, le compte de résultats consolidé et les états consolidés de flux de trésorerie et de variations des capitaux propres pour l'exercice 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 477.202.000 EUR et le compte de résultats consolidé se solde par un bénéfice de l'exercice, part du Groupe, de 34.934.000 EUR.

Responsabilité de l'organe de gestion dans l'établissement et la présentation sincère des comptes consolidés

L'établissement des comptes consolidés relève de la responsabilité de l'organe de gestion. 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'édictées 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 de l'organe de gestion 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 30 juin 2007 donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière du Groupe arrêtés au 30 juin 2007, 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 de l'organe de gestion.

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.

Bruxelles, 17/09/07

Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises SCCRL
Commissaire
Représentée par

Christel Weymeersch
Associé

Comptes annuels statutaires

Ci-après une version abrégée des comptes statutaires de Leasinvest Real Estate est présentée.

Les comptes annuels complets sont déposés auprès de la Banque Nationale de Belgique, accompagnés du rapport annuel et du rapport du commissaire et ces documents peuvent être consultés au siège de la société et sont disponibles gratuitement, sur simple demande.

Ils peuvent également être consultés sur le site web de Leasinvest Real Estate (www.leasinvest.be).

L'AR du 21/06/06 prévoit que les comptes statutaires à partir des exercices commençant au ou après le 01/01/07 doivent être établis selon IFRS. Mais aux sicafis la possibilité est accordée d'appliquer IFRS déjà à partir des exercices commençant au ou après le 01/01/05.

Le gérant statutaire de Leasinvest Real Estate a décidé de transférer ses comptes annuels sous IFRS à partir de l'exercice 2006/2007, soit plus tôt qu'exigé.

Le commissaire a approuvé les comptes annuels statutaires sans réserve.

(en 1.000 EUR)	30/06/07 IFRS	30/06/06 IFRS
Revenus locatifs	19.356	17.548
Reprises de loyers cédés et escomptés		
Charges relatives à la location		1
RESULTAT LOCATIF NET	19.356	17.549
Récupération de charges immobilières	64	31
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	1.851	2.916
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	-143	-129
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-1.851	-2.916
Autres recettes et dépenses relatives à la location	-236	
RESULTAT IMMOBILIER	19.041	17.451
Frais techniques	-2.115	-2.076
Frais commerciaux	-393	-179
Charges et taxes sur immeubles non loués	-264	-693
Frais de gestion immobilière	-1.801	-1.301
Autres charges immobilières	-245	-189
CHARGES IMMOBILIERES	-4.818	-4.438
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	14.223	13.013
Frais généraux de la société	-1.390	-723
Autres revenus et charges d'exploitation	2.959	-1.796
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	15.792	10.494
Résultat sur vente d'immeubles de placement	1.486	
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	9.926	2.096
RESULTAT D'EXPLOITATION	27.204	12.590
Revenus financiers	11.936	4.633
Charges d'intérêts	-11.830	-4.593
Autres charges financières	-330	-476
RESULTAT FINANCIER	-224	-436
RESULTAT AVANT IMPOT	26.980	12.154
Impôts des sociétés	58	-439
Exit tax	-65	
IMPOT	-7	-439
RESULTAT NET	26.973	11.715

Au cours de l'exercice 2006/2007 Leasinvest Real Estate est devenue actionnaire à 100% de Square de Meeûs 5-6 SA.

Ensuite il a été procédé à une fusion par absorption en décembre 2006, ayant un effet rétroactif sur les comptes à partir du 01/07/06.

Ceci implique que du point de vue comptable, toutes les opérations réalisées par Square de Meeûs 5-6 SA à partir du 01/07/06 sont considérées comme étant accomplies au compte de Leasinvest Real Estate.

Bilan

(en 1.000 EUR)	30/06/07 IFRS	30/06/06 IFRS
ACTIF		
ACTIFS NON COURANTS	481.489	479.802
Immeubles de placement	259.218	258.180
Projets de développement	1.545	
Autres immobilisations corporelles	17	54
Actifs financiers non courants	220.709	221.568
ACTIFS COURANTS	9.516	7.079
Actifs destinés à la vente		
Actifs financiers courants	4.847	2.588
Créances commerciales	3.613	3.747
Créances fiscales et autres actifs courants	30	30
Trésorerie et équivalents de trésorerie	614	383
Comptes de régularisations	412	331
TOTAL DE L'ACTIF	491.005	486.881
PASSIF		
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	245.635	229.460
Capital	44.128	44.126
Primes d'émission	70.622	70.611
Actions propres (-)		
Réserves	110.641	100.715
<i>Réserves légales</i>	602	602
<i>Réserves indisponibles</i>	84.883	86.679
<i>Réserves disponibles</i>	25.156	13.434
Résultat	24.857	20.254
<i>Résultats reportés des exercices précédents</i>	7.810	10.635
<i>Résultat de l'exercice</i>	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	-6.620
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	1.316	375
Sur instruments financiers dérivés		
PASSIF	245.370	257.421
PASSIFS NON COURANTS	88.843	133.229
Provisions	1.725	
Dettes financières non courantes	86.300	132.475
Autres passifs financiers non courants	33	82
Autres passifs non courants	785	672
PASSIFS COURANTS	156.527	124.192
Provisions		
Dettes financières courantes	144.343	113.108
Dettes commerciales et autres dettes courantes	4.019	4.803
Autres passifs courants	1.002	880
Comptes de régularisation	7.163	5.400
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	491.005	486.881

Les comptes annuels statutaires 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 2005/2006. 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.



Riverside Business Park
Anderlecht, Belgique



Leasinvest Real Estate en bourse



8.1 Calendrier financier

Calendrier financier (exercice 2006/2007)

Assemblée générale	15/10/07
Réunion des analystes – résultats annuels	15/10/07
Mise en paiement du dividende	22/10/07

Calendrier financier (exercice 2007/2008)

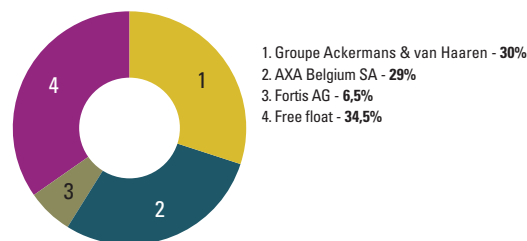
Trading update 1er trimestre (30/09/07)	23/11/07
Annnonce des résultats semestriels (31/12/07)	22/02/08
Réunion des analystes – résultats semestriels	28/02/08
Trading update 3ième trimestre (31/03/08)	16/05/08
Annnonce des résultats annuels (30/06/08)	22/08/08
Réunion des analystes – résultats annuels	04/09/08
Assemblée générale	20/10/08
Mise en paiement du dividende	27/10/08

8.2 Actionariat

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

Nombre d'actions cotées (4.012.832)¹

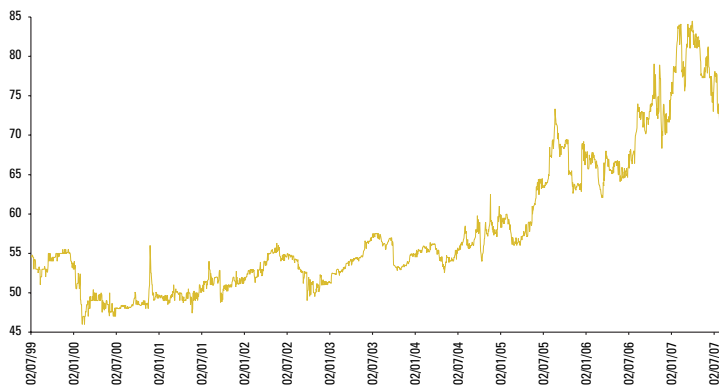
Le nombre d'actions émises au 30/06/06 s'élevait à 4.012.628. Suite à la fusion par absorption de Square de Meeûs 5-6 SA, 204 nouvelles actions ont été créées. Leasinvest Real Estate Management SA avait 6 actions dans Leasinvest Real Estate au 31/12/06.



¹ Dans les communiqués périodiques et les "trading updates", la valeur de l'actif net par action est communiquée.

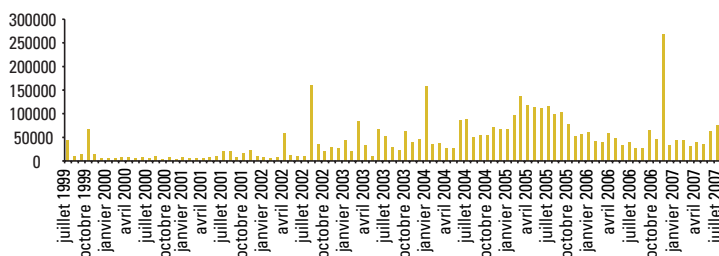
8.3 Chiffres clés de l'action en bourse

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



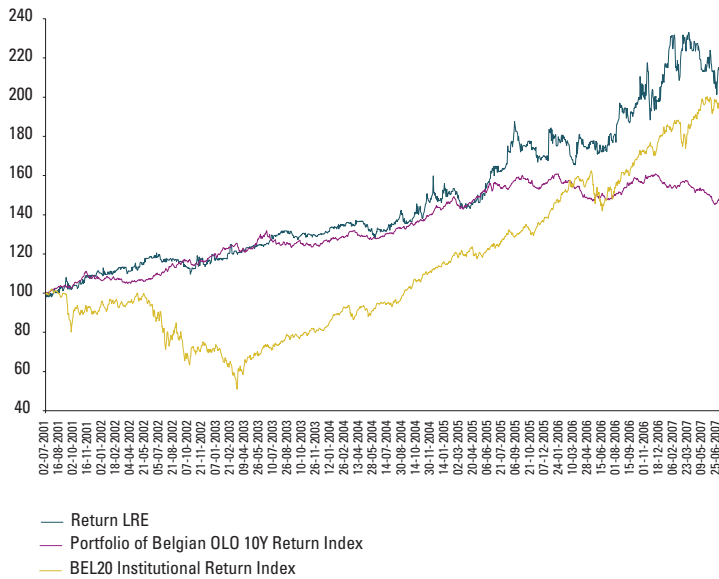
L'évolution du cours de l'action Leasinvest Real Estate a atteint des niveaux records début 2007. Le cours de bourse le plus élevé depuis la cotation en bourse a été atteint le 26/03/07, soit 85 EUR. Le cours de bourse moyen de l'exercice 2006/2007 s'élevait à 75,96 EUR et le cours le plus bas à 64,55 EUR (05/07/06). Depuis mi-juillet le cours de bourse de l'action Leasinvest Real Estate a connu un recul suite au malaise de la bourse en général.

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 augmenté cette année, par rapport à l'année précédente. Le volume mensuel moyen traité s'élevait à 60.073 actions par rapport à 58.894 actions l'exercice précédent. Sur base annuelle un total de 2% d'actions en plus ont été traitées par rapport à l'année précédente, soit 720.881 actions (706.725 actions au cours de l'exercice 2005/2006). Nonobstant le volume accru de l'action, la vélocité a diminué au cours de l'exercice 2006/2007 de 21,75% (30/06/06) à 17,96%. Ceci s'explique par une augmentation du nombre d'actions cotées de 3.249.221 au 30/06/06 à 4.012.832 au 30/06/07.

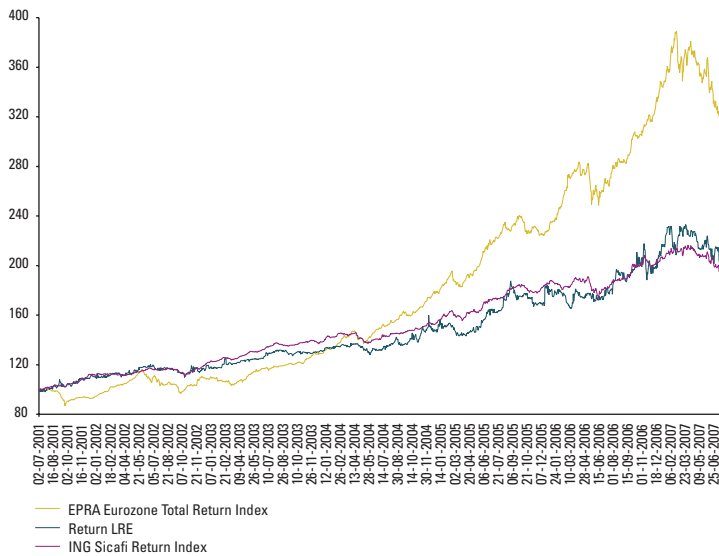
Comparaison entre Leasinvest Real Estate et le return du Bel20 et le OLO 10Y Return Index²



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.

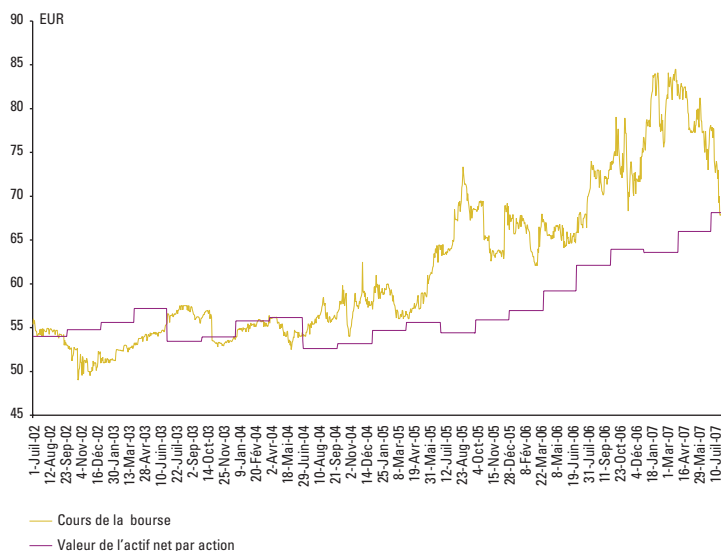
Depuis juin 2005 Leasinvest Real Estate affiche un return systématiquement plus élevé que l'indice OLO 10Y.

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



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

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



Depuis le début de l'exercice 2004/2005, l'action Leasinvest Real Estate a continuellement noté avec une prime, qui était de 17% en moyenne pour l'exercice 2005/2006 et 18,9% pour l'exercice 2006/2007. Ce phénomène est caractéristique pour le marché immobilier européen.

Suite au malaise général de la bourse, causé par la crise immobilière américaine, l'action accuse temporairement une légère décote par rapport à la valeur de l'actif net par action (dividende compris) fin juillet 2007.

8.4 Couverture des analystes

Jean-Baptiste Van Ex

Banque Degroof SA
Rue de l'Industrie 44, B-1040 Bruxelles
T +32 2 287 91 11, F +32 2 230 67 00
E jeanbaptiste.vanex@degroof.be
Dernier conseil (06/08/07) : conserver

Mickaël Van den Hauwe

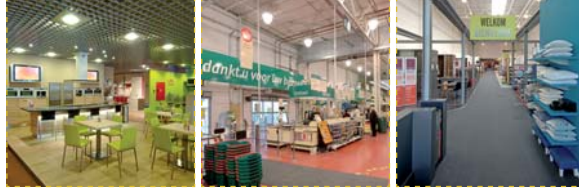
Dexia Banque
Avenue Galilée 5, 1210 Bruxelles
T +32 2 222 11 11, F +32 2 222 33 95
E mickael.vandenhauwe@dexia.be
Dernier conseil (27/06/07) : vendre

Herman van der Loos

ING Wholesale Banking
Avenue Marnix 24, B-1000 Bruxelles
T + 32 2 547 25 09, F +32 2 547 70 88
E herman.van-der-loos@ing.be
Dernier conseil (28/06/07) : acheter

Albert Buysing-Damste

Fortis Bank Nederland
Rokin 55, 1012 KK Amsterdam, The Netherlands
T +31 20 535 70 88, F +31 20 527 19 30
E albert.buysing-damste@nl.fortis.com
Dernier conseil (17/01/07) : conserver



Brixton Business Park
Zaventem, Belgique





Lexique



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 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 (Grand-Duché de Luxembourg)

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

9.3 Terminologie

Badwill

Le 'badwill' ou 'goodwill négatif' est égal au montant pour lequel l'intérêt du repreneur dans la juste valeur des actifs, passifs et

passifs éventuels, dépasse le prix d'acquisition de la société 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 Governance 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.

EBIT

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

Exit tax

Les sociétés qui demandent leur agrément en tant que sicafi ou qui fusionnent avec une sicafi, sont soumises à l'impôt nommé exit tax. Cet impôt est comparable à un impôt de liquidation sur les plus-values latentes nettes et sur les réserves immunisées.

L'exit tax s'élève à 16,5% (augmenté de 3% d'impôt de crise additionnel), soit 16,995% au total.

Floor

Instrument du type 'option', pour lequel, dans le cas de Leasinvest Real Estate, le sous-jacent, est le taux d'intérêt à court terme. En tant que vendeur Leasinvest Real Estate a l'obligation de livrer le floor (taux d'intérêt minimum), pendant une période définie préalablement, dès que le taux d'intérêt à court terme tombe en-dessous de ce niveau (= floor).

En échange Leasinvest Real Estate, comme vendeur, reçoit une prime de l'acheteur. La prime reçue sur le floor limite ainsi la prime à payer sur le CAP.

Interest rate swap

Instrument financier pour lequel les parties conviennent contractuellement d'échanger des paiements d'intérêts pour une certaine période. Ceci permet aux parties d'échanger des taux d'intérêts fixes pour des taux d'intérêts variables et vice versa.

Juste valeur

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

Liquidity provider

Les 'liquidity providers' sont des membres d'Euronext qui ont conclu un accord avec Euronext dans lequel ils s'engagent, entre autres, à créer, continûment, un marché réciproque, d'offre et de demande, de garantir un chiffre d'affaires minimal et, en outre, de créer un marché endéans une certaine 'fourchette' maximale ou 'spread'.

Loyers contractuels sur base annuelle

Les loyers de base indexés tels que définis contractuellement dans les baux aux 30/06/07.

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.

Pay-out ratio

Le pourcentage du résultat à distribuer qui est obligatoirement distribué, en vertu de la réglementation, sous forme de dividendes.

Rendement en dividende

Dividende brut / cours de bourse moyen de l'exercice concerné.

Take-up

Le nombre total de mètres carrés qui sont loués dans le marché de l'immobilier professionnel commercial.

Taux d'endettement

Toutes les rubriques du "Passif" fi garant 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.

Valeur d'investissement

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

Vélocité

Exprime combien d'actions sont traitées sur base annuelle, soit le volume annuel traité divisé par le nombre d'actions notées.





Informations générales

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 valeur¹ du portefeuille immobilier en exploitation² au 30/06/07 s'élève à 445,86 millions EUR, la valeur d'investissement¹ à 457,3 millions EUR. Le portefeuille en exploitation représente une superficie de 266.247 m², avec 50 immeubles répartis entre 26 sites différents en Belgique et au Grand-Duché de Luxembourg.

Géographiquement le portefeuille en exploitation est situé : à Bruxelles (44,9%), au Grand-Duché de Luxembourg (31,1%), dans la région anversoise (11,9%), à Gand (8,9%) et à Tongres (3,2%).

La sicafi est cotée à Euronext au segment NextPrime et fait partie, depuis janvier 2005, de l'EPRA Eurozone Total Return Index.

Pour un exposé détaillé de la politique d'investissement nous nous référons à l'art. 5 des statuts (page 114) et au rapport immobilier. Compte tenu de l'ancrage statutaire de la politique d'investissement, celle-ci ne peut être modifiée que par l'assemblée générale de la sicafi, aux conditions requises pour une modification des statuts.

Il sera proposé à la prochaine assemblée générale extraordinaire des actionnaires de Leasinvest Real Estate 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 telle qu'annoncée l'année précédente (entre autres dans le sens d'une extension géographique, la radiation de la surface minimale pour les immeubles de bureaux, etc.). L'adaptation précisera qu'il est visé à une plus grande diversification du portefeuille en matière de type d'immeubles (bureaux, immeubles logistiques et retail), sachant que les bureaux représenteront probablement toujours la plus grande partie du portefeuille et que la préférence mentionnée dans les statuts actuels en ce qui concerne les parcs d'entreprises et des immeubles récents ou récemment rénovés, sera radiée.

Le nouveau texte de l'art. 5 des statuts tel qu'il sera proposé pour approbation à l'assemblée générale par le gérant statutaire, peut être consulté sur le site web de Leasinvest Real Estate (www.leasinvest.be, sous la rubrique « statuts »).

Identification de Leasinvest Real Estate

Raison sociale

Leasinvest Real Estate, 'société d'investissement à capital fixe de droit belge' ou 'sicafi de droit belge'.

Forme juridique

Leasinvest Real Estate a la forme d'une société en commandite par actions (SCA).

Siège social

Leasinvest Real Estate a son siège social à l'avenue de Tervuren 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 au Mechelsesteenweg 34, 2018 Anvers. Le siège administratif sera transféré, à partir du 01/01/08, au Schermerstraat 42 à 2000 Anvers.

Constitution & durée

Leasinvest Real Estate a été constituée le 21/11/73 sous la forme juridique d'une "Aktiengesellschaft" de droit suisse, après quoi le siège social a été transféré (17/11/88) en Belgique et il a été constaté que la société est soumise au droit belge, que la société est une personne morale de droit belge et a pris la forme juridique d'une société anonyme. Le 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 juin 1999 sous le numéro 990626-330.

RPM et numéro d'entreprise

Leasinvest Real Estate est inscrite au registre des personnes morales à Bruxelles et détient le numéro d'entreprise 0436.323.915.

Cotation

Les actions de Leasinvest Real Estate sont cotées à Euronext Brussels au segment NextPrime.

Objet social / activités

Art. 4 des statuts coordonnés du 29/12/06 :

La société a pour objet exclusif le placement collectif de capitaux recueillis dans le public dans la catégorie des 'biens immobiliers', visée à l'article 122, § 1, alinéa premier, 5° de la Loi du 4 décembre 1990 relative aux Opérations Financières et aux Marchés Financiers.

Par biens immobiliers, il faut entendre :

1. les immeubles tels que définis par les articles 517 et suivants du code civil et les droits réels sur des immeubles ;

¹ Ces valeurs tiennent compte d'une consolidation à 100% de la participation de 96,04% dans Leasinvest Immo Lux.

² Hors projets de développement.

2. les actions avec droit de vote émises par des sociétés immobilières liées ;
3. les droits d'option sur des immeubles ;
4. les droits de participation dans d'autres organismes de placement en biens immobiliers, inscrits à la liste prévue à l'article 120, §1, alinéa 2 ou à l'article 137 de ladite Loi du 4 décembre 1990 relative aux Opérations Financières et aux Marchés Financiers ;
5. les certificats immobiliers visés à l'article 106 de la Loi du 4 décembre 1990 relative aux Opérations Financières et aux Marchés Financiers ;
6. les droits 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 Loi du 4 décembre 1990 relative aux Opérations Financières et aux Marchés Financiers et applicables aux organismes de placement collectif investissant en biens immobiliers.

Dans les limites de la politique d'investissement décrite à l'article 5 des statuts et conformément à la législation applicable aux Sicafi, la société peut :

- acquérir, rénover, aménager, louer, sous-louer, gérer, échanger, vendre, lotir, ou mettre sous le régime de copropriété un bien immobilier comme décrit ci-dessus ;
- acquérir et prêter des titres conformément à l'article 51 de l'A.R. du 10 avril 1995 relatif aux Sicafi ;
- prendre en location-financement des biens immobiliers, avec ou sans option d'achat, conformément à l'article 46 de l'A.R. du 10 avril 1995 relatif aux Sicafi ;
- donner à titre accessoire des biens immobiliers en location-financement, avec ou sans option d'achat, conformément à l'article 47 de l'A.R. du 10 avril 1995 relatif aux Sicafi ;
- la société ne peut agir qu'occasionnellement comme promoteur immobilier, au sens de l'article 2 de l'A.R. du 10 avril 1995.

Dans les limites de la législation applicable aux Sicafi, la société peut également :

- investir à titre accessoire ou temporaire dans des titres autres que des biens immobiliers et détenir des liquidités conformément aux articles 41 et 45 de l'A.R. du 10 avril 1995 relatif aux Sicafi. La détention de valeurs mobilières doit être compatible avec la poursuite à court ou moyen terme de la politique de placement décrite à l'article 5 des statuts. Les titres doivent être admis à la cote d'une bourse de valeurs mobilières d'un Etat Membre de l'OCDE ou traités sur un marché organisé de l'OCDE, de fonctionnement régulier, reconnu et ouvert au public ainsi que l'Euro.NM, l'Easdaq ou le Nasdaq. Les liquidités peuvent être détenues dans toutes monnaies sous forme de dépôts à vue ou à terme ou de tous instruments du marché monétaire susceptibles d'être aisément mobilisés ;
- consentir une hypothèque ou octroyer d'autres sûretés ou garanties dans le cadre du financement d'un immeuble conformément à l'article 53 de l'A.R. du 10 avril 1995 relatif aux Sicafi ;
- octroyer des crédits et se porter garant en faveur d'une filiale de la société qui est également un organisme de placement aux termes de l'article 49 de l'A.R. du 10 avril 1995 relatif aux Sicafi. La société peut acquérir, louer ou mettre en location, céder ou échanger tous biens mobiliers et immobiliers, matériaux et fournitures et, de manière générale, effectuer toutes les opérations commerciales et financières qui ont un lien direct ou indirect avec son objet et exploiter tous les droits intellectuels et les propriétés commerciales y afférents.

Pour autant que cela soit compatible avec le statut de Sicafi, la société peut, par voie d'apport en nature ou en espèces, de fusion, scission, souscription, participation, intervention financière ou autrement, prendre une participation dans toutes les sociétés ou entreprises existantes ou à constituer, en Belgique ou à l'étranger, dont l'objet social est identique au sien ou est



Avenue Monterey,
Grand-Duché de Luxembourg

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.

A l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires qui se tiendra le 15/10/07, l'approbation de la modification de l'article 5 des statuts sera demandée, afin de l'aligner à la politique d'investissement réellement suivie, telle qu'annoncée dans le rapport annuel précédent. Le nouveau texte de l'article 5 des statuts a été repris dans l'ordre du jour de cette assemblée générale et est disponible sur le site web (www.leasinvest.be).

Exercice

L'exercice social de Leasinvest Real Estate commence le 1^{er} juillet et se clôture 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 30/06/06 le capital social s'élevait à 44.128.326,64 EUR. 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 29/12/06 :

Le gérant est autorisé à augmenter le capital social aux dates et aux conditions qu'il fixera, en une seule ou en plusieurs fois, à concurrence de trente et un millions cent vingt-deux mille neuf cent neuf euros et quarante-neuf cents dans les cas prévus dans le rapport à ce sujet.

Cette autorisation est valable pour une durée de cinq ans à dater de la publication du procès-verbal de l'assemblée générale du vingt-trois décembre deux mille quatre.

Cette autorisation est renouvelable.

Cette (ces) augmentation(s) de capital pourra (pourront) se faire par apport en espèces, par apport en nature, par incorporation de réserves ou de primes d'émission ou par l'émission d'obligations convertibles et de warrants conformément aux règles prescrites dans le Code des Sociétés, dans l'article 11 de l'A.R. du 10 avril 1995 relatif aux 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.

Le gérant a été autorisé, dans le passé, d'augmenter le capital à concurrence de 27.500.000 EUR suite à une décision de l'assemblée générale du 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 EUR).
- Par acte passé devant le notaire Erik Celis, notaire à Anvers, le quatorze décembre deux mille un, pour la somme d'un million cent cinquante deux mille cent soixante deux euros (1.152.162 EUR).

A l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires qui se tiendra le 15/10/07 l'approbation d'un nouveau mandat est demandé concernant le capital autorisé afin d'augmenter le capital autorisé de Leasinvest Real Estate d'un montant maximal de 44.128.326,64 EUR. Ce mandat serait valable pour une période de 5 ans à partir de la publication de cette modification des statuts. L'ordre du jour de cette assemblée générale est à consulter sur le site web (www.leasinvest.be).

Acquisition de titres propres

Art. 9 des statuts coordonnés du 29/12/06 :

1. La société peut acquérir et tenir en gage ses propres actions entièrement libérées en vertu de la décision de l'assemblée générale statuant conformément aux dispositions de l'article 620 et suivants du Code des Sociétés.
Cette même assemblée peut fixer les conditions d'aliénation de ces actions.
2. Le gérant est autorisé à procéder à l'acquisition de titres propres dont question au point 1 sans décision de l'assemblée générale des actionnaires lorsque cette acquisition est nécessaire afin d'éviter à la société un dommage grave et imminent. Cette autorisation est valable pour une période de trois ans à dater de la publication de la modification des statuts le vingt-trois décembre deux mille quatre et elle est renouvelable pour la même durée.
3. Les conditions d'aliénation de titres propres acquises par la société sont fixées, selon le cas - échéant conformément à l'article 622 § 2, du Code des Sociétés, soit par l'assemblée générale, soit par le gérant. Le gérant est autorisé à aliéner des titres propres comme le prévoit l'article 622 § 2, 1^o du Code des Sociétés, ainsi que pour une période de trois ans à compter de la publication de la modification des statuts du vingt-trois décembre deux mille quatre, comme le stipule l'article 622 § 2, 2^o du Code des Sociétés.

A l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires qui se tient le 15/10/07 il sera demandé l'approbation d'une nouvelle compétence statutaire pour procéder à l'acquisition de titres propres en cas de dommage grave et imminent, pour une période de 3 ans à partir de la publication de la modification des statuts.

En même temps il est demandé de vouloir confirmer la compétence statutaire actuelle de vente de titres propres dans le cadre de l'article 622 §2, 1^o Code des Sociétés (ce mandat de vente n'est pas limité qu'à la situation de dommage grave et im-

minent) et d'accorder une nouvelle compétence statutaire pour pouvoir procéder à la vente de titre propres, telle que visée à l'article 622 §2, 2° du Code des Sociétés pour une période de 3 ans à partir de la publication de la modification des statuts.

Finalement, il est demandé d'accorder un nouveau mandat pour pouvoir acquérir en bourse pendant une période de 18 mois à partir de la date de l'assemblée générale ayant approuvé cette décision, 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%.

L'ordre du jour de cette assemblée générale peut être consulté sur le site web (www.leasinvest.be).

Identification Leasinvest Immo Lux

Leasinvest Real Estate détient une participation dans Leasinvest Immo Lux de 96,04%, qui représente 32,8%³ de ses actifs. Leasinvest Immo Lux possédait treize immeubles⁴ en propriété ou co-proprieté au 30/06/07⁵ avec une superficie totale de 48.652 m², uniquement situés au Grand-Duché de Luxembourg. Aucun immeuble ne représente 5% du portefeuille consolidé de Leasinvest Real Estate. Les immeubles sont pour la plupart occupés par différents locataires et se composent de : bureaux (78%), un immeuble semi-industriel (14%) et deux supermarchés (8%). Géographiquement les immeubles sont bien répartis entre Luxembourg ville (78%) et la périphérie (22%).

³ Sur base de l'immobilier total, y compris les projets de développement.

⁴ Au 04/07/07 l'immeuble Aubépines a été vendu, résultant en une superficie actuelle de 46.122 m².

⁵ Y compris l'immeuble Bian (3.600 m²), qui fait partie des projets de développement pour raison de rénovation entière.

La politique de Leasinvest Immo Lux est d'investir principalement ses fonds en immobilier de qualité, de façon directe ou indirecte à travers des filiales immobilières établies au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger. A cet instant, elle n'est cependant propriétaire d'aucun immeuble à travers une société immobilière. Pour la sélection d'immobilier, Leasinvest Immo Lux opte pour des immeubles avec une destination de bureaux ou d'espace commerciale et d'un certain standing. En plus, une attention particulière est attachée à son bon emplacement et à une perspective de plus-value à long terme.

Nom

Leasinvest Immo Lux, 'fonds de placement collectif à capital variable de droit Luxembourgeois' ou 'sicav de droit Luxembourgeois'.

Forme juridique

Leasinvest Immo Lux a la forme d'une société anonyme (SA).

Siège social

Leasinvest Immo Lux a son siège social à 69, 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 et le 18/09/06.

"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

Les actions de Leasinvest Immo Lux sont cotées à la Bourse de Luxembourg et, jusqu'au 15/09/06, à Euronext Brussels.

Objet social / activités

Le but principal de Leasinvest Immo Lux consiste à l'investissement directe ou indirecte dans des immeubles sis au Grand-Duché de Luxembourg et en Belgique et éventuellement dans d'autres pays, afin de répartir les risques d'investissement et de faire bénéficier ses actionnaires des résultats de la gestion de ses actifs.

Leasinvest Immo Lux peut encore prendre des participations, détenir toutes autres valeurs mobilières, placer ses moyens liquides et effectuer toutes opérations qu'elle jugera utile à l'accomplissement ou au développement de son but social, dans le sens le plus large autorisé par la loi du 20/12/02 relative aux organismes de placement collectif.

Exercice

L'exercice de Leasinvest Immo Lux commence le 1er 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

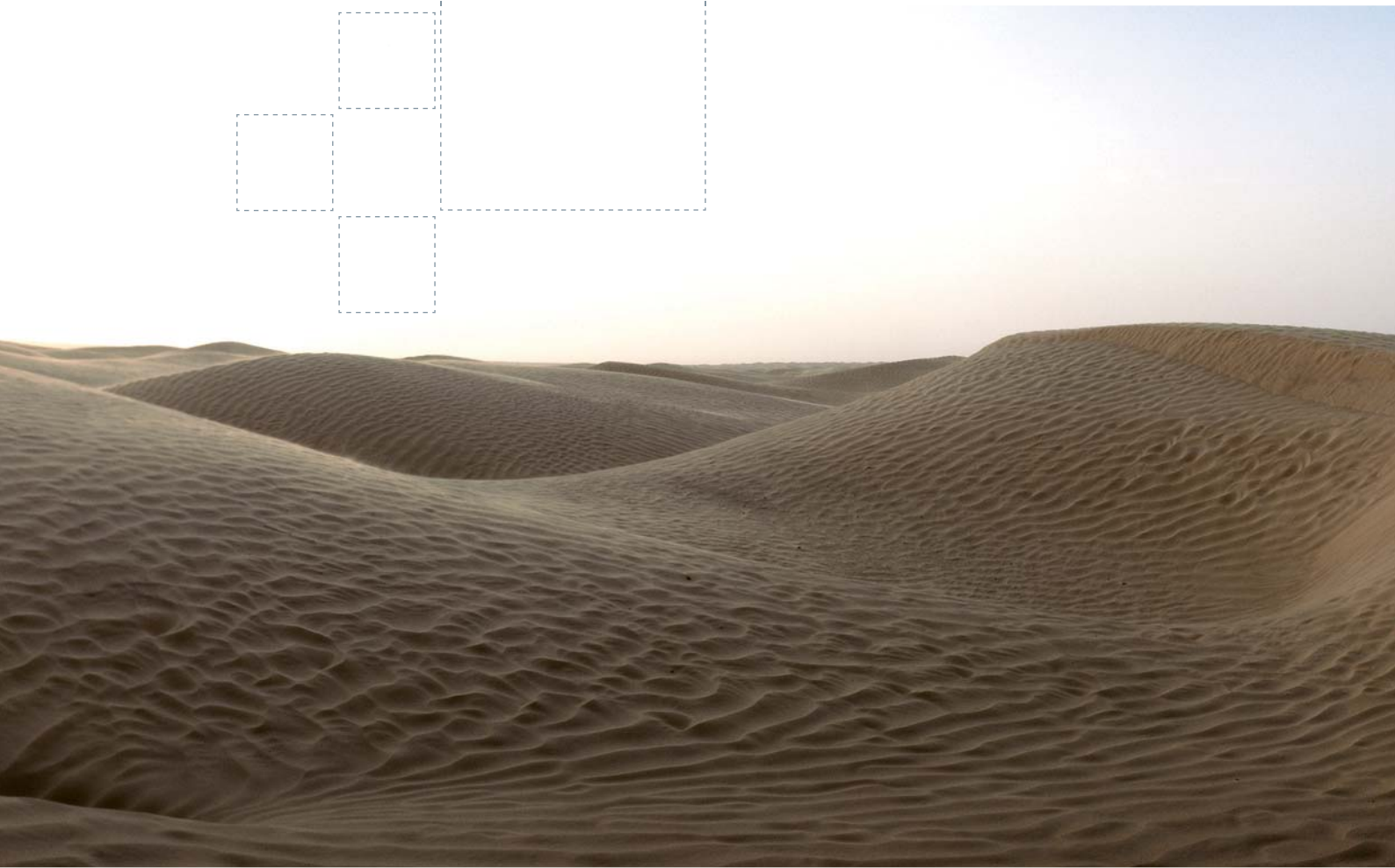
Le capital de Leasinvest Immo Lux est à tout moment égal à la valeur de l'actif net, tel qu'il est calculé conformément à l'art. 18 des statuts de la Société.

Le capital minimum de Leasinvest Immo Lux est de 1.250.000 EUR.

Avenue Louise 250
Bruxelles, Belgique



Statuts





Statuts coordonnés du 29 mai 2006

“LEASINVEST REAL ESTATE”

Société en commandite par actions qui fait un appel public à l'épargne

SICAFI de droit belge

1040 Bruxelles-Etterbeek, avenue de Tervueren 72.

Registre des personnes morales 0436.323.915

Tribunal de Commerce de Bruxelles

Constituée sous la forme d'une "Aktiengesellschaft" de droit suisse sous la dénomination "Zanos Estate Company A.G." à Zug (Suisse) le 21 novembre 1973 et enregistrée pour la première fois à Zug (Suisse) le trente novembre suivant.

L'assemblée générale a décidé, entre autres, en date du dix sept novembre mille neuf cent quatre-vingt huit, de transférer le siège social de la Suisse en Belgique.

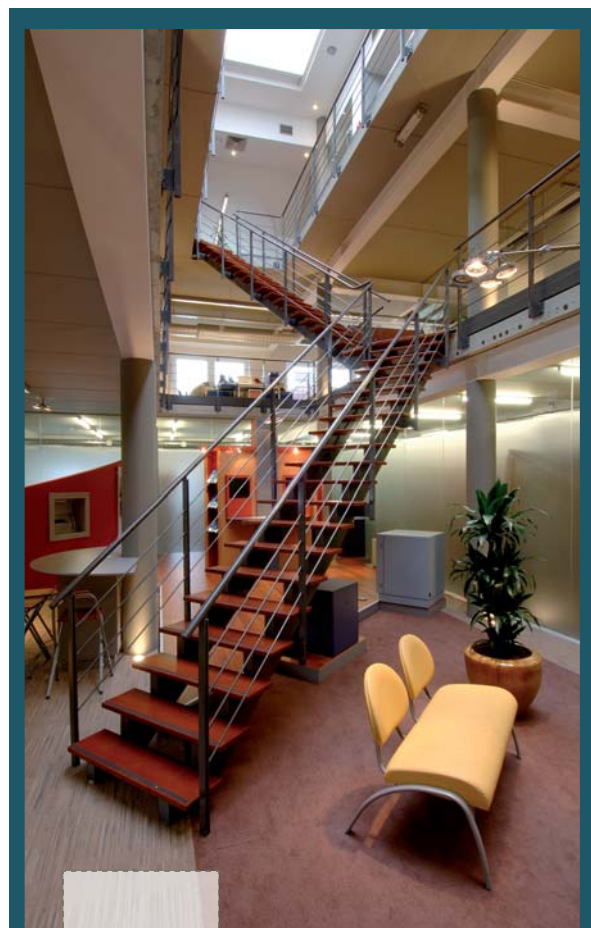
En vertu d'un acte reçu par le notaire Hans Berquin, à Bruxelles, le seize décembre mille neuf cent quatre-vingt huit, publié aux Annexes du Moniteur Belge le douze janvier mille neuf cent quatre-vingt neuf sous le numéro 890112-044, le transfert du siège décrit ci-dessus en Belgique a été ratifié; il a été constaté que la société est soumise au droit belge conformément à l'article 197 (en ce temps) du code Soc.; que la société est une personne morale de droit belge; que la forme juridique de la société a été modifiée en société anonyme, et les statuts ont été 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 'BRUSSIMMO'.
- en vertu de l'acte reçu par le notaire Frank Liesse à Anvers, le vingt-trois décembre deux mille quatre, publié aux Annexes

du Moniteur Belge du dix-sept janvier suivant, sous le numéro 20050117-9802, comprenant notamment des autorisations concernant le capital autorisé et l'achat/vente de propres actions et différentes modifications des statuts ;

- en vertu de l'acte reçu par le notaire Frank Liesse à Anvers, le vingt-trois décembre deux mille quatre, publié aux Annexes du Moniteur Belge du dix-sept janvier suivant, sous le numéro 20050117-9803, par lequel le capital a été augmenté par l'apport en nature d'une partie du patrimoine de la « société anonyme » Leasinvest qui a été séparée suite à une décision de scission partielle par reprise ;
- en vertu de l'acte reçu par le notaire Frank Liesse à Anvers, le vingt-neuf mai deux mille six, 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, déposé en vue de la publication aux Annexes du Moniteur Belge, par lequel La Société a repris la Société Anonyme Square de Meeûs 5-6.



Riverside
Business Park,
Anderlecht,
Belgique

CHAPITRE 1 – DÉNOMINATION – DURÉE – SIÈGE SOCIAL – OBJET

ARTICLE 1. DÉNOMINATION

La société a la forme d'une société en commandite par actions.

Elle porte la dénomination "Leasinvest Real Estate".

Elle est soumise au régime légal des sociétés à capital fixe dénommées "SICAFI", visées à l'article 118 de la Loi du 4 décembre 1990 relative aux Opérations Financières et aux Marchés Financiers.

La dénomination sociale de la Sicafi et l'ensemble des documents qui en émanent, (y compris tous les actes et factures) contiennent la mention "société d'investissement à capital fixe de droit belge" ou "SICAFI de droit belge" ou sont immédiatement suivis de ces mots.

La société a opté pour la catégorie de placements prévue à l'article 122, §1, alinéa 1, 5° (biens immobiliers) de la Loi du 4 décembre 1990 précitée. La société fait publiquement appel à l'épargne au sens de l'article 438 du Code des Sociétés.

La société est soumise aux dispositions du Livre 3 de la Loi du 4 décembre 1990 précitée ainsi qu'à celles de l'A.R. du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières ("Sicafi"), comme modifié par A.R. du 10 juin 2001 relatif à la modification de l'A.R. du 10 avril 1995 relatif aux sicafs Immobilières.

ARTICLE 2. DURÉE

La société a été constituée pour une durée indéterminée. La société pourra être dissoute par une décision de l'assemblée générale statuant conformément aux conditions et 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 Terwueren 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 im-

mobiliers", visée à l'article 122, § 1, alinéa premier, 5° de la Loi du 4 décembre 1990 relative aux Opérations Financières et aux Marchés Financiers.

Par biens immobiliers, il faut entendre :

1. les immeubles tels que définis par les articles 517 et suivants du Code civil et les droits réels sur des immeubles;
2. les actions avec droit de vote émises par des sociétés immobilières liées;
3. les droits d'option sur des immeubles;
4. les droits de participation dans d'autres organismes de placement en biens immobiliers, inscrits à la liste prévue à l'article 120, §1, alinéa 2 ou à l'article 137 de ladite Loi du 4 décembre 1990 relative aux Opérations Financières et aux Marchés Financiers;
5. les certificats immobiliers visés à l'article 106 de la Loi du 4 décembre 1990 relative aux Opérations Financières et aux Marchés Financiers;
6. les droits 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 Loi du 4 décembre 1990 relative aux Opérations Financières et aux Marchés Financiers et applicables aux organismes de placement collectif investissant en biens immobiliers.

Dans les limites de la politique d'investissement décrite à l'article 5 des statuts et conformément à la législation applicable aux Sicafi, la société peut :

- acquérir, rénover, aménager, louer, sous-louer, gérer, échanger, vendre, lotir, ou mettre sous le régime de copropriété un bien immobilier comme décrit ci-dessus;
- acquérir et prêter des titres conformément à l'article 51 de l'A.R. du 10 avril 1995 relatif aux Sicafi ;
- prendre en location-financement des biens immobiliers, avec ou sans option d'achat, conformément à l'article 46 de l'A.R. du 10 avril 1995 relatif aux Sicafi ;
- donner à titre accessoire des biens immobiliers en location-financement, avec ou sans option d'achat, conformément à l'article 47 de l'A.R. du 10 avril 1995 relatif aux Sicafi ;
- la société ne peut agir qu'occasionnellement comme promoteur immobilier, au sens de l'article 2 de l'A.R. du 10 avril 1995.

Dans les limites de la législation applicable aux Sicafi, la société peut également :

- investir à titre accessoire ou temporaire dans des titres autres que des biens immobiliers et détenir des liquidités conformément aux articles 41 et 45 de l'A.R. du 10 avril 1995 relatif aux Sicafi. La détention de valeurs mobilières doit être compatible avec la poursuite à court ou moyen terme de la politique de placement décrite à l'article 5 des statuts. Les titres doivent être admis à la cote d'une bourse de valeurs mobilières d'un Etat Membre de l'OCDE ou traités sur un marché organisé de l'OCDE, de fonctionnement régulier, reconnu et ouvert au public ainsi que l'Euro.NM, l'Easdaq ou le Nasdaq. Les liquidités peuvent être détenues dans toutes monnaies sous forme de dépôts à vue ou à terme ou de tous instruments du marché monétaire susceptibles d'être aisément mobilisés;

- consentir une hypothèque ou octroyer d'autres sûretés ou garanties dans le cadre du financement d'un immeuble conformément à l'article 53 de l'A.R. du 10 avril 1995 relatif aux Sicafi ;
- octroyer des crédits et se porter garant en faveur d'une filiale de la société qui est également un organisme de placement aux termes de l'article 49 de l'A.R. du 10 avril 1995 relatif aux Sicafi.

La société peut acquérir, louer ou mettre en location, céder ou échanger tous biens mobiliers et immobiliers, matériaux et fournitures et, de manière générale, effectuer toutes les opérations commerciales et financières qui ont un lien direct ou indirect avec son objet et exploiter tous les droits intellectuels et les propriétés commerciales y afférents.

Pour autant que cela soit compatible avec le statut de Sicafi, la société peut, par voie d'apport en nature ou en espèces, de fusion, scission, souscription, participation, intervention financière ou autrement, prendre une participation dans toutes les sociétés ou entreprises existantes ou à constituer, en Belgique ou à l'étranger, dont l'objet social est identique au sien ou est de nature à promouvoir l'accomplissement de son objet.

Toute modification de l'objet de la société requiert l'approbation préalable de la Commission Bancaire, Financière et des Assurances.

ARTICLE 5. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

Le placement collectif de capitaux recueillis à l'occasion de l'appel public à l'épargne en Belgique ou à l'étranger dans la catégorie des 'bien immobiliers', se fera comme mentionné ci-après.

Le portefeuille de la société comprend actuellement principalement des immeubles de bureaux et dans une moindre mesure des immeubles semi-industriels. La société est également propriétaire d'un immeuble retail.

La société a l'intention d'élargir son portefeuille à court terme. Les nouvelles acquisitions répondront aux critères suivants.

Se basant sur l'expérience qu'elle tire des parcs d'affaires qu'elle possède déjà, la société portera en premier lieu son attention sur les "business parcs", complexes de plusieurs immeubles qui forment un ensemble harmonieux et qui sont complémentaires les uns aux autres, mais qui peuvent également être commercialisés de manière flexible et autonome. Ces parcs d'affaires peuvent avoir une vocation exclusivement semi-industrielle ou aussi être exclusivement des parcs de bureaux. L'expérience du Riverside Business Park à Anderlecht a démontré que même les parcs mixtes pouvaient se révéler très attractifs.

En raison de la disponibilité limitée des parcs d'affaires au sein des agglomérations urbaines, les acquisitions se situeront plutôt dans les régions périphériques des principales villes belges.

Ensuite, la société s'intéressera aux immeubles indépendants. En ce qui concerne les immeubles de bureaux, la préférence sera donnée aux immeubles récents ou récemment rénovés à fond avec un minimum de dix mille mètres carrés de superficie locative. De tels immeubles doivent en outre répondre à une série d'exigences techniques, posséder un nombre suffisant de parkings et être modulables. Si tout l'immeuble est loué à un

seul locataire, ce dernier doit être de toute première qualité. Ces immeubles peuvent être situés aussi bien en centre ville qu'en périphérie. Ceci permettra de répondre à un glissement temporaire de la demande en fonction d'éléments externes.

Bien que les nouveaux investissements dans l'immobilier de bureaux soient prioritaires, il sera également investi dans des immeubles semi-industriels et dans le retail. Des nouveaux emplacements à potentiel stratégique seront activement recherchés. La ligne directrice en matière de nouveaux investissements provient de l'expérience retirée du Brixton Business Park à Zaventem. Une grande flexibilité des immeubles est la garantie d'une occupation optimale.

Conformément au portefeuille initial, l'ancrage de la sicafi se situe à Bruxelles et sa périphérie. Un déploiement dans le triangle Bruxelles/Anvers/Gand est quasiment certain, mais une couverture géographique plus vaste, même subsidiairement au-delà des frontières, est également à l'étude.

Les Investissements dans d'autres types de biens immobiliers ne seront envisagés que comme accessoire indispensable à un investissement dans de l'immobilier de bureaux, semi-industriel ou retail.

En dernier lieu, la société veut continuer à améliorer la qualité tant du suivi technique que du service aux locataires afin de donner au portefeuille une plus-value supplémentaire.

CHAPITRE II – CAPITAL – ACTIONS

ARTICLE 6. CAPITAL

Le capital social de la société s'élève à quarante-quatre millions cent vingt-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 4.012.832ième du capital.

ARTICLE 7. CAPITAL AUTORISÉ

Le gérant est donné plein pouvoir à augmenter le capital social aux dates et aux conditions qu'il fixera, en une seule ou en plusieurs fois, à concurrence de trente et un millions cent vingt-deux mille neuf cent neuf euros et quarante-neuf cents dans les cas prévus dans le rapport à ce sujet.

Ce pouvoir est valable pour une durée de cinq ans à dater de la publication du procès-verbal de l'assemblée générale du vingt-trois décembre deux mille quatre.

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.

ARTICLE 8. NATURE DES ACTIONS

Les actions sont au porteur, nominatives ou, en cas de désignation préalable d'un titulaire de compte par le gérant, dématérialisées.

Les actions au porteur peuvent être émises sous forme de titres unitaires ou collectifs.

Tout porteur de titres unitaires peut obtenir de la société l'échange de ses titres contre un ou plusieurs titres collectifs au porteur, représentatifs de titres unitaires et ce, comme il le désire; tout porteur de titres collectifs peut obtenir de la société l'échange de ses titres contre autant de titres unitaires qu'ils représentent. Ces échanges se font aux frais du porteur.

Tout titre au porteur est convertible en titre nominatif ou dématérialisé et inversement, aux frais de l'actionnaire.

La conversion en actions dématérialisées ne peut être demandée que si la société a décidé elle-même d'émettre des titres dématérialisés.

ARTICLE 9. RACHAT DE SES PROPRES ACTIONS

1. La société peut acquérir ou prendre en gage ses propres actions entièrement libérées en vertu d'une décision de l'assemblée générale statuant conformément aux dispositions de l'article 620 et suivants du Code des Sociétés.

Cette même assemblée peut fixer les conditions d'aliénation de ces actions.

2. Le gérant est donné plein pouvoir à procéder à l'acquisition de titres propres dont question au point 1 sans décision de l'assemblée générale des actionnaires lorsque cette acquisition est nécessaire afin d'éviter à la société un dommage grave et imminent. Ce plein pouvoir est valable pour une période de trois ans à dater de la publication de la modification des statuts le vingt-trois décembre deux mille quatre et il est renouvelable pour la même durée.

3. Les conditions d'aliénation de titres propres acquises par la société sont fixées, selon le cas, conformément à l'article 622 § 2, du Code des Sociétés, soit par l'assemblée générale, soit par le gérant. Le gérant est autorisé à aliéner des titres propres ainsi que le prévoit l'article 622 § 2, 1° du Code des Sociétés ainsi que, pour une période de trois ans à compter de la publication de la modification des statuts du vingt-trois décembre deux mille quatre, ainsi que le stipule l'article 622 § 2, 2° du Code des Sociétés.

ARTICLE 10. MODIFICATION DU CAPITAL SOCIAL

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 125 de la Loi du 4 décembre 1990 et aux articles 28 et suivants de l'A.R. du 10 avril 1995 relatif aux Sicafis.

En outre, et conformément à l'article 11, § 2 de l'A.R. du 10 avril 1995 relatif aux Sicafis, les conditions suivantes doivent être

respectées en cas d'apports en nature :

1. l'identité de celui qui fait l'apport doit être mentionnée au rapport visé à l'article 602, alinéa 3 du Code des Sociétés ainsi que dans la convocation à l'assemblée générale qui devra statuer sur l'augmentation de capital ;
2. le prix d'émission ne peut être inférieur à la moyenne des cours des trente jours précédant l'apport ;
3. le rapport visé au point 1 ci-dessus doit également indiquer l'incidence de l'apport proposé sur la situation des anciens actionnaires, et en particulier en ce qui concerne leur quote-part du bénéfice et du capital.

Conformément à l'article 11, § 1 de l'A.R. du 10 avril 1995 relatif aux Sicafis, 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 Tervueren 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, il nomme parmi ses gérants ou administrateurs un représentant permanent chargé de l'exercice de la fonction de gérant au nom et pour le compte de la personne morale-gérant statutaire et, en particulier, autorisé à – agissant seul - représenter et engager la Sicafi à l'égard de tiers sans préjudice des dispositions de l'article 18 de l'Arrêté Royal du dix avril mille neuf cent nonante-cinq relatif aux Sicafis ni de toute autre disposition applicable aux organismes de placement collectif et à condition que ce représentant permanent possède l'honorabilité professionnelle nécessaire, l'expérience et l'autonomie adéquate, comme prévus à l'article 4, paragraphe 1, 4° de l'Arrêté Royal du dix avril mille neuf cent nonante-cinq et ne tombe pas dans le champ d'application des dispositions

prescrites par l'article 19 de la Loi du vingt-deux mars mille neuf cent nonante-trois relative au statut et contrôle des établissements de crédit. La personne morale-gérant statutaire ne peut pas démettre son représentant de ses fonctions sans, en même temps, désigner un successeur. Pour la nomination et la cessation du mandat de représentant permanent, les mêmes règles de publicité sont applicables comme s'ils exerçaient cette fonction en leur propre nom et pour leur propre compte.

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.

La personne morale-gérant statutaire doit être organisée de sorte qu'au sein du conseil d'administration, il y ait au moins deux personnes physiques exerçant conjointement le contrôle sur la gestion journalière."

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-devant; le tout, dans l'un ou l'autre cas, sous réserve des mesures que prendrait la Commission Bancaire, Financière et des Assurances en vertu des pouvoirs prévus à l'article 134 de la Loi du 4 décembre 1990.

En cas d'application des dispositions de l'article 19 de la Loi du 22 mars 1993 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit et qui affecte tous les membres des organes d'administration ou de gestion journalière du gérant, le gérant ou les commissaires doivent convoquer une assemblée générale ayant pour ordre du jour le constat de l'application de l'article 19 de la Loi du 22 mars 1993 et les mesures à prendre; cette assemblée se réunira dans un délai d'un mois; 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; passé ce délai, l'assemblée de la société sera convoquée comme indiqué ci-devant; le tout, dans l'un ou l'autre cas, sous ré-



Riverside Business Park,
Anderlecht, Belgique

serve des mesures que prendrait la Commission Bancaire, Financière et des Assurances en vertu des pouvoirs prévus à l'article 134 de la Loi du 4 décembre 1990.

ARTICLE 13. RÉMUNÉRATION

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 4 décembre 1990 et de 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 composition et leurs missions.

Le conseil d'administration du gérant statutaire précité peut, en son sein, établir un comité d'audit, tel que visé à l'art. 133, 6ième alinéa du Code des Sociétés, chargé, entre autres, de la surveillance permanente des dossiers achevés du (ou des) commissaire(s) et qui prend des décisions autonomes dans le cadre d'une autorisation éventuelle 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'art. 133, 6ième alinéa du Code des Sociétés et peut ainsi accorder des exceptions à la règle 'un sur un' en matière de rémunérations pour des services du commissaire(s) de la Sicafi, autre que ceux dans le cadre de leur mission légale comme commissaire de la Sicafi, dont le montant total en charge de la Sicafi excède la rémunération fixée pour l'exécution de sa fonction de commissaire de la Sicafi.

Les conditions pour la nomination des membres du comité d'audit précité, leur démission, leur rémunération, la durée de leur mandat et la méthode de travail du comité d'audit ainsi que le contenu de leur tâches, dont au moins une surveillance permanente des dossiers achevés du commissaire(s), aussi bien ceux du gérant statutaire que 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 d'octobre à 16.00 h. Si ce jour est un jour férié, l'assemblée est tenue à la même heure le premier jour ouvrable précédent.

Les assemblées générales sont convoquées par le gérant ou par le commissaire.

ARTICLE 20. COMPÉTENCES DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'assemblée générale est compétente pour délibérer et statuer en matière de :

- 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. DÉPÔT DES ACTIONS

Afin de pouvoir être admis à participer à l'assemblée tout titulaire de titres au porteur doit, si la convocation l'exige, déposer ses titres au siège de la société ou dans les établissements financiers désignés dans l'avis de convocation au moins trois jours ouvrables avant la date fixée pour l'assemblée.

Les titulaires de titres nominatifs sont tenus d'informer la société à cet égard au moins trois jours ouvrables à l'avance par courrier ordinaire adressé au siège de la société.

Les titulaires de titres ayant pris la forme de titres dématérialisés sont tenus de déposer au siège de la société, au moins trois jours ouvrables avant la tenue de l'assemblée, une attestation établie par le teneur des comptes agréé ou l'organisme de liquidation constatant l'indisponibilité jusqu'à la date de l'assemblée, des actions dématérialisées.

ARTICLE 23. PARTICIPATION À L'ASSEMBLÉE – REPRÉSENTATION

Sans préjudice des règles relatives à la représentation légale et en particulier 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. PRÉSIDENTICE – 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 juillet et se termine le 30 juin. 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 Sicafris sont observées.

Le gérant rédige en outre un rapport annuel dans lequel il rend

compte de sa gestion.

Quinze jours avant l'assemblée générale ordinaire, qui doit se réunir dans les six mois suivant la clôture de l'exercice, les actionnaires peuvent consulter les comptes annuels et les autres pièces visées à l'article 553 du Code des Sociétés.

Après avoir approuvé le bilan, l'assemblée générale statue par vote séparé sur la décharge à accorder au gérant et au commissaire.

ARTICLE 29. AFFECTATION DU BÉNÉFICE

La société distribue, à titre de rémunération du capital, le produit net de l'exercice diminué des montants correspondant à la diminution nette des dettes au cours de l'exercice à concurrence d'au moins 80%.

Pour l'application de cet article, le produit net est défini comme étant le bénéfice de l'exercice à l'exclusion des réductions de valeur, des reprises sur les réductions de valeur et des plus-values réalisées sur l'actif immobilisés pour autant qu'ils soient imputés au compte des résultats.

Les 20% restants seront destinés par l'assemblée générale sur proposition de la part du gérant.

Par contre, les plus-values issues de la réalisation d'actifs immobilisés sont exclues du produit net comme défini à l'alinéa 2 que dans la mesure où elles sont réinvesties dans un délai de quatre ans à compter du premier jour de l'exercice au cours duquel ces plus-values ont été réalisées.

La partie des plus-values réalisées qui n'a pas été réinvestie dans la période de quatre ans, sera ajoutée au produit net, comme défini, de l'exercice social qui suivra cette période.

ARTICLE 30. DIVIDENDES INTÉRIMAIRES

Le gérant a le pouvoir de distribuer des dividendes intérimaires 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

A défaut de nomination de tout liquidateurs, le gérant en fonction au moment de la dissolution est considéré de plein droit comme étant le liquidateur, sauf décision contraire de l'assemblée générale. Les liquidateurs peuvent effectuer tous les actes visés aux articles 186, 187 et 188 du Code des Sociétés, sauf décision contraire de l'assemblée générale statuant à la majorité simple. Chaque année les liquidateurs soumettent les résultats de la liquidation à l'assemblée générale de la société.

ARTICLE 32. DISSOLUTION

Le solde de la liquidation est distribué aux actionnaires 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

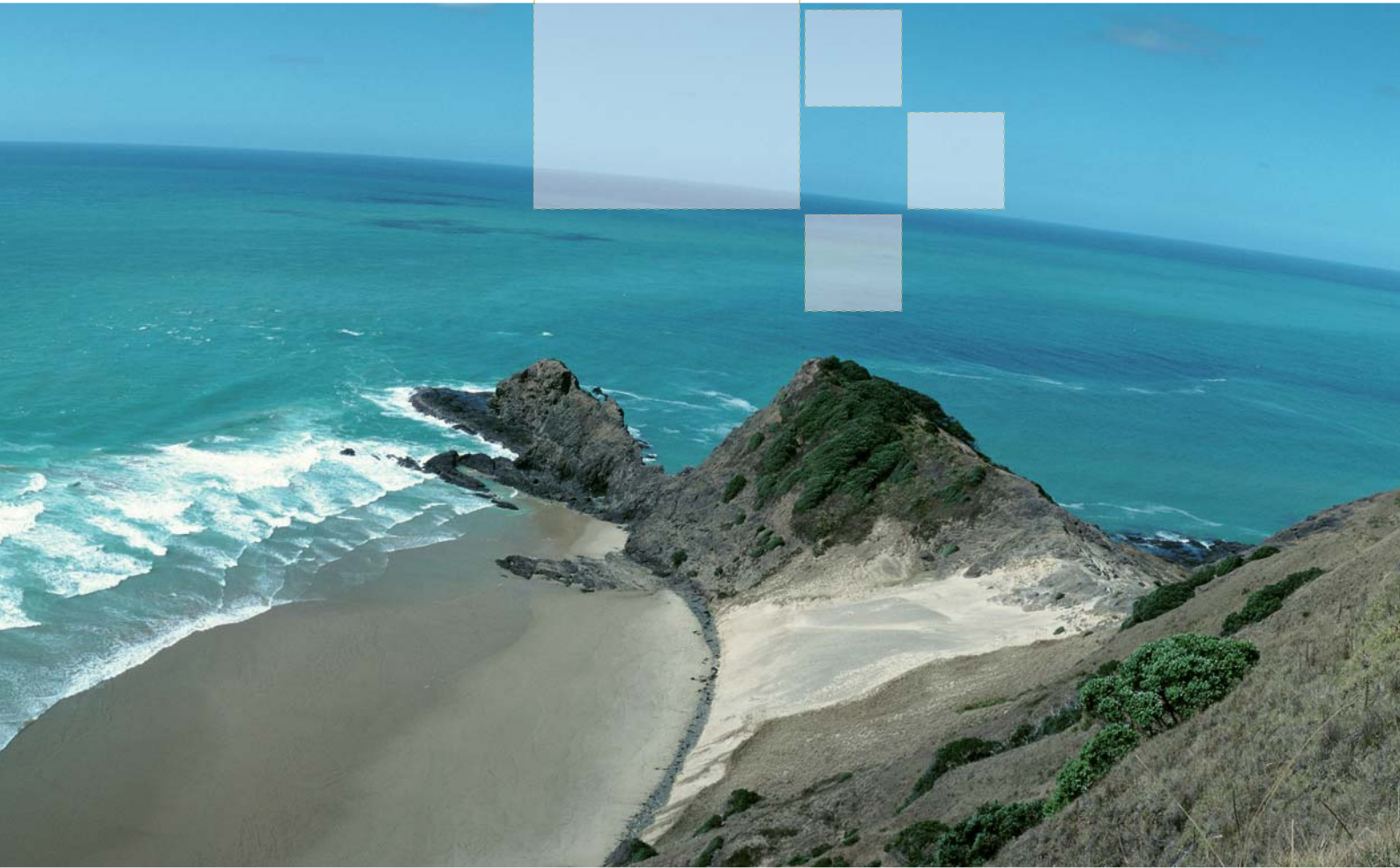
Pour tous litiges entre la société, ses actionnaires, gérants et liquidateurs, relatifs aux affaires de la société et à l'exécution des présents statuts, les tribunaux du siège social sont exclusivement compétents, à moins que la société n'y renonce expressément.



Route de Lennik 451
Anderlecht, Belgique



Déclarations



12.1 Déclarations tournées vers l'avenir – personnes responsables

Ce rapport 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 cette brochure annuelle. Le gérant statutaire de Leasinvest Real Estate s'est efforcé à vérifier l'information reprise dans cette brochure annuelle et déclare que, pour autant qu'il en soit au courant, les données dans cette brochure annuelle correspondent à la réalité et qu'aucune donnée n'a été omise dont la mention modifierait le sens de cette brochure annuelle.

12.2 Déclarations générales

Le gérant statutaire de Leasinvest Real Estate SCA déclare qu'il n'existe aucune intervention gouvernementale, aucun procès ou aucune procédure d'arbitrage qui pourraient avoir une influence importante, ou l'auraient eue dans un passé récent, sur la position financière ou la rentabilité de la sicafi et qu'il n'y a pas, pour autant qu'on sache, de situations ou faits qui pourraient résulter en ces interventions gouvernementales, procès ou arbitrages.

12.3 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, 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, ni avec son gérant statutaire, qui prévoit le paiement d'indemnités lors de la mise à terme du contrat de travail ;
- que les contrats de travail conclus entre le gérant statutaire

et les membres du management ne prévoient pas d'indemnités extraordinaires lors de la mise à terme du contrat de travail ;

- que les administrateurs Christophe Desimpel, Marcus Van Heddeghem, Bernard de Gerlache de Gomery, Eric De Keuleneer, Luc Bertrand, Jan Suykens, Jean-Louis Appelmans, Guy Van Wymersch-Moons et Thierry Rousselle ne détiennent pas d'actions Leasinvest Real Estate et que Kris Verhelten 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.

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, Agri-dec NV*, Algemene Aannemingen Van Laere NV, Anfima 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, Belfimas 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, 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, Schrodgers 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

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,

¹ Les mandats terminés sont indiqués par un *.

Leasinvest Finance NV, Oleon NV, Oleon Holding NV, Bureau Van Dijk Computer Services NV*, Solvus NV*, VUM Media NV, Synvest NV, Algemene Aannemingen Van Laere NV, "Dredging, Environmental & Marine Engineering" NV, IlloSpear NV*, Ackermans & van Haaren Coordination Center NV, Mabeco NV, Nationale Investeringsmaatschappij NV, Sofinim NV, Brantano NV, Anfi ma 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

Bernard de Gerlache de Gomery

Mandats dans d'autres sociétés exercés actuellement et pendant les 5 années précédentes : Floridienne NV, SIPEF NV, Société Financière et de Gestion Texaf SA, Belficor NV, Equifund SA, BDM SA, ASCO SA, BIO SA

Eric De Keuleneer

Mandats dans d'autres sociétés exercés actuellement et pendant les 5 années précédentes : Credibe 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*, Cedes 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

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, Wilma Project Development Holding NV*, Mons. Revitalisation SA, Bengali 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 (ex-Leasinvest Real Estate Facility Services NV)

Kris Verhellen

Mandats dans d'autres sociétés exercés actuellement et pendant les 5 années précédentes : Brussimmo NV*, Ekiport NV*, Vilvorelease NV, Extensa NV, Logistics Finance NV*, De Leewe NV, Leasinvest Development NV, Kinna Finance NV, Finance & Promotion NV, Kinna Residential NV, Kinna I NV, Kinna II NV, Extensa Land II NV (ex-Schulze NV), Grossfeld Immobilière NV, Leasinvest Finance NV, Music City Brussels NV*, Project T&T NV, T&T Koninklijk Pakhuis NV, T&T Openbaar Pakhuis NV, T&T Parking NV, SITAS BVBA, Omroepgebouw Flagey NV, Stevibis NV, Extensa Group NV, UPO Invest NV, Extensa Land I NV, Metropool 2000 NV, Citerim SA, Implant NV, Développements & Promotions Immobilières SA, Hypo G Openbare VBS naar Belgisch Recht, Extensa Nederland BV, Extensa Luxembourg SA, Extensa Participation I SARL, Extensa Participation II SARL,



EBBC, Grand-Duché de Luxembourg

Grossfeld Immobilière SA, Extensa Slovakia SRO (BVBA), Extensa I SRO, Extensa Istanbul Emlak Yatirim Insaat VE Ticaret Anonim Sirketi, Grossfeld PAP SA, Bel Rom Uno SRL, FDC Targu Mures BV, Warehouse Finance NV, Logistics Finance I NV

Guy Van Wymersch-Moons

Mandats dans d'autres sociétés exercés actuellement et pendant les 5 années précédentes : AXA REIM Belgium NV*, Leasinvest Immo Lux SA, Bustar One NV, Cornaline House NV, Immo Zellik NV, La Tourmaline NV, Lex 65 NV, Messancy Réalisations NV, Parc Louise NV, Sodimco NV, Transga NV, Vepar NV, Water l'eau NV, Zaventem 1 NV, Zaventem 2 NV, Cabesa NV, Marina NV, Royaner NV, Royawyn NV, Trèves Leasehold NV, Trèves Freehold NV

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 Hasselet 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

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 (ex-Leasinvest Real Estate Facility Services NV), IFMA VZW

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 (ex-Leasinvest Real Estate Facility Services NV), Autonom Gemeentebedrijf Boom Plus*

Sophie Wuyts

Mandats dans d'autres sociétés exercés actuellement et pendant les 5 années précédentes : Leasinvest Immo Lux Conseil SA, Leasinvest Services NV (ex-Leasinvest Real Estate Facility Services NV), BC Meetjesland NV

12.5 Adresses de bureaux

Luc Bertrand

Président du comité exécutif
Ackermans & van Haaren NV
Begijnvest 113
2000 Anvers

Jan Suykens

Membre du comité exécutif
Ackermans & van Haaren NV
Begijnvest 113
2000 Anvers

Bernard de Gerlache de Gomery

Administrateur délégué
Belficor SA
Boulevard Général Jacques 26
1050 Bruxelles

Eric De Keuleneer

Président du comité de direction
Credibe NV
Rue de la Loi 42
1040 Bruxelles

Christophe Desimpel

Administrateur délégué
De Speybeek NV
Guldensporenpark 2D
9820 Merelbeke

Marcus Van Heddeghem

Managing Director
Redevco Retail Belgium SCS
Brouckère Tower
Boulevard Anspach 1 B1
1000 Bruxelles

Jean-Louis Appelmans

CEO
Leasinvest Real Estate Management NV
Mechelsesteenweg 34²
2018 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

General Manager of Real Estate
AXA Belgium NV
Boulevard du Souverain 25
1170 Bruxelles

² A partir du 01/01/08: Schermersstraat 42, 2000 Anvers.

Michel Van Geyte*Commercial Manager*

Leasinvest Real Estate Management NV

Mechelsesteenweg 34³

2018 Anvers

Micheline Paredis*Legal Manager*

Leasinvest Real Estate Management NV

Mechelsesteenweg 34³

2018 Anvers

Sophie Wuyts*Financial Manager*

Leasinvest Real Estate Management NV

Mechelsesteenweg 34³

2018 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, qui comprennent les comptes annuels consolidés, le rapport annuel et le rapport du commissaire concernant les exercices 2004/2005 et 2005/2006 et le rapport d'expertise et les rapports semestriels, y compris le rapport du commissaire concernant les exercices 2004/2005, 2005/2006 et 2006/2007, peuvent être consultés sur le site web de Leasinvest Real Estate (www.leasinvest.be) et peuvent être consultés au siège administratif de la société. La présente brochure annuelle 2006/2007⁴ peut également être consultée sur le site web www.leasinvest.be et sur le site web d'Euronext (www.euronext.com).

L'information financière historique des deux exercices précédents de toutes les filiales de Leasinvest Real Estate (Warehouse Finance NV, De Leewe NV, Logistics Finance I NV, Leasinvest Immo Lux SA, Leasinvest Immo Lux Conseil SA et Leasinvest Services (ex-Leasinvest Real Estate Facility Services NV) peut être consultée au siège administratif de Leasinvest Real Estate.

³ A partir du 01/01/08: Schermersstraat 42, 2000 Anvers.

⁴ 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 2006/2007 peuvent être obtenus sur simple demande, par chaque personne qui le demande, gratuitement, au siège de la société et sont à consulter sur le site web de Leasinvest Real Estate (www.leasinvest.be).

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 consultés sur le site web de Leasinvest Real Estate. Leasinvest Real Estate suit les directives de la Commission Bancaire, Financière et des Assurances à ce sujet.

Les décisions concernant la nomination et la révocation des membres du conseil d'administration sont publiées dans les Annexes au Moniteur Belge.

La toute dernière version de la Charte de Corporate Governance peut être consultée sur le site web www.leasinvest.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 référence**Information financière historique et description de la situation financière des exercices précédents 2004/2005 et 2005/2006, ainsi que les transactions avec des parties liées au cours des exercices précédents 2004/2005 et 2005/2006.**

Pour ces données, nous référons aux brochures annuelles qui comprennent les comptes annuels consolidés, le rapport annuel et le rapport du commissaire concernant les exercices 2004/2005 et 2005/2006 et les rapports semestriels, y compris le rapport du commissaire des exercices 2004/2005, 2005/2006 et 2006/2007, qui sont à consulter sur le site web de Leasinvest Real Estate (www.leasinvest.be).



Route d'Esch 25,
Grand-Duché de
Luxembourg



Motstraat
Malines, Belgique



Cette brochure annuelle 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. Il a été approuvé par la CBFA conformément à l'art. 23 de la loi précitée, le 25/09/07.

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

Het jaarverslag in het Nederlands is beschikbaar op de zetel van de vennootschap 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).



Carte d'identité

Sicafi de droit belge	Leasinvest Real Estate SCA
Forme légale	Société en commandite par actions
Siège social	Avenue de Tervueren 72, 1040 Bruxelles, Belgique
Siège administratif	Mechelsesteenweg 34, 2018 Anvers, Belgique A partir du 01/01/08: Schermersstraat 42, 2000 Anvers, Belgique
Contact	T +32 3 238 98 77 – F +32 3 237 52 99
E-mail	investor.relations@leasinvest.be
Web	http://www.leasinvest.be
RPM	Bruxelles
TVA	BE 0436.323.915
Date de fondation	8/06/99, publication MB 26/06/99 (transformation en sicafi) (n°. 990626-330)
Durée	Illimitée
Exercice	1 juillet – 30 juin
Cotation	Euronext Bruxelles, NextPrime, Bel small
Liquidity provider	ING Financial Markets & Banque Degroof
Dépositaire	Bank Delen
Service financier	Banque Degroof, Dexia Banque, Fortis Banque et ING Banque
Commissaire	Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises, Représentée par Christel Weymeersch, Associé
Experts immobiliers	Cushman & Wakefield - Winssinger & Associés
Surveillance	Commission Bancaire, Financière et des Assurances

Siège social :

Avenue de Tervueren 72
1040 Bruxelles

Siège administratif :

Mechelsesteenweg 34
2018 Anvers

Nouveau siège administratif à partir du 01/01/08 :

Schermersstraat 42
2000 Anvers

T +32 3 238 98 77

F +32 3 237 52 99

E investor.relations@leasinvest.be

W www.leasinvest.be