



YEARS 1999-2009

**LEASINVEST
REAL
ESTATE**

RAPPORT
FINANCIER
ANNUEL 2009

MISSION STATEMENT

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

PROFIL D'INVESTISSEUR

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

CALENDRIER FINANCIER

Rapport financier annuel 2009 (online sur le site internet)

19/04/10

Déclaration intermédiaire Q1 (31/03/10)

11/05/10

Assemblée annuelle des actionnaires

17/05/10

Mise en paiement du dividende

24/05/10

Résultats semestriels (30/06/10)

20/08/10

Rapport financier semestriel 2010 conforme à l'IAS 34

31/08/10

Déclaration intermédiaire Q3 (30/09/10)

09/11/10

Ce rapport financier annuel est un document d'enregistrement au sens de l'art. 28 de la Loi du 16/06/06 relative aux offres publiques d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés. La version en néerlandais a été approuvée par la CBFA conformément à l'art. 23 de la loi précitée, le 30/03/10. Leasinvest Real Estate ayant opté pour le néerlandais comme langue officielle, seul le rapport financier annuel en néerlandais a force de preuve. Les versions française et anglaise sont des traductions du rapport financier annuel en néerlandais. Le rapport financier annuel a été traduit sous la responsabilité de Leasinvest Real Estate.

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

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



CONTENU

1	Principaux risques	4
2	Événements importants	10
3	Lettre aux actionnaires	14
4	Chiffres clés	18
5	Rapport de gestion	22
	Faits marquants survenus au cours et après la clôture de l'exercice	
	Commentaire du bilan et compte de résultats consolidés	
	Dividende	
	Prévisions	
6	Rapport immobilier	30
	Marché immobilier	
	Portefeuille immobilier : aperçu & analyse	
7	Déclaration de Corporate Governance	54
8	Etats financiers	70
	Comptes annuels consolidés & annexes	
	Comptes annuels statutaires	
9	Leasinvest Real Estate en bourse	108
	Actionnariat	
	Chiffres clés et graphiques de l'action en bourse	
	Couverture des analystes	
10	Document permanent	112
	Information générale	
	Statuts	
	Déclarations	
	<i>Informations aux actionnaires</i>	
	<i>Lexique</i>	

PRINCIPAUX RISQUES

- Notre '**modèle économique**', focalisé sur le **cash-flow et les plus-values**, résiste bien à la crise économique et financière

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, de réaliser des plus-values à terme.

Notre stratégie doit dès lors consister à gérer ou à exclure au mieux les risques ci-dessous, soit :

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

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

RISQUES LIÉS À L'ÉVOLUTION DE L'ÉCONOMIE EN GÉNÉRAL ET AU MARCHÉ IMMOBILIER

L'évolution économique a un impact sur le marché immobilier, avec un certain délai.

Une mauvaise conjoncture pourrait entraîner les problèmes suivants sur les marchés locatif et d'investissement :

- 1 - un take-up à la baisse suite à une demande d'espaces louables inférieure, principalement en bureaux et entrepôts
- 2 - des loyers inférieurs

- 3 - la faillite des locataires actuels
- 4 - rendements d'achat à la hausse.

Par la crise économique mondiale, ayant également un effet ralentissant sur l'économie en Belgique et au Grand-Duché de Luxembourg et dont le début s'est ressenti déjà au cours du dernier trimestre de 2008, la demande d'espace louable disponible en bureaux et logistique a diminué en 2009. Grâce à une gestion proactive et dynamique du portefeuille, entre autres par les négociations anticipées pour la prolongation de certains baux, Leasinvest Real Estate a réussi à maintenir son taux d'occupation à un niveau élevé (97,74% par rapport aux 97,29% au 31/12/08).

Les loyers de Leasinvest Real Estate se sont maintenus, en moyenne, à un niveau relativement constant et lors des renégociations des incentives habituels sont négociés par les locataires.

Vu qu'en 2010 uniquement une partie limitée des baux (9,9% ou € 4 millions), vient à échéance, il est attendu que l'impact de la crise économique sur les résultats de 2010 sera limité. Pour plus de détails sur le marché immobilier et la situation des baux de Leasinvest Real Estate, nous nous référons au rapport immobilier à la page 49.

Leasinvest Real Estate a pu réduire sa sensibilité à la crise économique par la diversification de son portefeuille immobilier, tant géographiquement qu'au niveau du type d'immeubles. L'acquisition de Leasinvest Immo Lux au cours du mois de mars 2006 correspond à cette diversification géographique délibérée. Le Grand-Duché de Luxembourg représente actuellement 40,8% (31/12/08 : 38,6%) du portefeuille immobilier consolidé de Leasinvest Real Estate.

La répartition par type d'immeubles au 31/12/09 est comme suit : 64% (31/12/08 : 63%) de bureaux, 20% (31/12/08 : 21%) d'immeubles logistiques et 16% (idem 31/12/08) de retail. 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.

La conjoncture économique n'a pas uniquement un impact sur le marché locatif, mais également sur le marché d'investissement. Jusque fin 2007 le marché de l'investissement affichait une demande très élevée en tous types d'immeubles. A partir du der-

nier semestre de 2008, il y a eu un revirement et le volume d'investissement en tous types d'immeubles a fortement diminué en 2009, suite à la crise financière et économique dans le monde entier, donc également en Belgique et au Grand-Duché de Luxembourg, par rapport à 2008.

Des immeubles bien situés et/ou avec des baux à plus long terme, restent, nonobstant la crise, recherchés ; mais les investissements immobiliers ont continué à diminuer en 2008 (-39%) et 2009 (-50%).

Le dernier trimestre de 2009 a pourtant affiché une augmentation importante des investissements, vu que ce trimestre a représenté environ la moitié du volume d'investissement de l'année entière. Dans les marchés immobiliers importants et très liquides, tels que Londres et Paris, où d'importantes augmentations des rendements d'achat ont été enregistrées à partir de fin 2008 jusque mi-2009, ceux-ci ont de nouveau diminué suite à la demande accrue des investisseurs locaux et étrangers.

Depuis fin 2008 et au cours de l'année 2009 les rendements d'achat ont continué à augmenter pour tous types d'immobilier. L'évolution des rendements d'achat a un impact important sur le portefeuille immobilier évalué par l'expert immobilier indépendant. Le portefeuille immobilier de Leasinvest Real Estate a baissé d'environ 3% en moyenne en 2009, principalement suite à l'augmentation des rendements d'achat moyens de 7,27% à 7,48% en 2009. Les moins-values non réalisées ainsi engendrées (€ -17,8 millions) ont été largement compensées par la plus-value réalisée sur la vente de l'immeuble de bureaux 'Bian' (€ 15,2 millions).

L'évaluation des immeubles n'a pas uniquement une influence sur le résultat net et la valeur de l'actif net de la société, mais également sur le taux d'endettement. Le risque existe que par les rendements d'achat ('yields') à la hausse, les immeubles sont dévalués dans une telle mesure que le taux d'endettement de la société dépasse la limite maximale de 65% imposée par la loi. Grâce au taux d'endettement actuel (47,61%) Leasinvest Real Estate estime la possibilité que cette situation se produise comme étant très faible ou même non-existante. Sur base du bilan au 31/12/09 une augmentation du rendement du portefeuille immobilier de 0,10% (p.e. de 7,48% à 7,58%) engendre une hausse du taux d'endettement de 0,6% (soit de 47,61% à 48,21%).

RISQUE LOCATIF ET RISQUE DE CRÉDIT

Leasinvest Real Estate s'efforce de réduire l'importance relative des plus importants locataires, de veiller à élargir le nombre de ses locataires mais aussi à diversifier leurs secteurs d'activité, afin d'obtenir un risque locatif et des revenus locatifs diversifiés au maximum, et ainsi de limiter les risques pour la sicafi par rapport à la perte d'un locataire important suite, par exemple, à la résiliation d'un bail ou à une faillite.

La répartition par secteur de notre portefeuille de locataires est bonne.

Les secteurs principaux sont les services (25% par rapport aux 24% au 31/12/08), le retail & wholesale (19%, idem au 31/12/08), les institutions financières (14% par rapport aux 13% au 31/12/08), suivi du secteur industriel (10%, idem au 31/12/08) et des administrations, des organisations non-profit et des associations professionnelles internationales (10% par rapport aux 11% au 30/06/07) et le transport & la distribution (9% par rapport aux 10% au 31/12/08).

La solvabilité de nos locataires est excellente et est très bien démontrée par le fait qu'en 2009 Leasinvest Real Estate n'a pas enregistré de moins-values sur des créances douteuses, ni en Belgique, ni au Luxembourg.

La fidélisation du locataire est d'importance capitale pour Leasinvest Real Estate. 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.

Au cours de l'exercice 2009, différents baux avec une possibilité de résiliation ont été prolongés. En 2010, 9,9% des baux viennent à échéance. En 2011 se situent d'importantes possibilités de résiliation, soit 20,7% et en 2012 14,4%. La sicafi a déjà des négociations en cours avec la plupart de ses plus importants locataires ayant des échéances endéans les 3 prochaines années, pour le renouvellement de leurs baux.

Leasinvest Real Estate a toujours réussi par le passé, à prolonger la plus grande partie des baux venant à échéance, ou à conclure de nouveaux baux, ce qui s'est reflété dans la durée moyenne relativement constante des baux au cours des années : la durée du portefeuille luxembourgeois a augmenté de 2,3 ans (30/06/06) à 4,8 ans au 31/12/08 et est passée à 4,3 ans au 31/12/09.

La durée du portefeuille belge est réduite de 4,5 ans au 31/12/08



à 3,7 ans au 31/12/09.

La durée relativement limitée s'explique par le fait que les baux en Belgique et au Luxembourg, conclus avec des entreprises (représentant 90% du portefeuille consolidé de Leasinvest Real Estate) sont principalement du type classique (3-6-9 ans).

La gestion pro-active de Leasinvest Real Estate vise également à conclure des baux ayant une durée plus élevée que les baux classiques de 3-6-9 ans.

Nous nous référons à la note 5 du rapport financier pour un aperçu des revenus locatifs sur base annuelle qui pourraient disparaître au cas où chaque locataire ayant une possibilité de résiliation quitterait en effet l'immeuble, sans relocation.

RISQUES LIÉS À LA DURABILITÉ, À LA RÉNOVATION ET À L'ENTRETIEN DES IMMEUBLES

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

Pour chaque immeuble en portefeuille un plan pluriannuel important, pour entretien et rénovation, est rédigé. Là où nécessaire, nous investissons pour maintenir ou améliorer la qualité technique.

En outre, chaque immeuble est régulièrement évalué en interne.

Les immeubles en portefeuille qui ne répondent plus à nos critères sont rénovés ou vendus.

Dans le cadre d'immeubles durables et verts, la sicafi recherche activement des techniques optimales, écologiques et efficaces. Leasinvest Real Estate a entamé différentes initiatives dans cette matière. A part l'évaluation des différents travaux d'adaptation à prévoir dans les immeubles en portefeuille, Leasinvest Real Estate a conclu un accord avec Electrabel pour la livraison d'énergie renouvelable provenant de centrales hydroélectriques, pour ces locataires. En outre, des panneaux solaires ont été posés sur le toit de l'immeuble logistique à Wommelgem.

RISQUES LIÉS AU FINANCEMENT, À LA LIQUIDITÉ ET AU CASH FLOW

Leasinvest Real Estate finance son portefeuille immobilier par ses capitaux propres, l'émission de 'commercial paper' à court terme (de 1 semaine à 6 mois) et la conclusion de crédits bancaires (de 1 à 5 ans).

Les risques liés au financement et à la liquidité pour Leasinvest Real Estate pourraient être que

1 - sa liquidité ne suffise plus pour répondre à ses obligations financières. Le cash-flow net de Leasinvest Real Estate est largement suffisant pour couvrir ses charges financières. Pratiquement tous les crédits bancaires souscrits sont du type 'crédit bullet' et ne prévoient par conséquent pas de remboursement du capital avant la date d'échéance finale ;

2 - il y ait une rupture d'émission de 'commercial paper'. Ce risque est couvert grâce à la couverture du commercial paper émis par des lignes de crédit back-up (€ 104,2 millions) ;

3 - les crédits bancaires et/ou lignes de crédit back-up ne sont pas prolongés. Ce risque est limité par la diversification des dates d'échéance des crédits. En 2009 Leasinvest Real Estate a réussi à prolonger avec succès ses crédits bancaires et lignes de crédit back-up venus à échéance, soit à des marges bancaires plus élevées. En 2010 aucun crédit bancaire n'est à renouveler, sauf une partie des lignes de crédit back-up (€ 26,7 millions) ;

4 - les lignes de crédit sont résiliées par anticipation parce que la sicafi ne peut plus respecter ses contrats financiers et autres imposés par ses banques. Les emprunts conclus comportent des engagements contractuels liés, principalement, au statut des sicafis et au taux d'endettement afférent maximum admis. Le taux d'endettement consolidé¹ de Leasinvest Real Estate s'élevait à 47,61% au 31/12/09 (31/12/08 : 52,06%), ce qui est largement inférieur au taux d'endettement maximal admis de 65%, tel que défini par l'AR du 21/06/06 ;

5 - les lignes de crédit sont résiliées par anticipation à cause du défaut des institutions financières (risque de contrepartie bancaire). Ce risque est limité par l'étalement des crédits bancaires sur différents banquiers.

RISQUE DE TAUX D'INTÉRÊT

Notre stratégie de couverture vise à garantir les risques liés aux taux d'intérêt pour 80% des dettes financières pour une période de 3 ans. Puisque le financement des dettes de Leasinvest Real Estate est basé, quasi exclusivement, 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.

Leasinvest Real Estate a profité en 2009 des taux d'intérêt historiquement bas pour augmenter la durée de ses couvertures de 2,6 ans à 3,3 ans par la conclusion de nouveaux forward cap's, interest rate swaps et payer swaptions. Les échéances des couvertures de risque de taux se situent entre 2010 et 2017. Pour plus de détails, nous nous référons à la note 23 des états financiers, à la page 94.

Des taux d'intérêt bas peuvent résulter en une croissance du bénéfice pour une sicafi, in casu Leasinvest Real Estate, ayant un rendement locatif brut indexé de 7,48% (sur base de la juste valeur).

Normalement ceci engendre une augmentation de la marge brute entre le rendement locatif perçu et le taux d'intérêt.

Nonobstant le fait que Leasinvest Real Estate s'est financée principalement sur base de taux d'intérêt variables, nous ne pouvons pas entièrement bénéficier de cette baisse des taux d'intérêts, parce que Leasinvest Real Estate – du point de vue d'un profil de risque conservateur – a conclu des instruments financiers dérivés (tels que p.e. des IRS et collars) afin de couvrir ce risque de taux d'intérêt.

Nonobstant, Leasinvest Real Estate a réussi, grâce à sa politique de couverture de taux d'intérêt, en couvrant la dette pour la plus grande partie par des collars et des CAP's de taux d'intérêt (€ 145 millions de couvertures en cours, dont le taux d'intérêt est plafonné) et en moindre mesure par des interest rate swaps (€ 55 millions de couvertures à taux d'intérêt fixe en cours), de réduire son coût de financement moyen de 4,7% à 3,7% en 2009.

En outre, une diminution des taux d'intérêt engendre fréquemment une variation négative de la juste valeur des couvertures de taux d'intérêt, avec un impact négatif (comptable mais non cash) sur les capitaux propres et les résultats.

En plus, par la forte crise financière, les banques ont systématiquement augmenté les marges de taux d'intérêt lors du renouvellement ou la conclusion de lignes de crédit, ce qui compense partiellement ou entièrement l'effet positif précité de taux d'intérêt bas, au cas où l'emprunteur doit prolonger des crédits. Depuis fin 2009 un revirement a été enregistré et les marges pour de nouveaux crédits ou prolongements baissent à nouveau.

RISQUE DE CHANGE

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

RISQUE DE DESTRUCTION DES BIENS IMMOBILIERS

Le risque de destruction des biens immobiliers suite à un incendie ou autre catastrophe est assuré. Pour les immeubles qui font partie de la police d'assurance globale, la valeur assurée est basée sur la valeur de reconstruction, y compris la rémunération des architectes et la TVA, ainsi qu'un 'loss of rent' (pour un maximum de 36 mois). Pour plus de détails sur la valeur assurée des immeubles, nous nous référons au rapport immobilier à la page 46.

¹ Calculé selon l'AR du 21/06/06.



MONTIMMO - LUXEMBOURG



CFM - LUXEMBOURG

FAITS MARQUANTS

DANS LE DÉVELOPPEMENT DE LEASINVEST REAL ESTATE

- L'expansion réussie vers le **Luxembourg** en 2006 représente actuellement déjà **40%** des actifs immobiliers

1999

Cotation sur Euronext Brussels
le 2 juillet 1999**LEAS**
LISTED
NYSE
EURONEXTPortefeuille total de
€170 millions
en Belgique

Différentes acquisitions en bureaux

Portefeuille total de
€270 millionsEquipe de management
et de personnel dédiée

1999-2005

2006

Acquisition de Dexia Immo Lux
au Grand-Duché de Luxembourg
Portefeuille total de
€467 millionsEquipe de property &
project management dédiée

2007

2008

Focus sur le retail, la logistique
et les redéveloppementsPlus-value non réalisée de € 14 millions sur le
redéveloppement de CFM au LuxembourgExtension vers le retail au Luxembourg
et vers la logistique en BelgiquePortefeuille total de
€563 millionsRedéveloppements de Bian & Montimmo
avec une plus-value réalisée sur la vente de
Bian au Luxembourg de € 15,2 millionsPortefeuille total de
€ 538 millions

2009

1999/2000

- Agrégation 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), répartis parmi le public, résultant en 38,99% additionnels, 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
- Augmentation de la participation dans Leasinvest Immo Lux jusque 96,04%

2007/2008

- Désinvestissement de l'immeuble Aubépines au Grand-Duché de Luxembourg
- Acquisition d'un site logistique à Wommelgem et deux sites logistiques dans la zone de transport Meer, ainsi qu'un immeuble retail à Merksem, apporté par la suite dans la sicafi Retail Estates en échange d'une participation de 2,2%
- Accord pour l'acquisition de 100% de la société Canal Logistics Brussels (futur site logistique à Neder-over-Heembeek de plus de 50.000 m² d'entrepôts et 2.500 m² de bureaux, dont la réception est normalement prévue pour fin 2009), soumise à un nombre de conditions suspensives habituelles
- Réception du redéveloppement avec extension du site CFM au Grand-Duché de Luxembourg
- Modification de l'exercice vers un exercice qui correspond à l'année civile, résultant en un exercice prolongé du 01/07/07-31/12/08

- Accord de leasing immobilier avec Cegelec SA pour la construction et le financement de son nouveau siège régional dans la région anveroise (Zwijndrecht) et acquisition du terrain
- Acquisition de 100% de Montimmo SA, propriétaire du gros oeuvre du projet de bureaux 'Montimmo' au Grand-Duché de Luxembourg, suivi de la fusion par absorption par Leasinvest Immo Lux
- Acquisition de 3 sites retail de premier plan (Strassen, Diekirch, Foetz) au Grand-Duché de Luxembourg
- Conversion de Leasinvest Immo Lux d'une SICAV en une SICAV-FIS (Fonds d'Investissement Spécialisé) à partir du 31/12/08, suivi du rachat par Leasinvest Immo Lux de toutes les actions dans les mains des actionnaires minoritaires, à la suite de laquelle Leasinvest Real Estate est devenue actionnaire unique, directement et indirectement et radiation de la cotation de l'action à la bourse luxembourgeoise

2009

- Désinvestissement de l'immeuble de bureaux Bian entièrement rénové et étendu au Grand-Duché de Luxembourg
- Réception de l'immeuble Montimmo au Grand-Duché de Luxembourg et du siège régional de Cegelec SA dans la région anveroise
- Adjudication définitive de la construction des archives nationales avec parking souterrain à Bruges au consortium Algemene Aannemingen Van Laere-Leasinvest Real Estate



LETTRE AUX ACTIONNAIRES

- Une augmentation du dividende de **5%** grâce aux très bons résultats

Mesdames,
Messieurs,

Le contexte économique difficile en 2009, suite à la crise mondiale générale débutée fin 2008, se poursuivra probablement en 2010. Pourtant quelques signes positifs d'une première amélioration de l'économie mondiale, tant aux US, en Chine qu'en Inde, sont devenus visibles.

Les économies belge et luxembourgeoise ont également souffert en 2009 et les différents indicateurs économiques pour 2010 ne sont pas plus prometteurs que pour 2009. Une diminution de l'emploi, la perte continue de notre position concurrentielle, le manque de création de nouveaux emplois et des investissements importants engendreront un début difficile de la prochaine décennie.

Mondialement, l'année 2009 a connu une réduction importante du volume des investissements en immobilier et du take-up en espaces de bureaux et logistiques, tant en Belgique qu'au Grand-Duché de Luxembourg.

Tout comme était le cas les années précédentes, la stratégie de la sicafi reste focalisée sur

- 1 la réalisation d'un résultat net courant¹ croissant stable par le maintien du taux d'occupation à un niveau élevé,
- 2 la réalisation de plus-values sur des redéveloppements, là où possible et
- 3 une croissance réfléchie par la diversification du portefeuille en logistique, retail, des baux à long terme et l'expansion vers le Luxembourg. Ce 'modèle économique' a mené à une performance améliorée par rapport à l'exercice précédent en contradiction du contexte économique très difficile.

Les revenus locatifs ont augmenté de 17% à € 39,2 millions (12 mois) par rapport aux € 33,6 millions l'année précédente (pro forma 12 mois²), principalement grâce aux sites retail acquis au Grand-Duché de Luxembourg, fin décembre 2008. Le résultat net (part du groupe) s'est clôturé à € 18,4 millions par rapport aux € 22,8 millions l'année précédente. Cette diminution de 19,3% était principalement la suite de moins-values nettes sur notre portefeuille immobilier (€ - 2,6 millions) en 2009 par rapport à une plus-value nette importante l'exercice précédent (€ 9,2 millions). Le résultat net courant a augmenté de 22%, de € 17,7 millions à € 21,6 millions, principalement grâce aux sites retail acquis au Luxembourg et le coût de financement à la baisse.

10 ANS DE COTATION À LA BOURSE DE BRUXELLES

Depuis le 2 juillet 2009 Leasinvest Real Estate est cotée depuis 10 ans à la bourse de Bruxelles NYSE Euronext Brussels. Au cours de cette décennie tant notre portefeuille immobilier que nos revenus locatifs consolidés ont plus que triplé à respectivement presque € 538 millions (sur base de la juste valeur et y compris les projets de développement) et € 39,2 millions. Le résultat net courant a plus que doublé à € 21,6 millions.

Leasinvest Real Estate a développé son 'modèle économique' de manière réussie en Belgique, et depuis 2006, également au Grand-Duché de Luxembourg.

LES REDEVELOPPEMENTS CREENT DES PLUS-VALUES AU LUXEMBOURG

Après le redéveloppement réalisé avec succès du projet 'CFM' à la Cloche d'Or situé dans Luxembourg-ville fin juin 2008, résultant en une augmentation importante de la juste valeur à concurrence de € 14,4 millions, deux projets de redéveloppement réussis ont été terminés en 2009.

Le redéveloppement du projet de bureaux 'Bian', également à la Cloche d'Or, a été terminé mi-2009 et concerne un immeuble de bureaux qui a été entièrement démantelé et étendu à 5.500 m². L'immeuble de bureaux achevé a été vendu, début juillet 2009, à un utilisateur final pour € 40 millions et a résulté en une plus-value réalisée de € 15,2 millions.

Egalement au Grand-Duché de Luxembourg, un projet de bureaux acquis en tant que gros oeuvre, avec une situation centrale de première classe à l'avenue Monterey 35 dans la ville de Luxembourg a été achevé avec succès, a été terminé et entièrement loué pour fin 2009.

¹ Le résultat net récurrent est égal au résultat net sans le résultat sur portefeuille et les variations de la juste valeur des couvertures de taux d'intérêt non effectives (conformément à l'IAS 39).

² Puisque l'exercice précédent était un exercice prolongé qui courrait du 01/07/07-31/12/08 (18 mois) des chiffres de résultat comparatifs pro forma non-audités sont présentés pour la période 01/01/08-31/12/08 (12 mois).

DIVERSIFICATION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER EN LOGISTIQUE, RETAIL, BAUX À LONG TERME ET LE LUXEMBOURG

Fin décembre 2009 l'immeuble de bureaux avec entrepôt, construit pour Cegelec SA, a été terminé, tout en respectant le budget. Cegelec loue cet immeuble sur base d'un leasing immobilier pour une période fixe de 15 ans à partir du 01/02/10.

Fin 2009 l'adjudication publique pour la construction des archives nationales à Bruges a définitivement été attribuée au consortium Algemene Aannemingen Van Laere-Leasinvest Real Estate. Il s'agit de la rénovation et de la construction de nouvelles archives nationales que la Régie des Bâtiments louera pour une période fixe de 25 ans, à partir de la réception, prévue au 01/10/12.

La reprise d'un projet logistique d'un total de 50.000 m² le long du Canal de Bruxelles, nommé Canal Logistics, sera repris en 2 phases ; soit la 1ère phase avant la fin du premier trimestre 2010 et la 2ème phase avant fin 2010. Une garantie locative de 11,5 mois sera obtenue du promoteur, pour chaque phase.

Le portefeuille immobilier en exploitation consolidé est réparti entre la Belgique et le Grand-Duché de Luxembourg pour respectivement 59,2% et 40,8%. La répartition du portefeuille par type d'immeubles est actuellement comme suit : 63% de bureaux, 21% de logistique et 16% de retail.

DURABILITE

2009 était probablement l'année où tant les consommateurs que les locataires et les investisseurs se sont plus rendus compte de l'importance d'un développement durable.

Dans ce cadre, Leasinvest Real Estate a entamé différentes initiatives.

A part l'évaluation des différents travaux d'adaptation à prévoir dans les immeubles portefeuille, Leasinvest Real Estate a conclu un accord avec Electrabel pour la livraison d'énergie renouvelable provenant de centrales hydroélectriques, pour tous ses locataires. En outre, des panneaux solaires ont été posés sur une superficie de 25.000 m² sur le toit de l'immeuble logistique à Wommelgem.

LE TAUX D'OCCUPATION RESTE STABLE A 97,74%

Le taux d'occupation s'est maintenu, tout comme l'exercice précédent, soit à 97,74% comparé aux 97,29% (31/12/08) grâce à la conclusion de nouveaux baux et principalement à la reconduction des baux venant à échéance. Le taux d'occupation en Belgique s'élevait à 96,72% par rapport aux 99,39% au Grand-Duché de Luxembourg.

DIVIDENDE DISTRIBUABLE

Le dividende brut proposé pour l'exercice 2009 s'élève à € 4,00 (dividende brut de € 3,80 sur base annuelle¹), soit € 3,40 net (€ 3,23 net l'année précédente 2008). Ceci représente une augmentation de 5,26%.

Nous souhaitons remercier tous nos locataires, fournisseurs et actionnaires en Belgique et au Grand-Duché de Luxembourg pour leur confiance. Nous tenons également à remercier nos collaborateurs pour leur application continue qui a mené à de beaux résultats, malgré un contexte économique difficile.



Jean-Louis Appelmans
Administrateur délégué



Luc Bertrand
Président du conseil
d'administration

¹ Pour l'exercice prolongé 2007/2008 un dividende total brut de € 5,70 a été payé, soit un dividende brut intérimaire pour les 12 premiers mois de l'exercice précédent de € 3,85 et un dividende de clôture brut de € 1,85 pour les 6 derniers mois de l'exercice prolongé. Ceci résulte en un pro rata, pour 12 mois, de € 3,80 (€ 3,23 net).



EBBC - LUXEMBOURG



RIVERSIDE BUSINESS PARK - ANDERLECHT

CHIFFRES CLÉS



En 10 ans le **résultat net courant** a doublé à **€ 21,6 millions**

LES CHIFFRES CLÉS CONCERNENT DES CHIFFRES CLÉS IAS/IFRS.

Au 31/12/09 Leasinvest Real Estate a incorporé, via la consolidation intégrale, les participations suivantes : la SICAV-FIS luxembourgeoise Leasinvest Immo Lux SA, Leasinvest Immo Lux Conseil SA, Leasinvest Services SA, Zebra Trading SA (fusionné avec Leasinvest Real Estate le 1/01/10) et Alm Distri SA (fusionné avec Leasinvest Real Estate le 1/01/10).

PATRIMOINE IMMOBILIER⁽¹⁾

Superficie totale (en m ² hors sol)	31/12/09	31/12/08	30/06/07
Bureaux	137.749	140.705	132.504
Logistique	158.591	158.591	118.313
Retail	57.096	57.096	21.313
Total	353.436	356.392	272.130
	31/12/09	31/12/08	30/06/07
Juste valeur (x € 1.000) ⁽²⁾⁽⁴⁾	537.518	563.234	459.256
Valeur d'investissement (x € 1.000) ⁽³⁾⁽⁴⁾	551.400	578.300	470.960
Taux d'occupation ⁽⁵⁾⁽⁶⁾	97,74%	97,29%	97,01%
Rendement locatif (juste valeur) ⁽⁵⁾	7,48%	7,27%	7,22%
Rendement locatif (valeur d'investissement) ⁽⁵⁾	7,29%	7,09%	7,04%

- (1) Le patrimoine immobilier se compose tant des immeubles en exploitation que des projets de développement repris dans la rubrique du bilan 'Immeubles de placement'.
- (2) Juste valeur ('fair value') : la valeur d'investissement telle que définie par un expert immobilier indépendant et dont les frais de mutation ont été déduits. La juste valeur est la valeur comptable sous IFRS.
- (3) La valeur d'investissement est la valeur telle que définie par un expert immobilier indépendant et dont les frais de mutation n'ont pas encore été déduits.
- (4) La juste valeur et la valeur d'investissement telles qu'estimées par les experts immobiliers Cushman & Wakefield / Winssinger et Associés.
- (5) Pour le calcul du rendement locatif et du taux d'occupation, uniquement les immeubles en exploitation sont pris en compte.
- (6) Le taux d'occupation a été calculé sur base de la valeur locative estimée.

Puisque l'exercice précédent courrait du 01/07/07 - 31/12/08 (18 mois) des chiffres de résultats comparatifs sont présentés pour la période 01/01/08 - 31/12/08 (12 mois) (non-audités).

Pour plus de détails nous nous référons à la note 47 des états financiers repris dans le rapport financier annuel 07/08.

RESULTATS CLES

(en € 1.000)	31/12/09 (12 mois)	31/12/08 (12 mois)	30/06/07 (12 mois)
Revenus locatifs	39.196	33.559	33.154
Résultat d'exploitation ⁽¹⁾	29.330	36.169	43.678
Résultat net courant, part du groupe ⁽²⁾	21.610	17.714	16.116
Résultat sur portefeuille, part du groupe	-2.629	9.169	17.859
Résultat net, part du groupe	18.380	22.833	34.934
Cash-flow net, part du groupe ⁽³⁾	36.434	17.601	16.555

(1) Résultat net sans résultat financier ni impôts, mais y compris le résultat sur portefeuille.

(2) Résultat net moins le résultat sur portefeuille et moins les variations de la juste valeur des couvertures de taux d'intérêt non-effectives (IAS 39).

(3) Cash-flow net : résultat net moins tous les éléments non-cash dont les amortissements, réductions de valeurs sur créances commerciales, additions à ou prélèvements sur les provisions et les variations de la juste valeur des immeubles de placement.

BILAN

(en € 1.000)	31/12/09	31/12/08	30/06/07
Total des capitaux propres	274.918	264.431	272.046
Capitaux propres, part du groupe	274.924	264.438	262.071
Total du bilan	552.145	576.884	477.202
Taux d'endettement (%) ⁽¹⁾	47,61%	52,06%	40,93%

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

CHIFFRES PAR ACTION⁽¹⁾

(en €)	31/12/09 (12 mois)	31/12/08 (12 mois)	30/06/07 (12 mois)
Nombre d'actions émises (#)	4.012.832	4.012.832	4.012.832
Nombre d'actions participant au résultat de la période (#)	3.996.294	3.996.294	4.012.628
Valeur de l'actif net, part du groupe ⁽²⁾			
- sur base de la juste valeur	68,79	66,17	65,31
- sur base de la valeur d'investissement	72,27	69,59	68,13
Revenus locatifs	9,81	8,40	8,26
Résultat d'exploitation	7,34	9,05	10,89
Résultat courant net, part du groupe	5,41	4,43	4,02
Résultat sur portefeuille, part du groupe	-0,66	2,29	4,45
Résultat net, part du groupe	4,60	5,71	8,71
Cash-flow net, part du groupe	9,12	4,40	4,13
Dividende brut ⁽³⁾	4,00	3,80	3,80
Dividende net	3,40	3,23	3,23
Rendement en dividende brut ⁽⁴⁾	6,78%	7,91%	4,87%

- (1) Les chiffres du résultat par action sont calculés basés sur le nombre d'actions participant au résultat de la période. Ceci correspond au nombre total d'actions émises moins le nombre d'actions propres sur une base consolidée.
- (2) La valeur de l'actif net conformément à l'IFRS est celle avant la distribution du résultat. La valeur de l'actif net par action est calculée sur base du nombre d'actions participant au résultat de la période.
- (3) Au cours de l'exercice prolongé 2007/2008 de 18 mois un dividende total brut de € 5,70 a été distribué, se composant d'un dividende intérimaire unique de € 3,85 et d'un dividende de clôture de € 1,85. Dans le tableau ci-dessus le pro rata sur 12 mois (€ 3,80) du dividende total brut de € 5,70 est repris.
- (4) Le rendement en dividende est calculé sur base du cours de clôture au 31/12.

RAPPORT DE GESTION

- Des redéveloppements réussis et une gestion immobilière dynamique ont limité la diminution de la valeur du portefeuille à juste **0,5%**



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 17/05/10, par rapport aux chiffres IFRS consolidés de l'exercice 2009 et le commentaire relatif, qui est intégralement reproduit.

Pour plus d'information concernant les comptes annuels statutaires, nous nous référons aux déclarations reprises dans le Document permanent à la page 132.

5.1 EVÉNEMENTS IMPORTANTS DE L'EXERCICE 2009

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

Comme au cours de l'exercice 2007/2008 il a été investi activement, l'exercice 2009 était l'année de la consolidation des acquisitions récentes et de la finalisation de quelques projets de (re)développement importants en Belgique et au Grand-Duché de Luxembourg.

5.1.1 REDÉVELOPPEMENTS AU LUXEMBOURG

Nonobstant la crise économique l'exercice passé a été caractérisé par la réception réussie de deux projets de redéveloppement d'immeubles de bureaux. La gestion dynamique de notre portefeuille immobilier a mené à la vente réussie du projet redéveloppé Bian au Luxembourg, qui a résulté en une plus-value significative réalisée, en espèces, de € 15,2 millions, soit € 3,8 par action.

En outre, le nouvel immeuble de bureaux Montimmo, entièrement loué, a produit une plus-value non-réalisée de € 2,5 millions.

5.1.2 DÉVELOPPEMENTS EN BELGIQUE

Au 16/12/09 l'immeuble avec entrepôt, construit à la demande de Cegelec, a été terminé avec succès. Le leasing immobilier pour une période fixe de 15 ans a pris effet le 01/02/10. Une variation positive du portefeuille à concurrence de € 0,36 million a été comptabilisée au 31/12/09.

En mars 2008 un accord a été conclu pour acquérir 100% de la société Canal Logistics Brussels SA moyennant la réalisation

d'un nombre de conditions suspensives, e.a. en ce qui concerne l'obtention des permis nécessaires en matière de législation environnementale et de la réception provisoire de sites. Par cette reprise Leasinvest Real Estate acquerra, en phases, un important site d'entreposage et de distribution à Neder-over-Heembeek de plus de 50.000 m² d'entrepôts et 2.500 m² de bureaux. La première phase de ce projet a été finalisée fin 2009 et il est attendu que la reprise se réalisera avant la fin du premier trimestre de 2010.

5.1.3 ARCHIVES NATIONALES À BRUGES

Fin 2009 l'adjudication publique pour la construction des Archives nationales avec parking souterrain à Bruges a définitivement été attribuée au consortium Algemene Aannemingen Van Laere-Leasinvest Real Estate, qui ont conclu un accord de collaboration à cet effet. Il s'agit de la rénovation d'un immeuble (l'ancien immeuble de la Croix Rouge), la construction de nouvelles Archives nationales avec bibliothèque, un espace pouvant héberger 29 km courants d'archives et un parking public souterrain pour 200 voitures. Ce projet de développement (hormis le parking), situé le long de la 'Predikherenrei 4' et la 'Langestraat' au centre ville de Bruges, sera loué pour une période fixe de 25 ans par l'Etat belge (Régie des Bâtiments). La demande de permis de construction a été introduite.

Après réception provisoire des nouvelles Archives nationales, attendue pour le 01/11/12, Leasinvest Real Estate acquerra 100% des actions de la société adhoc créée par Van Laere RAB Invest, qui sera propriétaire-bailleur des nouvelles Archives nationales.

Cette opération cadre dans la recherche de Leasinvest Real Estate de contrats à long terme avec des locataires de qualité. Elle garantit des cash-flows récurrents et indexés à long terme et renforce ainsi la stabilité du dividende.

5.1.4 REDEVELOPPEMENT DE LA ROUTE DE LENNIK 451 A ANDERLECHT EN 'GREEN INTELLIGENT BUILDING'

Fin 2009 L'Oréal a annoncé ne plus continuer à louer l'immeuble de bureaux situé au Campus Erasme à Anderlecht, à partir de fin mai 2011. Ceci a engendré une moins-value non-réalisée (non-cash) extraordinaire de € - 5 millions au 31/12/09 (compris dans la moins-value globale mentionnée ci-dessus de € -17,8 millions). L'impact sur le cash-flow du départ de L'Oréal sera néant en 2010, et n'aura qu'un impact très limité soit à partir du dernier mois de 2011, dû à des compensations locatives, pour autant qu'il

n'y aurait pas de nouveaux locataires à ce moment. Nonobstant le marché locatif plus difficile, les possibilités de (re-) location sont estimées être positives. Outre la situation excellente et les facilités existantes de congrès et de restauration, cet immeuble de bureaux fera l'objet d'une transformation complète vers un vrai 'green intelligent building' sous le nom 'The Crescent'.

5.2 EVÉNEMENTS IMPORTANTS APRÈS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE 2009

Aucun événement important ne s'est produit après la clôture de l'exercice 2009.

5.3. ASPECTS SOCIAUX, ETHIQUES ET ENVIRONNEMENTAUX EN MATIÈRE DE GESTION DES RESSOURCES FINANCIÈRES – DÉVELOPPEMENT DURABLE

Le souci des aspects sociaux, éthiques et environnementaux au sens de l'article 76 de la loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles de placement, fait intégralement partie de la gestion journalière de Leasinvest Real Estate et fait partie de sa recherche de qualité constante.

Leasinvest Real Estate est consciente du souci croissant en matière de durabilité et de l'attention accrue aux aspects qui permettent d'économiser l'énergie de ses immeubles. Outre l'observation constante de la qualité de ses immeubles en matière d'économie d'énergie, un pas important a été franchi par la conclusion d'un contrat avec le fournisseur d'énergie Electrabel pour la livraison d'énergie verte (AlpEnergie). En plus de l'achat d'énergie verte, Leasinvest Real Estate a démarré en février 2010 la production d'énergie solaire par le placement de cellules solaires sur le toit du centre logistique à Wommelgem.

5.4 COMMENTAIRE SUR LE BILAN ET LE COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉS DE L'EXERCICE 2009

5.4.1 COMPTE DE RÉSULTATS

Les revenus locatifs s'élevaient à € 39,2 millions par rapport aux € 33,6 millions l'exercice précédent. Les loyers des sites retail acquis fin 2008 au Luxembourg expliquent en grande partie cette augmentation de 17%.

Les charges immobilières ont légèrement augmenté à cause des commissions locatives plus élevées payées aux agents immobiliers, principalement pour la location réussie de l'immeuble de bureaux Montimmo redéveloppé au Luxembourg. Les frais de gestion comprennent tant le management fee payé au gérant statutaire de la sicafi (Leasinvest Real Estate Management SA), que les frais de personnel de Leasinvest Services SA, une filiale à 100 % de Leasinvest Real Estate, responsable pour la gestion technique des immeubles.

Les frais généraux de la société s'élevaient à € 1,6 millions comparé aux € 1,9 millions en 2008.

Le résultat sur la vente d'immeubles de placement (€ 15,2 millions, soit € 3,80 euros par action) se compose de la plus-value réalisée sur la vente de l'immeuble de bureaux 'Bian' au Luxembourg, fin juin 2009.

La variation de la juste valeur du portefeuille immobilier de € -17,8 millions (€ 9,2 millions au 31/12/08) est la suite de l'évaluation des immeubles à la baisse par l'expert immobilier indépendant. Les diminutions de valeur (non-cash) se réfèrent principalement au portefeuille belge (€ -19,1 millions). En comparaison avec le portefeuille belge, les immeubles au Luxembourg n'ont connu qu'une diminution très limitée à cause du fait que les taux de capitalisation ont moins augmenté au Luxembourg. La légère diminution (€ -1,2 millions) du portefeuille luxembourgeois a entièrement été compensée par l'augmentation de l'évaluation de l'immeuble de bureaux Montimmo (€ 2,5 millions) achevé et loué, lors de la réception.

Dans le résultat financier sont compris, d'une part, les variations négatives de la juste valeur (non-cash) des couvertures non-effec-

tives (conformément à l'IAS 39) à concurrence de € 0,6 million (31/12/08 : € 3,5 millions), et, d'autre part, les primes payées à concurrence de € 1,6 million pour les nouvelles couvertures de taux d'intérêt.

Faisant abstraction de l'impact de l'IAS 39 et des primes payées, la charge financière totale de Leasinvest Real Estate s'élevait à € 8,7 millions, comparé aux € 8,9 millions en 2008 (12 mois). Grâce aux taux d'intérêt de marché bas et de la politique de couverture de taux d'intérêt, le coût de financement moyen (compte tenu de l'étalement des primes des couvertures) a diminué de 4,7% à 3,7%.

Grâce à, d'une part, la contribution positive des sites retail au Luxembourg, acquis fin 2008, et, d'autre part, un coût de financement moyen inférieur, Leasinvest Real Estate a réussi à augmenter son Résultat net courant de 22% de € 17,7 millions (ou € 4,43 par action) au 31/12/08 à € 21,6 millions ou € 5,41 par action.

Le résultat net, part du groupe, s'élevait à € 18,4 millions comparé aux € 22,8 millions en 2008. En termes de résultat net par action ceci représente € 4,6 au 31/12/09 comparé aux € 5,71 au 31/12/08 (12 mois). Cette diminution provient principalement de la diminution du résultat sur portefeuille. Y compris la plus-value réalisée en espèces sur la vente de l'immeuble de bureaux Bian de € 15,2 millions, le résultat sur portefeuille total s'élevait à € -2,6 millions en 2009 comparé aux € 9,2 millions en 2008.

5.4.2 BILAN

La diminution des immeubles de placement, évalués à leur juste valeur est la conséquence de la vente du projet de bureaux 'Bian', d'une part, et de la variation négative de la valeur estimée par l'expert immobilier indépendant, d'autre part. Ces variations négatives du portefeuille (€ -17,8 millions ou 3,2% du portefeuille) se réfèrent principalement au portefeuille belge et sont dues aux taux de capitalisation plus élevés, appliqués par l'expert immobilier indépendant à cause de la tendance générale du marché immobilier.

Les capitaux propres, part du groupe (basé sur la juste valeur des immeubles de placement) s'élèvent à € 274,9 millions, soit € 68,79 par action, comparé aux € 264,4 millions au 31/12/08, soit € 66,17 par action.

Grâce à la vente de l'immeuble Bian, les dettes financières ont diminué de € 264,5 millions au 31/12/08 à € 255 millions au 31/12/09. Par conséquent, le taux d'endettement a diminué de 52,06% (au 31/12/08) à 47,61% au 31/12/09.

5.5 AFFECTATION DU RESULTAT – DISTRIBUTION DE DIVIDENDE

Le conseil d'administration du gérant statutaire propose à l'assemblée générale ordinaire des actionnaires de distribuer un dividende brut de € 4,00 et net, libre de précompte mobilier, de € 3,40, le 24/05/10.

Le bénéfice à affecter du présent exercice 2009, fixé sur base des comptes statutaires, s'élève à € 16.756.589. Compte tenu d'un bénéfice reporté de l'exercice précédent de € 4.388.995 ceci résulte en un bénéfice à affecter de € 21.145.584.

Le conseil d'administration du gérant statutaire propose à l'assemblée générale ordinaire des actionnaires d'affecter le bénéfice de € 21.145.584 comme suit :

- € 5.192.592 à reporter au prochain exercice
- € 15.985.992 à distribuer comme dividende.

Sous réserve de l'approbation par l'assemblée générale ordinaire du 17/05/10 le paiement du dividende se fera contre la remise du coupon n° 11 à partir du 24/05/10 aux banques Bank Delen ('main paying agent'), ING Banque, Dexia Banque, BNP Paribas Fortis Banque et Banque Degroof.

5.6 PERSPECTIVES EXERCICE 2010

Grâce à notre approche commerciale proactive et constante envers nos locataires, le taux d'occupation devrait se maintenir relativement à un bon niveau en 2010. Le résultat net courant de Leasinvest Real Estate pour l'exercice 2010 devrait être comparable à celui de l'exercice passé. Par contre, l'impact de la crise financière et économique peut encore mener à d'autres variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs financiers. En 2010, Leasinvest Real Estate continuera la gestion dynamique de son portefeuille immobilier, dans le cadre d'opportunités d'investissement et de désinvestissement.

5.7 RACHAT D'ACTIONS PROPRES

Leasinvest Real Estate n'a pas acquis ni vendu d'actions propres, au cours de la période 01/01/09-31/12/09. Sur une base consolidée Leasinvest Real Estate détient 16.538 actions propres en portefeuille au 31/12/09 (idem 31/12/08). Celles-ci ont une valeur comptable totale de € 1.045.928, avec une valeur au pair par action de € 10,99.

5.8 STRUCTURE FINANCIÈRE

Pour le financement de son portefeuille immobilier par ses capitaux propres, Leasinvest Real Estate fait appel tant à l'émission de 'commercial paper' qu'à des crédits bancaires.

Le 'commercial paper' est émis à court terme (de 1 semaine à 6 mois) et est entièrement couvert par des lignes de crédit back-up afin de garantir le refinancement au cas où l'émission devient irréalisable.

Au 31/12/09 les dettes financières de Leasinvest Real Estate sur une base consolidée s'élèvent à € 254,9 millions, dont € 54,3 millions de commercial paper, € 13,6 millions de lignes de crédit back-up et € 187 millions de crédits bancaires à long terme. En outre, la sicafi dispose d'un montant de € 68 millions de lignes de crédit non-reprises au 31/12/09, ce qui suffit largement pour remplir ses obligations.

La durée moyenne des crédits bancaires à long terme s'élève à 2,8 ans au 31/12/09. Les lignes de crédit back-up ont une durée inférieure de 1,4 ans. En 2010 et 2011 respectivement € 26,7 millions (8,3%) et € 117,5 millions (36%) du total des lignes de crédit, y compris les lignes de crédit back-up, viennent à échéance.

Tous les crédits bancaires sont conclus à des taux d'intérêt variables. Afin de couvrir le risque d'une augmentation des taux d'intérêt de marché, entraînant une hausse des coûts de financement, Leasinvest Real Estate a conclu des couvertures de taux d'intérêt, tels que des collars de taux d'intérêts spot & forward, des interest rate swaps et des swaptions.

La politique de couverture vise à garantir les risques liés aux taux d'intérêt pour 80% des dettes financières pour une période de 3 ans. Le taux de couverture au 31/12/09 s'élève à 78%. La durée moyenne est de 3,3 ans.

Au 31/12/09 la sicafi dispose de € 145 millions de collars et CAP's de taux d'intérêt en cours (dont les taux d'intérêt sont plafonnés) et de € 55 millions d'interest rate swaps (IRS) en cours (couverture à taux d'intérêt fixe). La stratégie qui consiste en une couverture limitée par des IRS a permis de bénéficier partiellement des taux d'intérêt bas en 2009. Le coût de financement moyen de Leasinvest Real Estate a notamment diminué de 4,7% en 2008 à 3,7% en 2009.

En 2009 Leasinvest Real Estate a profité des taux d'intérêt historiquement bas pour conclure de nouveaux CAP's de taux d'intérêt, des interest rate swaps et des payer interest rate swaptions pour un montant notionnel de € 80 millions.

Pour plus de détails sur les couvertures, nous nous référons à la note 23 des états financiers à la page 94.

5.9 INDEPENDANCE ET COMPETENCE EN MATIÈRE DE COMPTABILITÉ ET D'AUDIT

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

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

5.10 PRINCIPAUX RISQUES

Tous les risques propres à Leasinvest Real Estate sont repris dans le chapitre séparé n° 1 Principaux risques, au début de ce rapport financier annuel à la page 4.

5.11 CONFLITS D'INTERET : APPLICATION DES ARTICLES 523/524 DU C. SOC.

En ce qui concerne l'application de la procédure en matière de prévention des conflits d'intérêt (articles 523 & 524 C. Soc. et l'article 24 de l'AR relatif aux sicafis), nous nous référons à la page 64 de la déclaration de Corporate governance.

5.12 INFORMATIONS IMPORTANTES CONFORMEMENT À L'ARTICLE 34 DE L'AR DU 14 NOVEMBRE 2007 RELATIF AUX OBLIGATIONS DES EMETTEURS D'INSTRUMENTS FINANCIERS ADMIS AU TRAITEMENT SUR UN MARCHÉ REGLEMENTÉ

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

Son capital social est réparti en quatre millions douze mille huit cent trente-deux (4.012.832) actions, sans valeur nominale, représentant chacune un 4.012.832^{ième} du capital (pour l'actionnariat, voir ci-après le chapitre 9 Leasinvest Real Estate en bourse).

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

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

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

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

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

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

Entre Extensa Group SA et AXA Belgium SA un pacte d'actionnaires a été conclu, comprenant un droit de préemption mutuel concernant les actions émises par Leasinvest Real Estate,

ainsi qu'un droit de préemption et, sous des circonstances limitées, des engagements d'achat et de vente concernant les actions émises par Leasinvest Real Estate Management SA.

Le mandat du gérant statutaire est irrévocable jusqu'à la date de l'assemblée annuelle de la société qui se tiendra en 2014. Après cette date, le mandat est révocable aux conditions de quorum et de majorité requises pour une modification des statuts, sans que le gérant dispose d'un droit de veto sur ce point. Sans préjudice à la disposition précédente concernant le premier gérant, le gérant est nommé pour une durée définie ou indéfinie par l'assemblée générale, qui décide aux conditions de quorum et de majorité requises pour une modification des statuts. En ce qui concerne les engagements actuels en matière de la composition du conseil d'administration du gérant statutaire et les majorités en vigueur au sein du conseil d'administration, nous nous référons au commentaire dans le chapitre 8 Déclaration de Corporate Governance.

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

Conformément à l'article 7 des statuts le gérant statutaire est autorisé à augmenter le capital social aux dates et aux conditions qu'il fixera, en une ou plusieurs fois, à concurrence de € 44.128.326,64, dans les cas prévus dans le rapport y afférent. Cette autorisation est valable pour une période de cinq ans à partir de la publication du procès-verbal de l'assemblée générale du quinze octobre 2007. Le gérant est autorisé, conformément à l'article 9.2 des statuts, à procéder à l'acquisition de titres propres, conformément aux restrictions légales, sans décision de l'assemblée générale des actionnaires quand cette acquisition est nécessaire afin de préserver la société d'un dommage grave et imminent.

Cette autorisation est valable pour une période de trois ans à partir de la publication de la modification des statuts du quinze octobre 2007 et peut être renouvelée pour une période équivalente.

Par l'assemblée générale extraordinaire du 18/05/09 il a été accordé un nouveau mandat au gérant, à acheter en bourse, ou, dès que la réglementation l'autorise, de toute autre manière qui offre les garanties nécessaires pour le traitement égal des actionnaires

qui se trouvent dans une même situation moyennant l'équivalence du prix offert, en respect des conditions imposées par la loi, avec les moyens disponibles au sens de l'article 617 Code Soc., pendant une période de 5 ans à partir de la date de l'assemblée générale ayant approuvé cette décision, un maximum de 20% du nombre d'actions existantes de la Société, en quel cas toutes les actions déjà acquises (et toujours détenues) par la Société ou ses filiales directes doivent être cumulativement prises en compte. Cet achat doit se faire contre un prix minimal par action qui correspond au prix le plus bas de la moyenne des vingt derniers cours de clôture de l'action de la Société à Euronext Bruxelles avant la date d'acquisition, diminué de 15% et contre un prix maximal par action qui correspond au prix le plus élevé de la moyenne des vingt derniers cours de clôture de l'action de la Société à Euronext Bruxelles avant la date d'acquisition, augmenté de 15%.

Le gérant a à nouveau été autorisé à vendre en bourse ou de toute autre manière, en respect des conditions et délais imposés par la loi, les actions acquises par la Société, contre un prix minimal par action qui correspond au prix le plus bas de la moyenne des vingt derniers cours de clôture de l'action de la Société à Euronext Bruxelles avant la date de vente, diminué de 15% et contre un prix maximal par action qui correspond au prix le plus élevé de la moyenne des vingt derniers cours de clôture de l'action avant la date de vente, augmenté de 15%.

Les conseils d'administration des filiales directes de la Société sont également autorisés à acquérir et vendre des actions de la Société dans les limites des autorisations précitées.

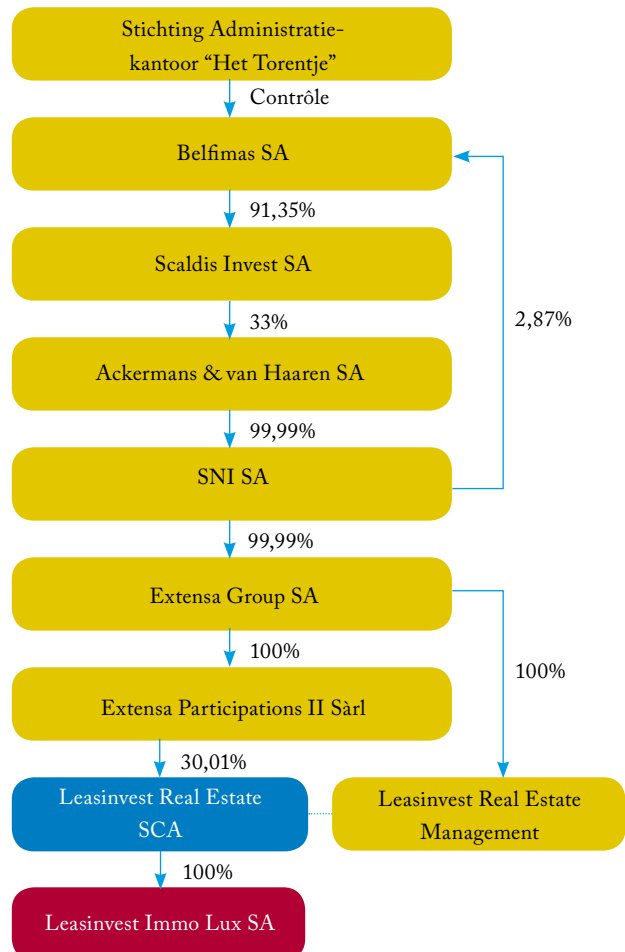
Il n'existe aucun accord important où Leasinvest Real Estate est partie concernée, qui entre en vigueur, subit des modifications ou expire dans le cas d'une modification du contrôle de Leasinvest Real Estate après une offre publique d'acquisition.

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

5.13 INFORMATIONS IMPORTANTES CONFORMÉMENT A LA LEGISLATION SUR LES OFFRES PUBLIQUES D'ACQUISITION

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

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



5.14 MENTION EN MATIERE DE RECHERCHE ET DE DEVELOPPEMENT

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.

5.15 DÉCHARGE AU GÉRANT ET AU COMMISSAIRE

Il est proposé à l'assemblée générale des actionnaires de donner décharge au gérant statutaire et au commissaire pour l'exécution de leur mandat au cours de l'exercice clôturé le 31/12/09

Fait à Anvers le 23/03/10

Jean-Louis Appelmans
Administrateur délégué

Luc Bertrand
Président du conseil
d'administration



ARCHIVES NATIONALES - BRUGES (SALENS ARCHITECTES)

RAPPORT IMMOBILIER

- Nos locataires sont notre actif principal, ce qui est reflété par notre taux d'occupation élevé de **97,7%**

6.1 MARCHÉ IMMOBILIER EN 2009¹

6.1.1 BELGIQUE

MARCHE LOCATIF

La crise a pleinement eu son impact au cours de l'année 2009 et continuera en 2010. Les valeurs immobilières ont fortement diminué à cause de l'augmentation importante des taux de capitalisation et des valeurs locatives inférieures.

Pourtant, les marchés immobiliers belge et luxembourgeois ont présenté une meilleure performance que les marchés plus volatiles tels que Paris, Londres, ou les pays de l'Est. La Belgique, autant que le Luxembourg ont un passé plus stable à cause de la présence des institutions européennes et l'amplitude plus faible entre les rendements les plus élevés pendant la meilleure période et vice versa. Par conséquent, les marchés Belux se sont maintenus.

La future offre additionnelle sur ces marchés aura probablement un effet supplémentaire négatif sur le marché des bureaux si la demande sur ce marché ne reprend pas.

Le marché logistique a directement ressenti l'effet de la crise par l'absence d'un vrai take-up. Les prévisions pour les années à venir sont légèrement meilleures.

Le marché retail dans les pays Belux n'a subi quasi aucune conséquence négative de la crise.

MARCHÉ DE BUREAUX

Au cours des premiers 3 trimestres le marché de bureaux a connu le take-up le plus faible des 10 dernières années, avec un take-up d'environ 190.000 m² (-62%). Pourtant le take-up pour l'année entière s'est clôturé à 411.000 m² ce qui n'est inférieur que de 18% par rapport à 2008, et reste encore en ligne avec un take-up moyen de 450.000 m². L'activité accrue au cours du dernier trimestre est exclusivement due à quelques grandes transactions, aussi bien par les administrations (la Chambre fédérale, la Politique scientifique et le Collège-Université de Bruxelles) que par la transaction prédominante de GdF-Suez avec un take-up de 75.000 m² dans le quartier Nord.

Entretemps, le taux de vacance sur le marché de bureaux bruxellois a augmenté vers 11,2%, principalement à la suite de la ré-

ception de quelques projets spéculatifs importants au coeur de la ville. En 2009 environ 360.000 m² ont été construits et en 2010, 300.000 m² y seront ajoutés, dont la moitié toujours spéculative. En 2010 quelques très grandes transactions ont été conclues, ce qui engendrera une baisse du volume spéculatif.

Par une offre accrue et une demande à la baisse, les loyers sont forcément sous pression.

Pourtant cette pression à la baisse s'est arrêtée au cours du dernier trimestre de 2009.

Les incentives accrus et la lutte pour le locataire continueront en 2010, bien que les sociétés soient prudentes et les projets de déménagement ne font pas partie de leur priorités. La renégociation avec le propriétaire actuel est l'option financière préférée pour la plupart des sociétés.

Le marché de bureaux à Gand a un taux de vacance bas de 5%, résultant en un niveau de location et un taux d'occupation élevés pour l'Axxes Business Park.

Les années à venir, un nombre de nouveaux projets sont attendus (The Loop, Gand-Saint-Pierre), représentant 275.000 m² pour les 10 prochaines années, ce qui changera le marché de bureaux gantois. Un nombre de projets ont été ralentis par la crise. Le take-up à Gand était extrêmement élevé à 49.000 m², partiellement expliqué par le nouveau logement de KBC (25.000 m²) dans la tour MG.

Pour 2010 Leasinvest Real Estate ne s'attend pas à de grands changements en ce qui concerne ses locataires, puisqu'une grande partie des (re)négociations ont déjà été menées avant la crise. Pourtant une certaine vigilance ainsi qu'un asset management pro-actif restent les éléments clés pour les 2 années à venir.

MARCHÉ RETAIL

Le marché retail belge s'est relativement bien maintenu, malgré une pression à la baisse sur le take-up et les loyers. Une certaine saturation du marché s'est faite sentir et les promoteurs ne lancent plus de projets spéculatifs.

Les 12 derniers mois 680 transactions ont été enregistrées, représentant un volume de 285.000 m², dont les magasins de périphérie constituaient la moitié. Les loyers se maintiennent bien pour les situations de premier plan, ce qui n'est pas le cas pour les autres. Pourtant le chiffre d'affaires en retail résiste bien ce qui

¹ Sources: Expertise, Snapshot Cushman & Wakefield, Luxembourg Office Markt DTZ, Presentation Retail Market Luxembourg Property Partners, Brussels City Report Jones Lang LaSalle, Belgian Property Insight CBRE, Office market Belux Savills.

fait qu'une stabilisation est attendue en 2010.

En 2009 des projets à concurrence d'une superficie totale de 115.000 m² (Mediacité, Galerie Anspach, Ikea Gand) ont été terminés et en 2010 s'ajouteront encore 95.000 m² (K-Shopping, Galerie de la Toison d'Or).

En 2009 € 360 millions ont été investis en retail belge, ce qui est nettement moins que l'année passée, mais fait que le retail était la classe d'actifs la plus dynamique.

En général les rendements sont soutenus par la demande élevée en objets retail de moindre taille, par les investisseurs privés. Les plus grandes transactions étaient 'Gent Zuid', le centre de la monnaie à Bruxelles, mais principalement le K-Shopping center à Courtrai.

LOGISTIQUE ET SEMI-INDUSTRIEL

L'année passée le take-up en logistique s'est clôturé à 464.000 m², soit la moitié de l'année précédente, et le take-up en immobilier semi-industriel à 440.000 m² (-17%).

Les immeubles pour PME et les plus petites transactions ont encore été traités facilement, mais les transactions plus importantes se sont fait attendre. Les loyers n'ont pas fort diminué parce que la Belgique est un des pays avec les loyers les plus bas, et les prix à la hausse des constructions et des terrains font qu'il est difficile pour les nouveaux projets de passer à des tarifs en-dessous des loyers du marché.

Les 80.000 m² loués à DHL à Bornem font l'exception ; ce produit a le même niveau de qualité que le projet Canal Logistics.

En 2009 273.000 m² ont été terminés, dont les 27.000 m² de Canal Logistics.

Ceci signifie que la disponibilité en immeubles logistiques ultra-modernes est limitée, ce qui peut résulter en un take-up dès que la demande reprend.

MARCHÉ D'INVESTISSEMENT

Le volume brut en investissements s'est finalement clôturé à € 1,3 milliard, dont € 225 millions sont investis dans le marché de bureaux bruxellois, soit une diminution de la moitié par rapport à l'année passée.

Il est clair que l'année 2009 était l'année du 'stand-by' ou plutôt du 'stand still', tandis qu'ici aussi plus de mouvement a été enregistré au cours du dernier trimestre. Il y a plusieurs raisons pour ce ralentissement, mais les raisons principales étaient le manque de financements bancaires, un manque de confiance de beaucoup d'investisseurs se focalisant sur le maintien des revenus locatifs, l'absence de ventes sur plan, et la réaction plus lente des rendements de capitalisation sur le marché belge comparé aux marchés plus volatiles, tant à la baisse qu'à la hausse.

L'année 2010 s'annonce comme étant plus active, mais probablement à deux vitesses. Un marché où des prix élevés sont toujours payés (prime yield à 5,2%) pour des immeubles loués à long terme et des immeubles durables d'une part, et un marché où les immeubles aux baux à un plus court terme sont devenus illiquides pour la vente, d'autre part. Par ailleurs un rétablissement lent est attendu.

Le marché d'investissement en logistique a en une année en mineure également, avec € 107 millions de transactions, à la seule exception de l'acquisition par Fortis RE du centre de distribution de Carrefour, vendu à un rendement de 6,75%.

Les rendements ont connu un écartement fort avec conséquemment 100 à 155 points de base.

6.1.2 LUXEMBOURG

MARCHÉ DE BUREAUX

Le Luxembourg a également enregistré un recul important dans le take-up de bureaux et s'est clôturé à 114.000 m² ou inférieur de 32% par rapport à 2008 et inférieur de 14% par rapport à la moyenne sur 5 ans.

Néanmoins, le Luxembourg, tout comme Bruxelles, reste relativement stable. L'impact de la crise financière n'a pas eu l'effet redouté, bien que la croissance d'un nombre de sociétés soit réduite.

La disponibilité accrue qui se situe autour des 7,5%, causée par les projets spéculatifs terminés, est assez élevée par rapport aux normes luxembourgeoises et est certes un point important.

Cette vacance locative se situe principalement dans la périphérie de Luxembourg (19%) et dans une moindre mesure dans le centre

ville, soit 5,6%. Cette vacance s'élève à un niveau de 280.000 m² dont 156.000 m² de nouveaux projets de bureaux, ce qui est considérable sur un marché de 3,3 millions de m².

Les éléments mentionnés ci-dessus entraînent une pression à la baisse des loyers, mais avec un effet réduit au centre par rapport à la périphérie.

Le marché d'investissement au Luxembourg s'est clôturé à presque € 500 millions, pratiquement sans investissements de placement classiques. € 200 millions concernaient des ventes à des utilisateurs finaux, et le solde, des immeubles vendus à des promoteurs pour des grandes rénovations. Par conséquent, il est difficile de définir les rendements, qui se situent autour des 6,15% comparé aux 5,75% l'année passée.

MARCHÉ RETAIL

L'économie solide et le pouvoir d'achat important de la population luxembourgeoise font que le secteur retail au Luxembourg n'a pas très souffert de la crise économique.

Par la radiation du complexe retail à Wickrange, remplacé par un nouveau complexe avec stade de football à Livange, le take-up des locations anticipées n'a plus été repris dans les chiffres. Ceci résulte en une location respectable de 22.000 m² au cours des derniers mois.

La crise a engendré une certaine prudence et différents projets,

principalement spéculatifs, sont retardés. La ville de Luxembourg a organisé une adjudication pour la réalisation d'un projet retail dans le centre ville, 'Hamilius', de 12.000 m², ce qui aura également un effet positif sur le développement du retail au centre-ville de Luxembourg.

En matière d'investissements, il n'y a aucune transaction remarquable à signaler de sorte que les prime yields se sont maintenus autour des 5,25% à 6%.

6.2 LEASINVEST REAL ESTATE ENVERS LE MARCHÉ

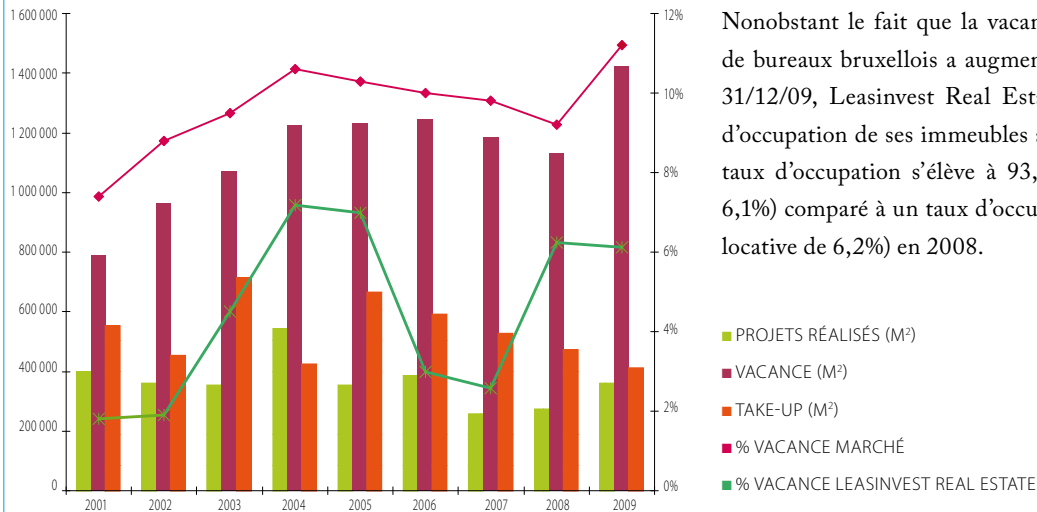
L'aperçu mentionné ci-après est limité aux deux segments de marché les plus importants pour Leasinvest Real Estate, soit les marchés de bureaux à Bruxelles et au Grand-Duché de Luxembourg, qui représentent respectivement 23,8% et 25,4%, soit 49% du portefeuille.

Les conclusions mentionnées ci-après ne peuvent pas, sans plus, être tirées pour les autres segments de marché. En raison de conformité de notre information, les commentaires ci-après sont, comme les années précédentes, basés sur les chiffres du département recherche de Jones Lang Lasalle.

L'occupation totale du portefeuille reste élevée et s'élève à 97,74%.



BRIXTON BUSINESS PARK - ZAVENTEM



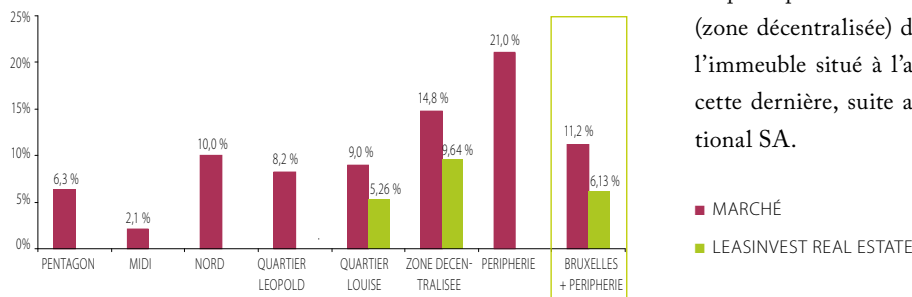
6.2.1 BRUXELLES

PROJETS RÉALISÉS, TAKE-UP ET VACANCE

Nonobstant le fait que la vacance locative moyenne du marché de bureaux bruxellois a augmenté de 9,2% fin 2008 à 11,2% au 31/12/09, Leasinvest Real Estate a réussi à maintenir le taux d'occupation de ses immeubles à Bruxelles à un niveau élevé. Le taux d'occupation s'élève à 93,9% (ou une vacance locative de 6,1%) comparé à un taux d'occupation de 93,8% (ou une vacance locative de 6,2%) en 2008.

VACANCE PAR RÉGION 31/12/09

Le taux de vacance locative de 6,1% de nos bureaux à Bruxelles est principalement dû à la vacance dans le Riverside Business Park (zone décentralisée) de 16% (fin 2008 : 20%) et la vacance dans l'immeuble situé à l'avenue Louise 250 de 7% (fin 2008 : 1%), cette dernière, suite au départ d'un locataire, soit Unit International SA.

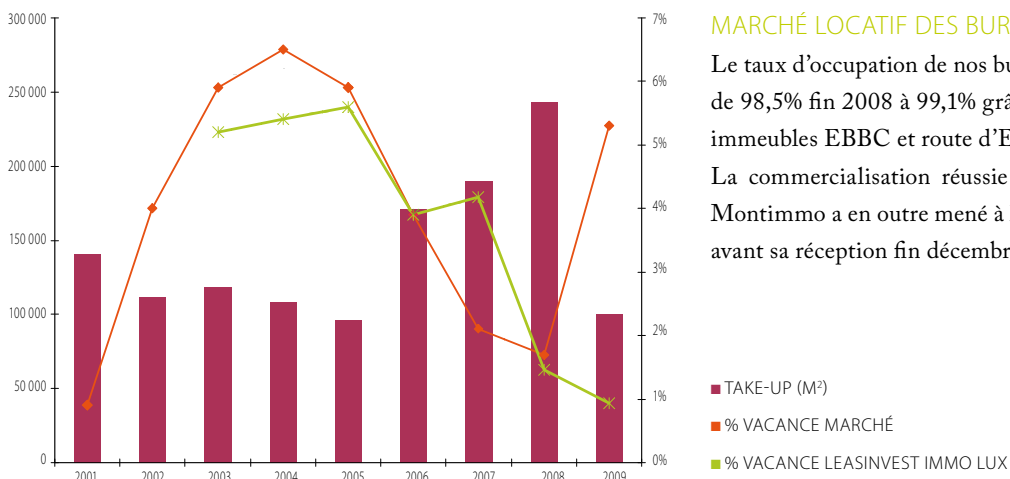


6.2.2 GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

MARCHÉ LOCATIF DES BUREAUX AU LUXEMBOURG

Le taux d'occupation de nos bureaux au Luxembourg a augmenté de 98,5% fin 2008 à 99,1% grâce aux nouvelles locations dans les immeubles EBBC et route d'Esch 25.

La commercialisation réussie du nouvel immeuble de bureaux Montimmo a en outre mené à la location complète de l'immeuble avant sa réception fin décembre 2009.





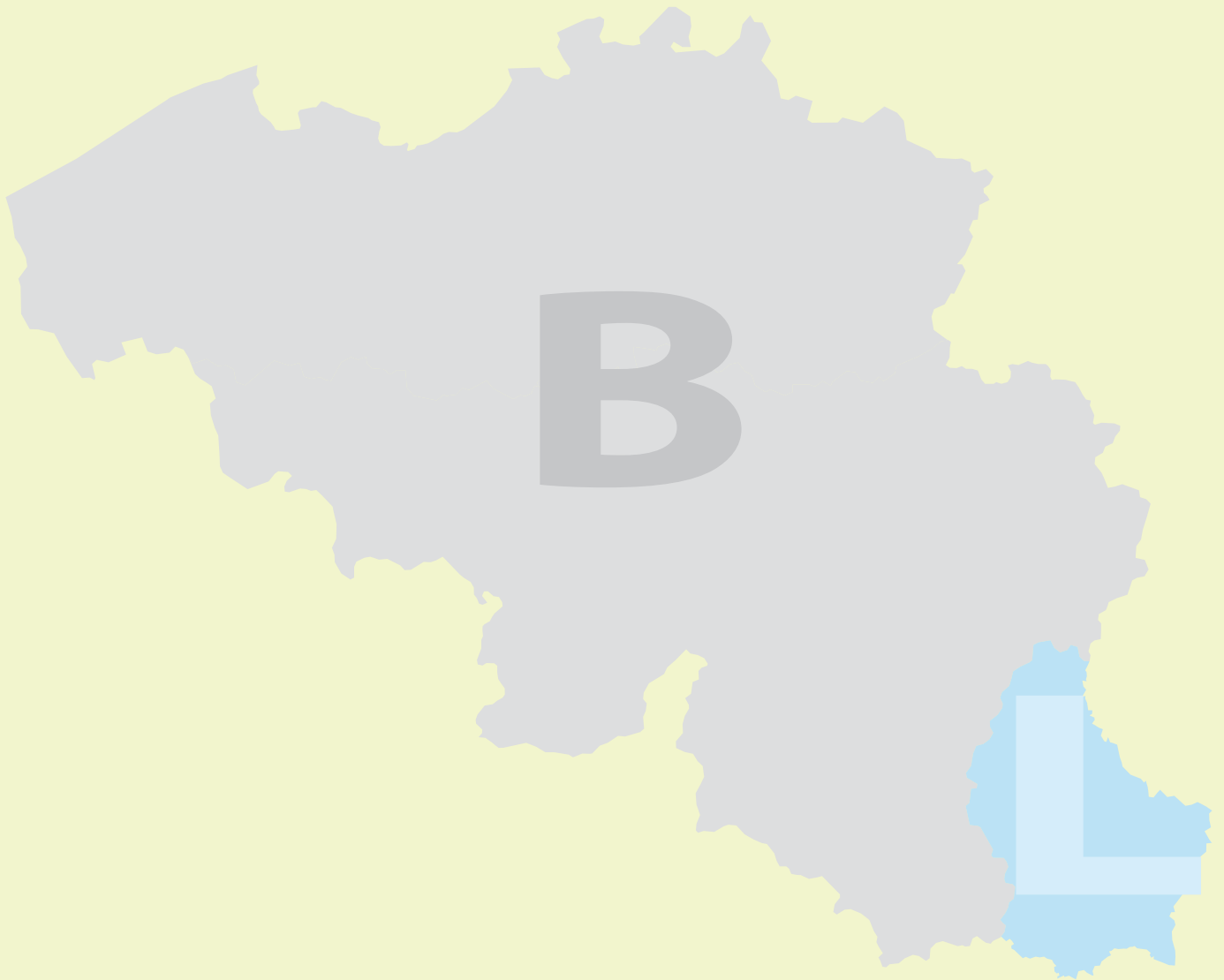
ROUTE D'ESCH - LUXEMBOURG



ROUTE DE LENNIK - 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)

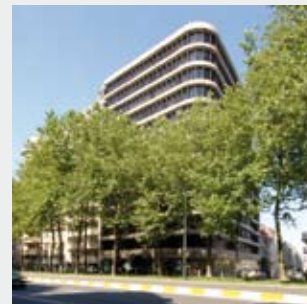
Superficie locative 5.965 m²



**Rue Montoyer 63
1000 Bruxelles**

Immeuble de bureaux
- excellente localisation
Année de construction 1974,
partiellement rénové en 2003
- rénovation du hall d'entrée
et des installations sanitaires
2009-2010

Superficie locative 6.745 m²



**Avenue Louise 250
1000 Bruxelles**

Prestigieux immeuble de
bureaux de 12 étages
Année de construction 1975/76,
installations techniques entiè-
rement rénovées depuis 2003 –
hall d'entrée rénové en 2008

Superficie locative 9.948 m²

**Avenue Louise 66
1000 Bruxelles**
Complexe de bureaux en
face de l'hôtel Conrad composé
de 2 immeubles communicants
et d'un rez-de-chaussée
commercial
Année de construction 1974/75,
transformé en 1987 & 2001 –
rez-de-chaussée et façade
rénovés en 2007

Superficie locative 3.398 m²



**Route de Lennik 451
(The Crescent),
1070 Anderlecht**
Immeuble de bureaux dans le
Parc Scientifique Erasme
à Anderlecht
Année de construction 2002 –
rénovation en 'green intelligent
building' en 2010 – réception
prévue printemps 2011

Superficie locative 15.132 m²



**Riverside Business Park,
Bd. International 55
1070 Anderlecht**
Parc d'entreprises dans un
cadre de verdure composé de 12
immeubles dont 9 immeubles
de bureaux et 3 unités semi-
industrielles
Année de construction 1992/96 –
différentes rénovations partielles
2005-2010

Superficie locative 26.826 m²



BELGIQUE



**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 emplacement le long de l'E40, composé de 7 nouveaux immeubles
Année de construction 2000/01 – 2008 : parking supplémentaire à l'étage

Superficie locative 23.719 m²

**Prins Boudewijnlaan 7
2550 Kontich**

Centre de distribution
Année de construction 1989, extension en 2000

Superficie locative 27.589 m²



**Delta Business Park
Kontichsesteenweg
Technologiepark
Satenrozen,
Satenrozen 1A bus 1
2550 Kontich**

Immeuble de bureaux situé dans un parc d'affaires
Année de construction 2000

Superficie locative 1.792 m²



**Nijverheidsstraat 96
2160 Wommelgem**

Centre d'entreposage et de distribution avec bureaux
Année de construction 1992-1993 – panneaux solaires en 2009

Superficie locative 26.590 m²



BELGIQUE



**Riyadhstraat 21
2321 Meer**

Entrepôt avec bureaux
Année de construction 2002

Superficie locative 5.015 m²



**Wenenstraat 1
2321 Meer**

Entrepôt avec bureaux
Année de construction
1989-1990

Superficie locative 8.071 m²



**Vierwinden Business Park
Leuvensesteenweg 532
1930 Zaventem**

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

Superficie locative 13.624 m²

**Motstraat-Zeutestraat
2800 Malines**

Complexe de bureaux
et centre logistique
Année de construction 2002

Superficie locative 21.536 m²



**SKF
3700 Tongres**

Centre de distribution constitué
de halles de stockage
Année de construction
1993/2003

Superficie locative 25.872 m²



LUXEMBOURG¹

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



Montimmo
Avenue Monterey 35
2163 Luxembourg

Situé dans une des rues principales du Central Business District de la ville de Luxembourg
 Année de construction – terminé fin 2009

Superficie locative 1.760 m²



Mercure
Avenue de la Gare 4
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
 Copropriété

Avenue Pasteur 16
2520 Luxembourg

Immeuble de bureaux situé tout près du Glacis dans une rue semi-commerçante
 Année de construction 1980 – rénovation des parties communes 2009-2010

Superficie locative 4.928 m²



Rue du Kiem 145
8080 Strassen

Un immeuble de bureaux faisant partie d'un complexe de 3 immeubles dans une rue parallèle à la route d'Arlon
 Année de construction 2002

Superficie locative 1.834 m²



EBBC, Route de Trèves 6
2633 Senningerberg

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

Superficie locative 4.473 m²
 Copropriété



¹ Tous les immeubles sont détenus via Leasinvest Immo Lux dont Leasinvest Real Estate est actionnaire à 100%.

LUXEMBOURG



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
 Copropriété



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 Luxemburg

Complexe industriel qui abrite un centre de service et de distribution, un grossiste en appareils sanitaires et un complexe de bureaux
 Année de construction 1990 – rénové en 2008 et étendu de 4.788 m² d'entrepôts intérieur et extérieur et 1.214 m² de bureaux
Superficie locative 19.987 m²



Place Schwarzenweg
3474 Dudelange

Supermarché abritant une galerie, des espaces commerciaux, des boulangeries, des réserves, des bureaux et une cafétéria
 Année de construction 1991

Superficie locative 3.759 m²



Rue du Curé
9217 Diekirch

Magasin faisant partie d'un immeuble à usage mixte résidentiel et commercial
 Année de construction 1994

Superficie locative 3.100 m²
 Copropriété



LUXEMBOURG



**Rue du Cimetière/
An der N7
Diekirch**

Immeuble retail situé à la
N7 à Diekirch
Année de construction 1996

Superficie locative 8.843 m²



**Route d'Arlon 2
Strassen**

Site retail situé à la voie d'accès
la plus importante vers la ville de
Luxembourg,
soit la Route d'Arlon
Année de construction 1988

Superficie locative 22.721 m²

**Rue du Brill
Foetz**

Immeuble retail situé
à côté du Cora
Année de construction 1987

Superficie locative 4.219 m²



6.3.2. PROJETS DE DÉVELOPPEMENT

BELGIQUE



**Baarbeek-Zwijndrecht
Alpha Campus**

Situé dans le parc d'entreprises
'Alpha Campus' à
Zwijndrecht (Anvers)
Année de construction –
terminé fin 2009
Début du leasing 01/02/10

Superficie locative 4.321 m²



**Torenhof
Guldensporenpark
9820 Merelbeke**

Ferme-château, centre facilitaire de
l'Axxes Business Park
Année de construction première
partie au 19ième siècle,
deuxième partie 1974 et troisième
partie à la fin des années quatre-
vingt – rénovation complète 2010
Superficie locative 2.019 m²

6.3.3. INVESTISSEMENTS ET DÉSINVESTISSEMENTS

INVESTISSEMENTS

BELGIQUE

ARCHIVES NATIONALES À BRUGES

Fin 2009 l'adjudication publique pour la construction des Archives nationales avec parking souterrain à Bruges a définitivement été attribuée au consortium Algemene Aannemingen Van Laere-Leasinvest Real Estate. Il s'agit de la rénovation d'un immeuble (l'ancien immeuble de la Croix Rouge), la construction de nouvelles Archives nationales avec bibliothèque, un espace pouvant héberger 29 km courants d'archives et un parking public souterrain pour 200 voitures. Ce projet de développement (hormis le parking), situé le long de la 'Predikherenrei 4' et la 'Langestraat' au centre ville de Bruges, sera loué pour une période fixe de 25 ans par l'Etat belge (Régie des Bâtiments). La demande de permis de construction a été introduite.

Après réception provisoire des nouvelles Archives nationales, attendue pour le 01/11/12, Leasinvest Real Estate acquerra 100% des actions de la société adhoc créée par Van Laere RAB Invest, qui sera propriétaire-bailleur des nouvelles Archives nationales.

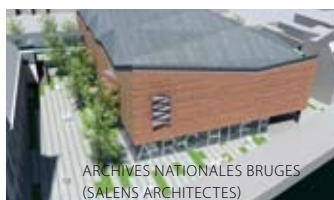
DESINVESTISSEMENTS

LUXEMBOURG

BIAN

Au 24/06/09 Leasinvest Immo Lux, filiale à 100% de Leasinvest Real Estate, a vendu l'immeuble de bureaux Bian, entièrement rénové et étendu. Grâce à cette vente Leasinvest Real Estate a réalisé, au cours du premier semestre, une plus-value totale nette de € 15,2 millions, sur une base consolidée.

Pour plus d'information sur les investissements et désinvestissements, nous nous référons au rapport de gestion, les communiqués de presse sur www.leasinvest.be et à la note 4.1.2. des états financiers.



ARCHIVES NATIONALES BRUGES
(SALENS ARCHITECTES)



BIAN LUXEMBOURG

6.4 COMPOSITION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER¹

6.4.1 RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE BELGIQUE – GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG (INFORMATION SECTORIELLE PRIMAIRE)

	Juste valeur (€ mio)	Valeur d'investissement (€ mio)	Part du porte- feuille basée sur la juste valeur (%)	Loyer contractuel (€ mio/an)	Rendement locatif basé sur la juste valeur (%)	Rendement locatif basé sur la valeur d'investissement (%)	Taux d'occu- pation (%)
Belgique	309,81	317,86	57,6	24,45	7,88	7,69	96,7
Grand-Duché de Luxembourg	219,54	225,17	40,8	15,15	6,90	6,73	99,4
Immeubles en exploitation	529,35	543,03	98,5	39,60	7,48	7,29	97,7
Projets Belgique	8,17	8,37	1,5				
Projets Grand-Duché de Luxembourg	0	0	0				
Total immeubles en exploitation	537,52	551,40	100				

6.4.2 RÉPARTITION PAR TYPE D'IMMEUBLE (INFORMATION SECTORIELLE SECONDAIRE)

	Juste valeur (€ mio)	Valeur d'investissement (€ mio)	Part du porte- feuille basée sur la juste valeur (%)	Loyer contractuel (€ mio/an)	Rendement locatif basé sur la juste valeur (%)	Rendement locatif basé sur la valeur d'investissement (%)	Taux d'occu- pation (%)
Bureaux							
Bureaux Bruxelles	127,71	130,92	23,8	9,74	7,62	7,44	93,9
Bureaux Malines	27,24	27,92	5,1	2,11	7,76	7,57	100
Bureaux Anvers	2,29	2,52	0,4	0,22	9,11	8,89	97,6
Bureaux Gand	42,47	43,52	7,9	3,48	8,20	8,00	97,5
Bureaux Grand-Duché de Luxembourg	136,34	139,89	25,4	9,17	6,73	6,56	99,1
Total bureaux	336,05	344,77	62,5	24,72	7,35	7,17	96,8
Logistiek/semi-industriel							
Logistique/semi-industriel Belgique	86,71	89,01	16,1	8,06	9,30	9,06	98,4
Logistique/semi-industriel Grand-Duché de Luxembourg	19,87	20,36	3,7	1,36	6,85	6,68	100
Total logistique/semi-industriel	106,58	109,37	19,8	9,42	8,84	8,61	98,6
Retail							
Retail Belgique	23,39	23,97	4,4	0,83	3,55	3,47	100
Retail Luxembourg	63,33	64,92	11,8	4,62	7,30	7,12	99,9
Total retail	86,72	88,89	16,1	5,45	6,29	6,13	100
Immeubles en exploitation	529,35	543,03	98,5	39,60	7,48	7,29	97,7
Projets Belgique	8,17	8,37	1,5				
Projets Grand-Duché de Luxembourg	0	0	0				
Total immeubles de placement	537,52⁽¹⁾	551,40	100				

(1) La différence avec la juste valeur telle que reprise dans le rapport de l'expert immobilier Cushman & Wakefield (€ 537,77 millions) provient d'une calcul de différence des frais de mutation forfaitaires de l'immeuble Satenrozen. Puisque la valeur d'investissement de Satenrozen a dépassé au 30/06/07, pour la première fois, la limite de € 2,5 millions, l'expert a tenu compte de frais de mutation à concurrence de 2,5%, tandis que dans les comptes annuels consolidés, pour des raisons de consistance avec les périodes antérieures, 10% a encore été appliqué (voir les règles d'évaluation à la page 77).

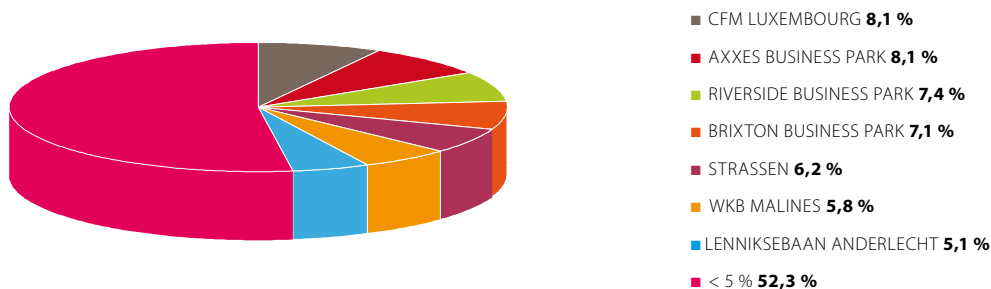
¹Pour plus d'information sur l'information sectorielle, nous nous référons à la note 4 des états financiers.

6.4.3 APERÇU TOTAL DES IMMEUBLES¹

	Superficie totale (en m ²)	Loyer contractuel (€ mio/an)	Taux d'occupation	Loyer contractuel + loyer estimé sur vacance locative (€ mio/an)	Loyer estimé (€ mio/an)
PART I : BUREAUX					
Square de Meeûs 5-6	5.965	1,31	100%	1,31	1,11
Rue Montoyer 63	6.745	1,44	100%	1,44	1,44
Avenue Louise 250	9.948	1,62	93%	1,73	1,53
Avenue Louise 66	3.398	0,60	99%	0,60	0,56
Riverside BP - Phase I, III en IV	21.645	2,46	84%	2,94	2,89
Route de Lennik, Anderlecht	15.132	2,31	100%	2,31	2,09
Total bureaux Bruxelles (Belgique)	62.833	9,74	94%	10,33	9,62
WKB offices, Motstraat	14.174	2,11	100%	2,11	1,89
Total bureaux Malines (Belgique)	14.174	2,11	100%	2,11	1,89
Delta Business Park	1.792	0,22	98%	0,23	0,20
Total bureaux Anvers (Belgique)	1.792	0,22	98%	0,23	0,20
Axxes BP	23.719	3,48	97%	3,57	3,39
Total bureaux Gand (Belgique)	23.719	3,48	97%	3,57	3,39
EBBC	4.473	1,54	98%	1,57	0,78
CFM Bureaux	5.559	1,24	100%	1,24	1,45
ESCH	1.839	0,62	99%	0,63	1,56
Kennedy	2.270	0,86	100%	0,86	0,55
Kiem	1.834	0,52	99%	0,52	0,84
Mercure	807	0,21	100%	0,21	0,53
Monnet	3.866	1,41	100%	1,41	0,16
Monterey	1.555	0,68	100%	0,68	1,46
Montimmo	1.760	0,85	98%	0,87	0,57
Pasteur	4.928	1,24	99%	1,26	1,24
Total bureaux Grand-Duché de Luxembourg	28.891	9,17	99%	9,26	9,15
Total bureaux LRE	131.409	24,73	97%	25,49	24,25
PART II : LOGISTIQUE/SEMI-INDUSTRIEL					
SKF, Tongres	25.872	1,13	100%	1,13	1,04
Prins Boudewijnlaan 7	27.589	1,70	100%	1,70	1,32
Meer - Dobla	5.015	0,14	100%	0,14	0,17
Meer - Helios	8.071	0,34	100%	0,34	0,28
Wommelgem - Nijverheidsstraat	26.590	1,28	100%	1,28	1,27
Riverside BP - Phase II	5.181	0,42	97%	0,43	0,42
Brixton BP	21.668	1,43	98%	1,45	1,26
Vierwinden BP	13.624	0,89	89%	0,97	0,74
Alcan	3.191	0,27	100%	0,27	0,20
WKB Warehouses, Zeutestraat	7.362	0,47	100%	0,47	0,33
Total logistique/semi-industriel Belgique	144.163	8,06	98%	8,17	7,03
CFM logistique	14.428	1,36	100%	1,36	1,17
Total logistique/semi-industriel Grand-Duché de Luxembourg	14.428	1,36	100%	1,36	1,17
Total logistique/semi-industriel	158.591	9,42	99%	9,54	8,20
PART III : 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	0,63	100%	0,63	0,45
Dudelange	3.759	0,34	100%	0,34	0,36
Foetz - Adler	4.219	0,52	100%	0,52	0,56
Diekirch - Batiself	8.843	0,82	100%	0,82	0,91
Strassen	22.721	2,32	100%	2,32	2,49
Total retail Grand-Duché de Luxembourg	42.642	4,62	100%	4,63	4,77
Total Retail	57.096	5,45	100%	5,46	6,86
Total général sans projets	347.096	39,60	97,74%	40,49	39,32
PART IV : PROJETS					
Baarbeek - Zwijndrecht	4.321				
Torenhof (Axxes BP)	2.019				
Total bureaux Belgique	6.340				
Total général immeubles de placement	353.436				

¹ Détail des immeubles selon la destination principale.

6.4.4 APERÇU DES IMMEUBLES REPRÉSENTANT UNE PART DE PLUS DE 5% DU PORTEFEUILLE TOTAL EN EXPLOITATION

6.4.5 VALEUR ASSURÉE¹

En 2009 la valeur des immeubles a été évaluée par une partie externe en termes de valeur de construction (TVA incluse). Les valeurs assurées ont été adaptées dans ce sens.

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

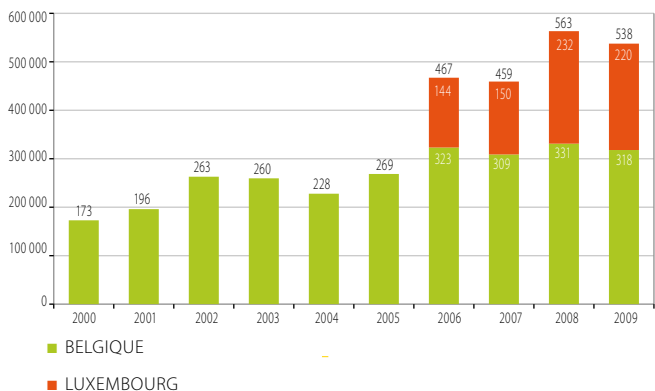
Belgique		Luxembourg	
	(en € millions)		(en € millions)
Bureaux	254,50	Bureaux	559,72
Logistique	128,43 ²	Logistique	5,00
Retail	10,32	Retail	54,24
TOTAL	393,25	TOTAL	618,96³

¹ Les immeubles qui ne sont pas repris dans la police d'assurance globale de la sicafi et sont par conséquent assurés individuellement, sont, pour la Belgique : rue Montoyer 63, Route de Lennik 451, Axxes Business Park, SKF, Prins Boudewijnlaan et Alcan Forest, et pour le Luxembourg, EBBC, Kennedy, Mercure, Monterey, Diekirch (Match), Foetz, Diekirch (Bâtiself) et Strassen. La valeur assurée ne comprend pas le 'loss of rent' pour les immeubles qui sont repris dans la police d'assurance globale de la sicafi.

² Hors SKF qui se charge elle-même de l'assurance des immeubles par une assurance groupe pour un montant total de € 500.000.000.

³ Ces montants tiennent compte de 100% de la valeur assurée, alors que Leasinvest Immo Lux est copropriétaire des immeubles: Mercure, Monterey, Diekirch, EBBC et Kennedy. La valeur assurée totale pour les immeubles dont Leasinvest Immo Lux est propriétaire à 100%, s'élève à € 101,15 millions.

6.5. ANALYSE DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER SUR BASE DE LA JUSTE VALEUR



EVOLUTION DE LA JUSTE VALEUR

La juste valeur des immeubles de placement (projets de développement inclus) au 31/12/09 (€ 538 millions) a diminué par rapport au 31/12/08 (€ 563 millions). La diminution du portefeuille luxembourgeois de € 232 millions au 31/12/08 à € 220 millions au 31/12/09 est principalement la conséquence de la vente de l'immeuble de bureaux 'Bian'. La baisse de valeur du portefeuille belge de € 331 millions (31/12/08) à € 318 millions est entièrement due à la diminution de la valeur des immeubles par l'expert immobilier indépendant suite à la crise sur le marché immobilier.



- BUREAUX **64,0 %**
- LOGISTIQUE **19,8 %**
- RETAIL **16,2 %**

TYPE D'IMMEUBLES

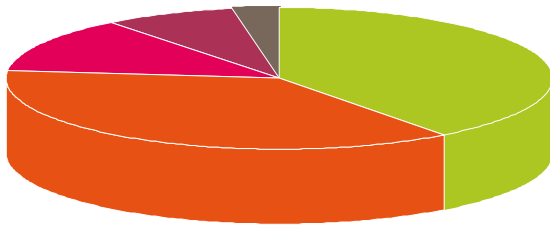
Le portefeuille de Leasinvest Real Estate est réparti de façon équilibrée en matière de type d'immeubles. 64% du portefeuille immobilier de Leasinvest Real Estate se compose de bureaux (31/12/08 : 64,7%), suivi par la logistique (19,8% - idem 31/12/08) et le retail (16,2% par rapport aux 15,5% au 31/12/08).



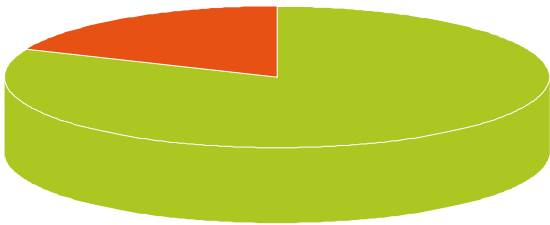
- BUREAUX LUXEMBOURG **25,4 %**
- BUREAUX BRUXELLES **23,8 %**
- LOGISTIQUE BELGIQUE **16,1 %**
- RETAIL LUXEMBOURG **11,8 %**
- BUREAUX GAND **8,1 %**
- BUREAUX MALINES **5,1 %**
- RETAIL BELGIQUE **4,4 %**
- LOGISTIQUE LUXEMBOURG **3,7 %**
- BUREAUX ANVERS **1,8 %**

RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE

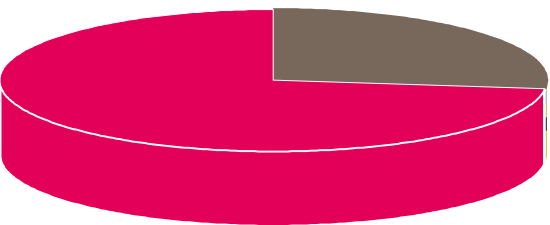
Par la diminution de valeur de la partie bureaux à Bruxelles par l'expert immobilier indépendant, la partie bureaux au Grand-Duché de Luxembourg est devenue le segment principal du portefeuille total avec 25,4% ou € 136,3 millions. En deuxième ordre nous retrouvons la partie bureaux à Bruxelles avec 23,8% ou € 127,7 millions. La partie logistique en Belgique reste 3ème avec € 86,7 millions ou 16,1% du portefeuille total. Le retail au Grand-Duché de Luxembourg est 4ème avec 11,8% ou € 63,3 millions. L'Axxes Business park à Merelbeke (Gand) est 5ème avec € 43,5 millions ou 8,1%.



■ BUREAUX LUXEMBOURG	39,6 %
■ BUREAUX BRUXELLES	37,1 %
■ BUREAUX GAND	12,6 %
■ BUREAUX MALINES	7,9 %
■ BUREAUX ANVERS	2,8 %



■ LOGISTIQUE BELGIQUE	81,4 %
■ LOGISTIQUE LUXEMBOURG	18,6 %



■ RETAIL BELGIQUE	27,0 %
■ RETAIL LUXEMBOURG	73,0 %

PORTEFEUILLE DE BUREAUX

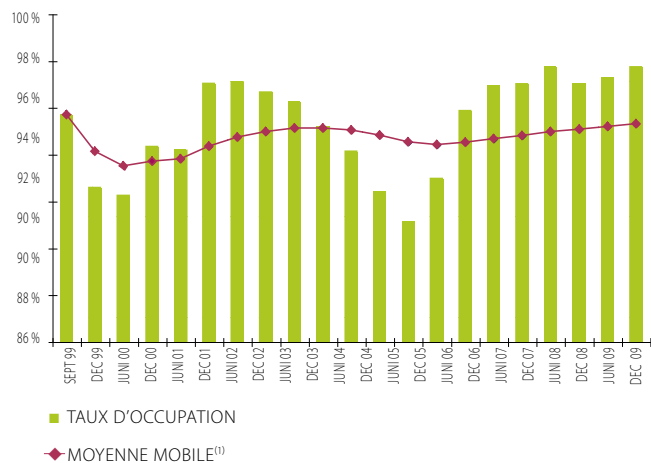
Tout comme c'est le cas pour notre portefeuille total, le portefeuille de bureaux au Luxembourg représente la plus grande partie avec € 136,3 millions ou 39,6% du total des bureaux. 37,1% sont occupés par les bureaux à Bruxelles. Après suivent les bureaux à Gand, à Malines et à Anvers.

PORTEFEUILLE LOGISTIQUE

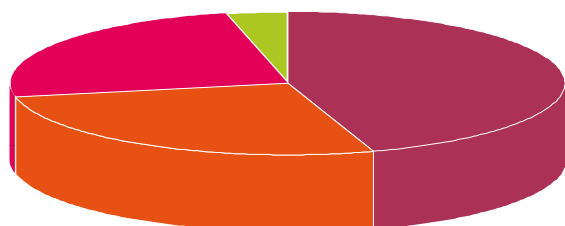
La plus grande partie est occupée par les sites/immeubles logistiques en Belgique : l'immeuble situé à Wommelgem (Anvers), Prins Boudewijnlaan (Kontich, Anvers), le Brixton Business Park (Zaventem), l'immeuble 'SKF' (Tongres) et le Vierwinden Business Park (Zaventem). Au Luxembourg Leasinvest Real Estate n'a qu'un immeuble logistique, soit l'immeuble 'CFM'.

PORTEFEUILLE RETAIL

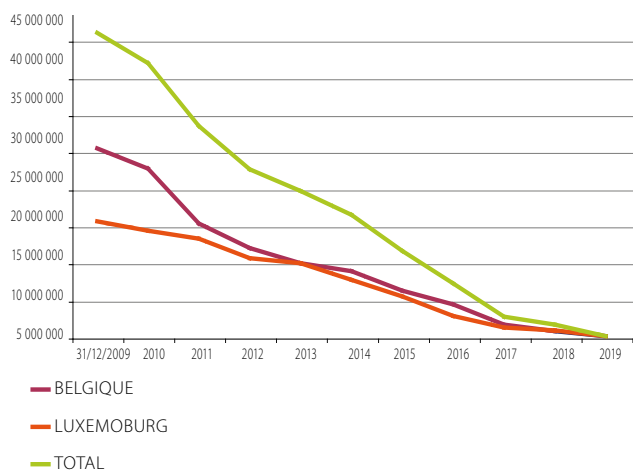
Le retail au Luxembourg est situé à Strassen, Diekirch, Dudelange et Foetz. Le retail en Belgique se compose principalement des magasins du Brixton Business Park à Zaventem.



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



- 0-3 ANS – 45%
- 3-6 ANS – 27%
- 6-9 ANS – 24%
- > 9 ANS – 4%



¹ Pour plus d'information, nous nous référons à la note 5 des états financiers.

TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation au 31/12/09 s'élevait à 97,74% (97,29% au 31/12/08). Grâce à un suivi continu des demandes de nos locataires et différents projets marketing Leasinvest Real Estate réussit à maintenir son taux d'occupation à un niveau élevé.

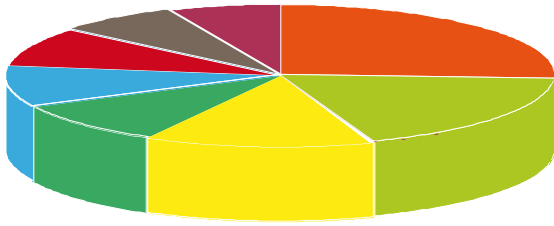
DURÉE RÉSIDUELLE ET REVENUS LOCATIFS ASSURÉS CONTRACTUELLEMENT¹

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

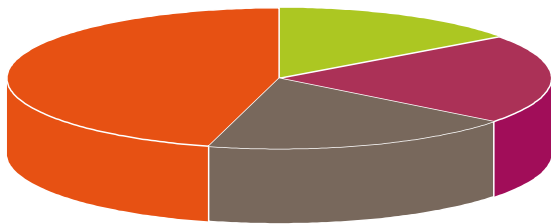
En 2009 € 3,5 millions venaient à échéance dont 88% (€ 3,1 millions) ont été prolongés et 12% (€ 0,4 million) ont été résiliés.

En 2010 9,9% ou € 4 millions des loyers contractuels sur base annuelle viennent à échéance. En 2011 se situent d'importantes possibilités de résiliation, soit 20,7% et 14,4% en 2012.

Le portefeuille de Leasinvest Real Estate comprend principalement des acteurs du secteur privé et en moindre mesure des administrations. Ceci a pour conséquence que les sociétés désirent plus de contrats flexibles avec des durées fixes plus courtes, tels que les baux 3/6/9 classiques. La durée résiduelle moyenne des baux s'élève à 3,9 ans (31/12/08 : 4,6 ans).



- SERVICES **25 %**
- RETAIL & WHOLESALE **19 %**
- SECTEUR FINANCIER **14 %**
- INDUSTRIE **10 %**
- ADMINISTRATIONS & NON-PROFIT **9 %**
- TRANSPORT & DISTRIBUTION **9 %**
- ICT **7 %**
- MEDICAL & PHARMA **7 %**



- 0-5 ANS **15 %**
- 5-10 ANS **20,6 %**
- 10-15 ANS **18,5 %**
- >15 ANS **45,9 %**

TYPE DE LOCATAIRES

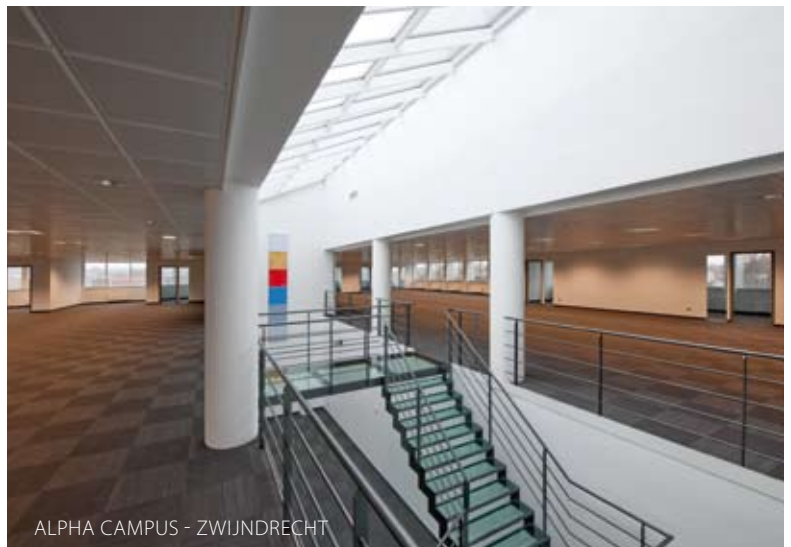
Le portefeuille de Leasinvest Real Estate se focalise plutôt sur le secteur privé que sur le secteur public. Ainsi nous remarquons que le non-profit et les administrations ne représentent que 9% du portefeuille. Les secteurs principaux du portefeuille sont les services (25%), le retail & wholesale (19%), le secteur financier (14%), industrie (10%), administrations/non-profit (9%), et transport/distribution (9%). Du secteur financier, le Grand-Duché de Luxembourg représente 12,4% des 14%.

AGE MOYEN

Plus de 35% des immeubles ne font pas 10 ans.

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

L'âge moyen des immeubles est calculé depuis l'année de construction ou d'une rénovation importante éventuelle.



6.6 RAPPORT D'EXPERTISE^{1 2}

Actualisation au 31 décembre 2009 de l'évaluation du portefeuille de Leasinvest Real Estate SCA.

RAPPORT DE CUSHMAN & WAKEFIELD

Nous avons le plaisir de vous transmettre notre estimation de la valeur d'investissement du patrimoine de Leasinvest Real Estate CVA en date du 31 décembre 2009.

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

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

Nos valeurs tiennent compte des conditions de marché actuelles.

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

1. Le portefeuille comprend des parcs d'affaires, des bureaux et des bâtiments semi-industriels ou centres de distribution et magasins, situés en Belgique (Bruxelles, Zaventem, Malines, Anvers, Tongeren et Merelbeke) et au Grand-Duché de Luxembourg.
2. La moyenne des loyers actuels (+ les loyers de marché sur le disponible) est supérieure de 3,04% au loyer de marché estimé (respectivement 4,33% et 1,03% pour le portefeuille de la Belgique et le portefeuille du Grand-Duché de Luxembourg).
3. Le taux d'occupation³ de l'ensemble du portefeuille (excepté les projets) s'élève à 97,74% (respectivement 96,72% et 99,39% pour le portefeuille de la Belgique et le portefeuille du Grand-Duché de Luxembourg).
4. Le bâtiment de bureaux Bian, sis Rue Emile Bian 1 au Luxembourg, a complètement été rénové l'année dernière et a été vendu et n'est donc plus repris dans le portefeuille au 30/06/09.

5. Le bâtiment de bureaux Montimmo, sis Avenue Monterey 35 au Luxembourg, a complètement été achevé et est loué conformément au marché. Le bien a donc été retiré des projets au 31/12/09 et est à présent repris dans le portefeuille opérationnel.

Nous avons déterminé les valeurs suivantes pour l'ensemble des bâtiments appartenant à Leasinvest Real Estate CVA en date du 31 décembre 2009, y inclus la partie du portefeuille estimée par la société Winssinger & Associés :

1. une valeur d'investissement de € 551.400.000 (cinq cent cinquante et un millions quatre cent mille euros), avec respectivement une valeur d'investissement de € 326.230.000 et € 225.170.000 pour les portefeuilles Belge et Luxembourgeois; et
2. une juste valeur de € 537.770.000 (cinq cent trente-sept millions sept cent septante mille euros), avec respectivement une juste valeur de € 318.220.000 et € 219.550.000 pour les portefeuilles Belge et Luxembourgeois

Sur cette base, le rendement initial du portefeuille global (excepté les projets) en termes de valeur d'investissement est de 7,29 % (respectivement 7,69% et 6,73% pour les portefeuilles Belge et Luxembourgeois) et le rendement initial du portefeuille global en termes de juste valeur est de 7,48% (respectivement 7,88 % et 6,90% pour les portefeuilles Belge et Luxembourgeois).

CUSHMAN & WAKEFIELD

6.7 GESTION TECHNIQUE DES IMMEUBLES

BELGIQUE – LEASINVEST SERVICES

La gestion immobilière de Leasinvest Real Estate est exécutée par sa filiale Leasinvest Services SA, qui a repris mi-2007, au fur et à mesure, tous les immeubles qui étaient gérés par Bopro Real Estate Services SPRL.

La décision de gérer son portefeuille belge en interne avait été prise afin de renforcer la communication directe avec nos locataires. Leasinvest Services SA s'occupe exclusivement de la gestion immobilière et du project management du portefeuille immobilier de Leasinvest Real Estate.

¹ Les conclusions du rapport d'expertise concernent, sauf si précisé différemment, le portefeuille immobilier de Leasinvest Real Estate, y compris les projets de développement.

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

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

Leasinvest Services SA (numéro d'entreprise 0878.901.063, RPM Anvers) a été fondée comme Leasinvest Real Estate Facility Services SA le 17/01/06 ; le 29/06/07 le nom a été modifié en Leasinvest Services SA. Les sièges social et administratif se situent à la Schermersstraat 42, 2000 Anvers. Leasinvest Services n'est pas soumise à la supervision d'une instance officielle.

Leasinvest Services SA est dirigée par Sven Janssens, head of property management et se compose d'une équipe de 7 personnes.

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

La gestion administrative et financière comprend :

- Contrôler le respect des baux et des règlements d'ordre intérieur.
- La mise à jour des états locatifs.
- Calculer, demander et assurer le suivi du paiement des loyers dus et de la contribution de chaque locataire aux charges communes, au précompte immobilier et aux primes d'assurance et l'établissement du décompte final annuel en matière de loyers et de charges locatives, le cas échéant faire appel aux garanties locatives constituées.
- Calculer les garanties locatives et veiller à leur constitution et leur actualisation.
- Gérer les éventuels arriérés de loyers et de charges locatives.
- Assurer le suivi et la rédaction des états de lieux au début et à la fin des baux ; engager des poursuites contre le locataire ou le responsable concernant les éventuels dommages locatifs.
- Gérer le portefeuille d'assurances.

La gestion technique implique :

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

Leasinvest Services SA est une entreprise séparée dans (donc filiale de) Leasinvest Real Estate et perçoit une rémunération pour sa gestion, basée sur 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.

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

Ce project management est rémunéré séparément en fonction du projet spécifique.

Au cours de l'exercice écoulé Leasinvest Real Estate a payé une rémunération de € 177.205 (hors TVA) à Leasinvest Services SA, dont la plus grande partie se réfère aux frais de project management pour les différentes rénovations du portefeuille immobilier belge.

De tels mandats étaient sous-traités auparavant aux architectes et aux bureaux d'études.

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 sous-traitée 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.

Détenue à 100% par ses actuels dirigeants, Property Partners (numéro d'entreprise 1999 2228 302 - registre de commerce RCB 72.368, société de droit luxembourgeois) est avant tout une équipe de 32 personnes solidement implantée au Luxembourg, mue par la volonté commune de trouver des solutions sur mesure aux questions immobilières de ses clients, dans le cadre d'une relation durable. Depuis sa création en 1999, Property Partners est active

dans les secteurs du bureau, commerce et hall industriel en offrant un panel de services de qualité en agence, investissement, gérance, conseil, évaluation et recherche. Property Partners est également Alliance Partner de Cushman & Wakefield, le troisième réseau international de services en immobilier professionnel. Le siège social est situé rue Charles Martel, 54 au Grand-Duché de Luxembourg. Property Partners SA n'est pas soumise à la supervision d'une instance officielle.

Au cours de l'exercice écoulé Leasinvest Immo Lux a payé une rémunération de € 19.326 (hors TVA) à Property Partners.

6.8 CONSEIL EN INVESTISSEMENT

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

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

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

Leasinvest Immo Lux Conseil doit également tenir Leasinvest

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

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

- 0,75%, payable en quatrièmes à la fin de chaque trimestre et calculée sur base de la valeur brute des actifs immobiliers de Leasinvest Immo Lux tels qu'estimés, à la fin de chaque année, 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 année ;
- 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 reçu de Leasinvest Immo Lux s'élevait à € 2.489.732.

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



NIJVERHEIDSSTRAAT - WOMMELGEM



DÉCLARATION DE CORPORATE GOVERNANCE

■ **La durabilité** de nos
immeubles,
grâce à l'énergie verte
provenant de
panneaux solaires
et de l'hydroélectricité

4.1 ORGANES DE DÉCISION

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

4.1.1 LE GÉRANT STATUTAIRE

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

Leasinvest Real Estate Management SA possédait des capitaux propres de € 1.064.309,34 au 31/12/09.

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

DUREE DU MANDAT

Leasinvest Real Estate Management SA a été nommée gérant statutaire unique pour une durée indéterminée, 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 sera révocable aux conditions de quorum et de majorité requises pour une modification des statuts, sans que le gérant ne dispose d'un droit de veto sur ce point. Le gérant statutaire peut présenter sa démission à tout moment. Le mandat de gérant peut enfin être révoqué en vertu d'une décision judiciaire intervenant à la suite d'un recours, introduit à cet effet par l'assemblée générale des actionnaires, sur base de motifs légaux.

L'équipe employée par le groupe Leasinvest Real Estate, responsable de la direction générale, des contacts commerciaux avec les locataires et les courtiers immobiliers, de la comptabilité, des activités juridiques, de l'administration et de la gestion technique des immeubles, se composait, au 31/12/09, de 19 personnes¹.

COMPETENCES

Le gérant est habilité à effectuer tous les actes de gestion qui sont nécessaires ou utiles à la réalisation de l'objet social de Leasinvest

Real Estate, à l'exception de ceux que la loi réserve à l'assemblée générale. La société est gérée par le gérant statutaire via son conseil d'administration collégial, qui a nommé un administrateur délégué et un fondé de pouvoir pour la gestion journalière (voir ci-dessous 'gestion journalière-direction opérationnelle').

REMUNERATION DU GERANT

Outre le droit au remboursement des frais directement liés à la mission de gestion de la sicafi, le gérant perçoit une rémunération qui est définie statutairement à 0,415% des actifs de la société et qui s'élevait à € 2.353.273 pour l'exercice écoulé. Aucune autre rémunération n'est attribuée au gérant.

4.1.2 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 d'onze administrateurs dont quatre administrateurs nommés sur la proposition d'Extensa Group SA, quatre administrateurs indépendants, et trois administrateurs nommés sur la proposition d'AXA Belgium SA.

La façon dont les administrateurs sont proposés (droits de proposition accordés à Extensa Group SA et AXA Belgium SA) et, en fonction de laquelle, le conseil d'administration est composé comme exposé plus haut, est relatée plus longuement dans les statuts du gérant statutaire ainsi que dans le pacte d'actionnaires.

Entre AXA Belgium et Extensa Group SA il a été convenu qu'un maximum de 3 administrateurs peuvent être nommés sur la proposition d'AXA Belgium SA.

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

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

Tous les administrateurs ainsi que les membres du management exécutif disposent, compte tenu de leurs fonctions antérieures et actuelles, leurs mandats d'administrateur et leur formation,

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

² Pour les déclarations des administrateurs et du management nous nous référons au chapitre 10 Document permanent.

d'une expertise pertinente en matière de management ainsi que de l'expertise requise pour la gestion d'une sicafi.

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

1 Les administrateurs indépendants sont :



Eric De Keuleneer,
Administrateur délégué de
Credibe SA



Marcus Van Heddeghem,
Managing director de
Redevco Retail Belgium SCS



**Bernard de Gerlache de
Gomery,**
Administrateur indépendant
notamment de Floridienne SA
et Sipef SA



Christophe Desimpel,
Administrateur délégué de
De Speyebeek SA

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

2 Les administrateurs élus 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
(administrateur non-exécutif)



Jean-Louis Appelmans,
CEO et Administrateur délé-
gué de Leasinvest Real Estate
Management SA
(administrateur exécutif)



Jan Suykens,
Membre du comité exécutif
d'Ackermans & van Haaren
SA (administrateur
non-exécutif)



Kris Verhellen,
CEO¹ d'Extensa Group SA
(administrateur non-exécutif)

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



Guy Van Wymersch-Moons,
General manager of real estate
d'AXA Belgium SA
(administrateur non-exécutif)



Thierry Rousselle,
Administrateur de sociétés
(administrateur non-exécutif)



Alfred Bouckaert,
Président du conseil
d'administration d'AXA
Belgium SA (administrateur
non-exécutif)

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

Conformément à la Charte de Corporate governance de la sicafi, les administrateurs non-exécutifs n'exercent pas plus de 5 mandats dans des sociétés cotées en bourse.

¹ Via SITAS SPRL, qui a nommé Monsieur Verhellen comme représentant permanent.

DUREE 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.

A la suite de la décision prise par l'assemblée générale ordinaire du 18/10/04 leurs mandats d'administrateurs ont été prorogés pour six ans jusqu'à l'assemblée annuelle de 2010. Monsieur Desimpel a été coopté le 18/12/02, nommé administrateur à partir du 20/10/03 jusque 2004 et renommé jusque 2010. Messieurs Rousselle et Van Wymersch-Moons ont été nommés à partir du 26/01/06 jusque 2010. Monsieur Bouckaert a été nommé à partir du 17/08/09 jusque 2010.

Tous les mandats des administrateurs arriveront à échéance lors de l'assemblée générale de 2010.

Il sera proposé à l'assemblée annuelle des actionnaires du gérant statutaire Leasinvest Real Estate Management SA, qui se tiendra le 17 mai 2010, de renommer les administrateurs suivants pour une période de 4 ans, soit jusqu'à l'assemblée annuelle qui se tiendra en 2014: Messieurs Bertrand, Appelmans, Suykens, Verhellen, Bouckaert, Van Wymersch-Moons, Rousselle et Desimpel ; et, compte tenu des critères d'indépendance de l'article 526 ter C. Soc (qui stipule qu'un administrateur indépendant ne peut pas avoir exercé plus de 3 mandats consécutifs comme administrateur non-exécutif, au sein du conseil d'administration, sans que cette période excède 12 ans), de renommer Messieurs Van Heddeghem, de Gerlache de Gomery et De Keuleneer pour une période d'un an, soit jusque l'assemblée annuelle qui se tiendra en 2011.

REUNIONS 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 5 fois au cours de l'exercice écoulé.

Le quotient de présence global s'élevait à 80%. Les quotients de présence des membres individuels s'élevaient, pour Messieurs Bertrand, Suykens, Appelmans et Bouckaert à 100%. Messieurs Desimpel, Verhellen, De Keuleneer et de Gerlache de Gomery ont été excusés une fois. Messieurs Van Heddeghem, Rousselle et van Wymersch, deux fois.

COMPETENCES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET RAPPORT D'ACTIVITES DES REUNIONS 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 à la réalisation de l'objet social du gérant statutaire, plus spécifiquement la gestion de Leasinvest Real Estate, et à effectuer tous les actes qui ne sont pas réservés à l'assemblée générale des actionnaires, par la loi ou les statuts.

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

Administrateur	début du mandat	fin du mandat	quotient de présence au conseil d'administration
Eric De Keuleneer	18/06/99	2010	4/5
Bernard de Gerlache de Gomery	03/06/99	2010	4/5
Christophe Desimpel	20/10/03	2010	4/5
Marcus Van Heddeghem	03/06/99	2010	3/5
Luc Bertrand	18/06/99	2010	5/5
Jean-Louis Appelmans	03/06/99	2010	5/5
Jan Suykens	03/06/99	2010	5/5
Kris Verhellen	03/06/99	2010	4/5
Guy Van Wymersch-Moons	26/01/06	2010	3/5
Thierry Rousselle	26/01/06	2010	3/5
Alfred Bouckaert	17/08/09	2010	5/5

En 2009 les points suivants spécifiques de l'ordre du jour ont été traités par le conseil d'administration :

- approbation du désinvestissement important du projet de bureaux BIAN au Luxembourg ;
- investissement dans des panneaux solaires pour l'immeuble à Wommelgem ;
- adjudication publique pour la construction des nouvelles Archives nationales à Bruges.

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.¹ 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 requis.

Les procès-verbaux des réunions comprennent un compte-rendu des délibérations, indiquent les décisions prises et font mention des réserves éventuelles 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.

L'unanimité des voix est systématiquement recherchée.

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

- a) décisions concernant la définition de la stratégie de Leasinvest Real Estate et les propositions de modification des statuts de cette dernière : ces décisions ne sont prises sauf si la majorité simple est composée d'un minimum de trois des quatre administrateurs indépendants et d'au 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.

VALUATION

A l'initiative du président, le conseil d'administration met en œuvre les procédures d'évaluation suivantes, à partir du présent exercice :

Une fois tous les 4 ans, les administrateurs évaluent, le cas échéant assistés par des experts externes, la taille, la composition et le fonctionnement du conseil d'administration et de ses comités consultatifs. Une attention particulière est consacrée à la composition actuelle du conseil d'administration, en comparaison à sa composition souhaitée.

Une fois par an les administrateurs non-exécutifs évaluent, en l'absence du CEO, les relations entre le conseil d'administration et la direction opérationnelle.

A la suite de la réélection d'un administrateur, les autres administrateurs évaluent la contribution individuelle de l'administrateur concerné au bon fonctionnement, à la délibération et à la prise de décisions du conseil d'administration.

Si les procédures d'évaluation précitées montrent certaines faiblesses, le conseil d'administration présentera des solutions adéquates. Le cas échéant, ceci peut mener à des adaptations de la composition du conseil d'administration, telles que la proposition de nouveaux administrateurs ou la non-réélection d'administrateurs actuels.

4.1.3 COMITES CONSULTATIFS²

Le conseil d'administration est assisté de comités consultatifs tels que ceux visés par le Code de Corporate Governance et dont il est fait référence dans la Charte de Corporate Governance de la sicafi.

En outre, un comité 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 de la formulation de conseils au conseil d'administration.

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

¹ Deux des quatre membres du management sont des membres de la direction opérationnelle, au sens de l'article 38 de la loi du 20 juillet 2004 sur certaines formes de gestion collective de portefeuilles de placement (à ce sujet nous nous référons également au point 4.1.4. Gestion journalière – Direction opérationnelle.)

² Le texte intégral de la dernière version de la Charte de Corporate Governance se trouve sur le site web www.leasinvest.be.

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 majorité simple.

COMITE D'AUDIT

La mission de contrôle du comité d'audit et l'obligation du reporting financier y afférant concerne Leasinvest Real Estate et ses filiales.

Le comité d'audit veille à ce que le compte rendu financier de Leasinvest Real Estate donne une image véridique, sincère et claire de la situation et des prévisions de Leasinvest Real Estate. Le comité d'audit contrôle plus spécifiquement les états financiers annuels et périodiques avant qu'ils ne soient rendus publics et surveille l'application correcte et conséquente des normes de comptabilité et des règles d'évaluation de Leasinvest Real Estate. En outre, le comité d'audit évalue les systèmes de contrôle interne et la gestion des risques qui ont été organisés par le management.

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

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

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

Les membres du comité d'audit sont :

1. **Eric De Keuleneer**, administrateur indépendant
2. **Marcus Van Heddeghem**, administrateur indépendant
3. **Jan Suykens**, (Ackermans & van Haaren NV), administrateur et Président du comité d'audit (administrateur non-exécutif)
4. **Thierry Rousselle** (AXA Belgium NV), administrateur de sociétés (administrateur non-exécutif).

Messieurs Suykens et De Keuleneer disposent de l'expérience requise en matière d'audit et de comptabilité, telle que visée à l'annexe C, point 5.2.4 du Code de Corporate Governance.

Au cours de l'exercice écoulé, le comité d'audit s'est réuni 5 fois. Le quotient de présence des membres du comité s'élevait globalement à 40% et, individuellement pour Monsieur Suykens à 100%. Monsieur De Keuleneer a été excusé deux fois et Messieurs Rousselle et Van Heddeghem trois fois.

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

- discussion des comptes rendus financiers trimestriels ;
- modification des règles d'évaluation ;
- discussion de l'audit interne (exécuté par BDO) ;
- discussion de la politique de couverture des taux d'intérêts de Leasinvest Real Estate.

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.

COMITE DE NOMINATION ET DE REMUNERATION

Le comité de nomination et de rémunération veille au déroulement objectif et professionnel du processus de nomination, 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 NV), administrateur et Président du comité de nomination et de rémunération
4. **Guy Van Wymersch-Moons** (AXA Belgium NV), administrateur.

Le comité de nomination et de rémunération s'est réuni une fois au cours de l'exercice écoulé, tous les membres étant présents.

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, le point suivant de l'ordre du jour a été traité par le comité de nomination et de rémunération :

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

COMITE D'ADMINISTRATEURS INDEPENDANTS

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 de la sicafi une mission spéciale a été attribuée 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 pour 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 entraînent une modification du dossier de permis de Leasinvest Real Estate en tant que sicafi.

Le comité présentera, dans les cas précités, un avis écrit et motivé au conseil d'administration. Le conseil d'administration mentionne dans son procès-verbal, le cas échéant, 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 ne s'est pas réuni au cours de l'exercice écoulé.

4.1.4. GESTION JOURNALIÈRE – DIRECTION OPÉRATIONNELLE - MANAGEMENT

MANAGEMENT

Les membres du management sont :

JEAN-LOUIS APPELMANS (CEO)

Jean-Louis Appelmans (57) est, depuis la création de la société en 1999, administrateur délégué de Leasinvest Real Estate Management SA et, depuis fin 2002, également son représentant permanent. Il est également administrateur délégué de Leasinvest Immo Lux.

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

MICHEL VAN GEYTE (COO)

Michel Van Geyte (44) a été engagé en août 2004 comme commercial manager de Leasinvest Real Estate Management NV. Il est également administrateur d'entre autres Leasinvest Immo Lux. Auparavant il travaillait chez Knight Frank comme managing partner et il dispose de 16 d'années d'expérience en immobilier.

MICHELINE PAREDIS

Micheline Paredis (43) est secretary general et group counsel, et remplit la fonction de compliance officer. Elle a 19 ans d'expérience en droit de sociétés et immobilier, parmi lesquels 10 ans auprès de Leasinvest Real Estate Management SA. Anciennement elle était candidate-notaire.

SOPHIE WUYTS

Sophie Wuyts (36) a été engagée en juin 2007 comme CFO. Avant elle était controller pendant 6 ans auprès d'Ackermans & van Haaren. Elle a 12 ans d'expérience en accounting & finance, dont les deux dernières années auprès de Leasinvest Real Estate Management SA.

DIRECTION OPERATIONNELLE

Au cours de l'exercice écoulé la gestion journalière a été confiée à deux membres du Management qui exercent la direction opé-

rationnelle depuis le 13/02/07, conformément à l'article 38 de la loi du 20/07/04 sur certaines formes de gestion collective de portefeuilles de placement : l'Administrateur délégué Jean-Louis Appelmans, et Monsieur Michel Van Geyte, COO, fondé de pouvoir à la gestion journalière.

LE COMITE PERMANENT

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

LE COMITE D'INVESTISSEMENT

Le comité d'investissement se réunit en fonction de l'ordre du jour et prépare les décisions d'investissement et de désinvestissements du conseil d'administration. Le comité d'investissement se compose de l'administrateur délégué, du COO, du CFO et du secretary general/group counsel.

AXA Belgium SA peut participer, à titre de voix consultative, aux réunions du comité d'investissement et du comité permanent aussi longtemps qu'AXA Belgium SA détient une participation de 10% au minimum dans Leasinvest Real Estate.

REPRESENTATION EXTERNE

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

REPRESENTANT 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 sicaf vis-à-vis de tiers, sans préjudice des dispositions de l'art. 18 de l'AR du 10/04/95 relatives au sicafis, ou à toute 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, sans préjudice de 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 sicaf 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.

4.1.5 RAPPORT DE RÉMUNÉRATION

Au cours de l'exercice écoulé les administrateurs ont perçu de la part du gérant statutaire de Leasinvest Real Estate SCA, directement ou indirectement, pour tous les services rendus pour le gérant statutaire, des rémunérations à concurrence d'un montant total de € 495.700.

La politique et le niveau de rémunération pour les administrateurs non-exécutifs et les membres de la direction opérationnelle ont été établis au cours de l'exercice écoulé conformément aux procédures prévues à cet effet par le comité de nomination et rémunération.

1 Administrateurs non-exécutifs

Les rémunérations suivantes ont été accordées aux administrateurs non-exécutifs, sur base individuelle, pour l'exercice écoulé : pour Messieurs De Keuleneer, de Gerlache de Gomery, Desimpel et Van Heddeghem, administrateurs indépendants, un montant total de € 74.000 a été payé comme suit :

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

Ces dernières rémunérations, dans le cadre des comités consultatifs, sont établies forfaitairement, sans égard au 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 en tant que membre du conseil d'administration et comme CEO, ainsi que de plan de pension. Les rémunérations mentionnées dans le tableau ci-après ont été attribuées au CEO au cours de l'exercice écoulé, sur base individuelle, directement et indirectement ; son contrat de management contient les modes de résiliation et les clauses de départ habituelles.

3 La direction opérationnelle

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

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

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

En €			
Direction opérationnelle	fixe (*)	variable	total
Jean-Louis Appelmans	311.700	110.000	421.700
Michel Van Geyte	214.500	75.000	289.500
Total	526.200	185.000	711.200

(*) dont prime d'assurance : 42.733

La rémunération de la direction opérationnelle est basée d'une part sur les capacités et l'expérience en matière de la gestion commerciale, immobilière-technique, juridique, fiscale, financière, comptable et générale, et d'autre part sur la réalisation d'objectifs qualitatifs et quantitatifs, tels que le taux d'occupation général du portefeuille, le contrôle des frais d'entretien et de rénovation, les possibilités de (re)financement et de couverture des taux d'intérêt, la location, l'encaissement des loyers, l'amélioration du profil de risque des immeubles, etc.

La rémunération variable se réfère aux performances exceptionnelles, notamment l'amélioration et l'optimisation des critères mentionnés ci-dessus, ainsi que le résultat net courant.

4.2 CHARTE DE CORPORATE GOVERNANCE¹

Le 12/03/09 le Corporate Governance Committee, à l'initiative de la CBFA, Euronext Brussels et la FEB, a annoncé la publication du Code de Corporate Governance belge.

La Charte de corporate governance de Leasinvest Real Estate, rédigée en application de ce code, vise à définir des règles favorisant un fonctionnement interne efficace et une organisation de la gestion de la sicafi, sans préjudice des 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) ni des dispositions de l'AR relatif aux sicafis.

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

La version la plus récente de la Charte se trouve sur le site internet (www.leasinvest.be).

COMPLY OR EXPLAIN – DÉROGATIONS DE LA CHARTE DE CORPORATE GOVERNANCE PAR RAPPORT AU CODE DE CORPORATE GOVERNANCE BELGE

Le Code de Corporate Governance belge ne fournit que des recommandations à adapter en fonction de la structure spécifique et/ou des activités spécifiques de Leasinvest Real Estate en tant que sicafi.

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

Étant donnée la structure de gestion spécifique de Leasinvest Real Estate SCA, les principes de corporate governance sont principalement mis en œuvre au niveau de 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 correspond pas aux recommandations du point 5.3.1 de l'annexe C et du point 5.3.1 de l'annexe D du Code de corporate governance : le Code prévoit que le comité de rémunération et le comité d'audit se composent exclusivement d'administrateurs non-exécutifs ; par ailleurs, la majorité au moins 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 seule la moitié du comité de nomination et de rémunération est constituée d'administrateurs indépendants et que le comité d'audit comprend au moins un administrateur indépendant. La composition du comité d'audit a été adaptée aux exigences de l'article 526bis §2 du Code des Sociétés, il est ainsi composé exclusivement d'administrateurs non-exécutifs et contient au moins un administrateur indépendant. Le Code est plus strict que l'article 526bis C. Soc. et exige qu'au minimum la moitié des membres du comité d'audit soient des administrateurs indépendants (point

¹ Le texte intégral de la dernière version de la Charte de Corporate Governance peut être consulté sur le site web www.leasinvest.be.

5.2.4 de l'annexe C).

Ces dérogations par rapport au Code se justifient compte tenu de la dimension relativement limitée du conseil d'administration (onze membres, dont quatre administrateurs indépendants) qui ne gêne ni la délibération ni la prise de décisions efficace au sein du conseil d'administration.

Fréquence des réunions du comité de nomination et de rémunération

Au cours d'un exercice normal de 12 mois le comité de nomination et de rémunération se réunit au moins une fois par an au lieu d'un minimum de deux réunions, comme cela est prévu par le Code, étant donné la dimension relativement limitée du conseil d'administration et du personnel du gérant statutaire qui rendent une deuxième réunion par an inutile.

Durée du mandat des administrateurs

En 2004 les administrateurs ont été (re)nommés pour une période de six ans. Les mandats des administrateurs nommés par après viennent à échéance également en 2010. A compter du renouvellement des mandats par l'assemblée annuelle qui se tiendra en 2010, le mandat des administrateurs sera limité à quatre ans, comme le prévoit le Code.

Evaluation des administrateurs

L'évaluation de la contribution individuelle des administrateurs est opérée avant le renouvellement de son mandat, et non pas annuellement, comme le prévoit le Code. L'évaluation de la composition et du fonctionnement du conseil d'administration se fait, elle, une fois tous les quatre ans au lieu de deux ou trois ans. Ces deux dérogations paraissent devoir se justifier, selon le conseil d'administration, en vertu de la nature des activités de Leasinvest Real Estate qui se focalisent sur des investissements immobiliers, 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 à l'assemblée générale s'élève à 20% et non pas à 5% au maximum comme cela est prévu à la recommandation 8.8 du Code. Le conseil a décidé de ne pas suivre cette recommandation puisque les actionnaires de Leasinvest Real Estate peuvent poser toutes les 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

4.3.1 ARTICLES 523 ET 524 DU C. SOC.

Au cours de l'exercice écoulé, aucune situation ne s'est produite qui requerrait l'application des dispositions des art. 523 et 524 C.Soc, autre que celle mentionnée ci-après.

Le conseil d'administration déclare, pour autant qu'il en soit au courant, que des situations de conflits d'intérêts telles que visées à l'article 523 C. Soc. ne se sont pas présentées entre les administrateurs du gérant statutaire ou membres du management et Leasinvest Real Estate au cours de l'exercice écoulé, à l'exception du fait qu'en application de l'article 523 § 1, dernier alinéa C. Soc. relatif à la procédure de prévention de conflits d'intérêt dans les sociétés cotées, Mr. Appelmans a quitté la réunion du conseil d'administration durant la discussion des propositions concernant la rémunération de l'administrateur délégué et du management exécutif. Cette rémunération est conforme aux normes du marché. En ce qui concerne les conséquences de nature patrimoniale pour la société, nous nous référons aux détails sur la rémunération¹, mentionnés ci-dessus.

Comme décrit ci-dessus 4.1 (Organes de décision – Comités consultatifs – Comité d'administrateurs indépendants), le conseil d'administration a pris les décisions suivantes au cours de l'exercice écoulé dans le cadre de transactions avec des parties liées, où l'application de l'article 524 C. Soc. a été vérifié :

- L'art 524 C. Soc. n'a pas dû être appliqué lors de la conclusion du contrat d'entreprise avec Van Laere (une filiale à 100% d'Ackermans & van Haaren), pour la construction du nouvel immeuble de bureaux à la demande de Cegelec à Zwijndrecht, puisque cette transaction constitue une exception visée à l'article 524 C. Soc. §1 (transactions représentant moins de 1% de l'actif net, tel que défini dans les comptes annuels consolidés).
- L'art. 524 C. Soc. doit être appliqué dans le cadre de l'offre introduite, en décembre 2007 (exercice 2007/2008), par Algemene Aannemingen Van Laere et Leasinvest Real Estate dans le cadre d'une adjudication publique pour les nouvelles Archives nationales à Bruges, dont fait partie l'adjudication pour la construction des nouvelles Archives

¹ Mr. Appelmans n'était pas présent lors de la délibération et prise de décision par le conseil sur le point de l'ordre du jour relatif à la rémunération. Le conseil d'administration a approuvé les propositions en matière de rémunération.

nationales à Algemene Aannemingen Van Laere, une filiale à 100% d'Ackermans & van Haaren, soit une société liée à Leasinvest Real Estate.

Le 5/12/07, le comité d'administrateurs indépendants a, préalablement aux décisions du conseil d'administration relatives à ce point, déjà établi un conseil écrit et motivé dans le cadre de cet investissement, sur base de la structure d'acquisition envisagée à ce moment et les éléments du devis spécifique sur base duquel l'offre a été introduite. Ceci fut mentionné dans le rapport annuel financier concernant l'exercice 2007/2008 (p. 29).

Finalement, ce n'est qu'au cours du dernier trimestre de l'exercice écoulé 2009, qu'une décision favorable a été communiquée relativement à l'offre introduite et que le projet a ainsi été définitivement attribué à Van Laere – Leasinvest Real Estate.

Compte tenu des conditions et des points importants en matière de risques possibles pour Leasinvest Real Estate (principalement le risque de construction et d'entretien), mentionnés dans le conseil précité du comité d'administrateurs indépendants, la structure d'acquisition entre Van Laere et Leasinvest Real Estate a été entièrement adaptée en vertu de quoi Leasinvest Real Estate n'acquerra les actions de la société ad hoc RAB Invest SA, propriétaire et bailleur des nouvelles Archives nationales et dès lors non soumise au risque de construction, qu'après la réception provisoire des nouvelles Archives nationales et l'entrée en vigueur du bail avec la Régie des Bâtiments. La réception des nouvelles Archives nationales est prévue pour le 1/11/11.

L'art 524 V. Soc s'applique en ce qui concerne le contrat qui sera signé entre Leasinvest Real Estate et Algemene Aannemingen Van Laere pour la reprise de RAB Invest SA. Le comité d'administrateurs indépendants établira un addenda à ce sujet, lors de son conseil de décembre 2007 relatif aux situations modifiées (soit l'acquisition des actions de la filiale ad hoc) et l'engagement solidaire vis-à-vis de la Régie des Bâtiments. En outre, le commissaire devra établir un rapport à ce sujet. Le cas échéant, cette transaction sera commentée in extenso dans le rapport financier annuel de l'exercice 2012.

4.3.2 L'ARTICLE 24 DE L'AR RELATIF AUX SICAFIS

L'article 24 de l'AR relatif aux sicafis contient une disposition relative à la situation où lors d'une opération avec la sicafi ou une de ses filiales qu'elle contrôle, certaines personnes énumérées dans l'article, sont parties adverses ou obtiennent un certain avantage. Au cours de l'exercice écoulé, l'article s'est trouvé à s'appliquer à la conclusion d'un contrat d'entreprise avec Algemene Aannemin-

gen Van Laere pour la construction de l'immeuble de bureaux de Cegelec à Zwijndrecht (nonobstant le fait que l'art 524 C. Soc. n'est pas applicable). De même en a-t-il été pour une offre conjointe introduite par le consortium Algemene Aannemingen Van Laere – Leasinvest Real Estate dans le cadre de l'adjudication publique pour la construction des nouvelles Archives nationales à Bruges. Au cours de l'exercice écoulé ce projet a été définitivement attribué au consortium Algemene Aannemingen Van Laere-Leasinvest Real Estate.

Ces deux transactions ont été réalisées à des conditions de marché habituelles, entrent dans la politique d'investissement de la sicafi et sont réalisées dans l'intérêt de la sicafi, entre autre par le bail à long terme qui sera conclu avec la Régie des Bâtiments après la réception des nouvelles Archives nationales. En outre, pour autant qu'ils soient d'application¹, il sera tenu compte des dispositions de l'art. 24 §2 de l'AR relatif aux sicafis qui prévoit que l'évaluation de la sicafi, au sens de l'article 59 §1, est obligatoire lors d'une transaction avec une société liée.

4.3.3 CHARTE DE CORPORATE GOVERNANCE

La Charte de Corporate Governance de Leasinvest Real Estate prévoit que si un administrateur ou un membre du management (ou leurs membres de famille les plus proches), soit directement ou indirectement, a un intérêt de nature non-patrimoniale qui est opposé ou a un intérêt parallèle, de nature patrimoniale ou non, à une décision ou a une opération de Leasinvest Real Estate – dans les situations autres que celles visées au règlement de conflits d'intérêt légal de l'article 523 C. Soc. –, l'administrateur en informe immédiatement le président. Ce dernier évalue ensuite s'il doit en rendre compte au conseil d'administration.

Au cours de l'exercice écoulé le président n'a reçu aucune notification selon laquelle cette politique devait être appliquée.

4.3.4 COMMENTAIRE GÉNÉRAL CONCERNANT DES CONFLITS D'INTÉRÊT POTENTIELS DES ADMINISTRATEURS

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

Un conflit d'intérêt fonctionnel (sur lequel le règlement de conflits d'intérêt légal de l'article 523 C. Soc. n'est pas applicable) pourrait avoir lieu du chef des administrateurs nommés sur la propo-

¹ En ce qui concerne les nouvelles Archives nationales, un rapport d'évaluation ne pourra être établi qu'après la réception, conformément aux dispositions de l'article 59 de l'AR relatif aux sicafis.

sition d'Extensa Group SA, si des opérations ont lieu entre Extensa Group SA et/ou le gérant statutaire et Leasinvest Real Estate (au cours de l'exercice écoulé aucune transaction ne s'est produite, à part ce qui est mentionné ci-dessus concernant le contrat d'entreprise avec Van Laere, entre Leasinvest Real Estate et les sociétés liées à Extensa Group SA. - voir ci-dessus concernant l'article 524 C. Soc. et l'article 24 de l'AR relatif aux sicafis); ou dans le 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.

Leasinvest Services est une filiale à 100% de Leasinvest Real Estate, à qui la gestion immobilière est sous-traitée (voir Rapport immobilier point 6.7). 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 immobilière.

4.4 REGLES DE CONDUITE CONCERNANT LES OPERATIONS SUR INSTRUMENTS

Le conseil d'administration a énoncé 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 écoulé cette procédure n'a pas dû être appliquée.

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

4.5 ASSEMBLEE GENERALE

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 de convoquer une assemblée générale spéciale ou extraordinaire.

Les convocations à l'assemblée générale font mention de l'ordre du jour et des propositions de décision, et sont communiquées par

une annonce dans le Moniteur Belge et dans un quotidien national, au moins vingt-quatre jours avant l'assemblée.

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

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

4.6 COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LEASINVEST IMMO LUX

Le conseil d'administration de Leasinvest Immo Lux, une filiale à 100% de Leasinvest Real Estate, qui détient le portefeuille luxembourgeois actuel, est composé, à présent, de cinq administrateurs, dont quatre administrateurs de Leasinvest Real Estate Management SA :

Luc Bertrand,

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

Jean-Louis Appelmans,

CEO et Administrateur délégué de Leasinvest Real Estate Management SA

Jan Suykens,

Membre du comité exécutif d'Ackermans & van Haaren SA

Guy Van Wymersch-Moons,

General manager of real estate d'AXA Belgium SA

Michel Van Geyte,

COO de Leasinvest Real Estate

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

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

4.7 CONTROLE DES COMPTES ANNUELS – COMMISSAIRE

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

Ernst & Young, réviseurs d'entreprises, membre de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises, De Kleetlaan 2, 1831 Diegem, représenté, pour Leasinvest Real Estate, par Madame Christel Weymeersch a été renommée en 2009 pour un terme de trois ans pour exercer la fonction de commissaire de Leasinvest Real Estate.

La rémunération du commissaire pour le contrôle des comptes annuels de Leasinvest Real Estate de l'exercice écoulé, a été estimée à € 30.000 (hors TVA).

La rémunération pour l'audit des filiales de Leasinvest Real Estate s'élevait à € 36.500 (hors TVA). Il y faut ajouter une rémunération de € 2.650 (hors TVA) payée pour des conseils fiscaux.

A l'assemblée annuelle des actionnaires de Leasinvest Immo Lux qui se tiendra en avril 2010 il sera proposé de renouveler le mandat du commissaire Ernst & Young (Luxembourg), ayant son siège à 7, Parc d'Activités Syrdall, L-5365-Munsbach, représenté par Monsieur Bruno Di Bartolomeo pour, pour un terme d'un an (comme c'est l'habitude pour Leasinvest Immo Lux).

La rémunération du commissaire pour le contrôle des comptes annuels de Leasinvest Immo Lux au cours de l'exercice écoulé a été estimée à € 31.000.

4.8 CONTROLE INTERNE ET GESTION DES RISQUES

Conformément à l'article 40 de la loi relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles de placement du 20 juillet 2004, Leasinvest Real Estate dispose des moyens requis, tant d'un point de vue matériel, humain que technique pour gérer sa propre organisation administrative, comptable, financière et technique, adaptée à ses activités. Plus spécifiquement, elle dispose de systèmes de contrôle et de protection informatique répondant à ses besoins.

En outre, Leasinvest Real Estate a organisé un contrôle interne adéquat, dont le fonctionnement est évalué au moins une fois par an. Ces procédures doivent entre autres garantir que chaque transaction de la société puisse être reconstruite en ce qui concerne

l'origine et la nature de la transaction, les parties impliquées et le moment et l'endroit où elle s'est produite, et que les actifs de la société soient investis conformément aux statuts de la société et aux dispositions légales en vigueur.

En ce qui concerne son organisation administrative et comptable, Leasinvest Real Estate dispose d'un système de contrôle interne qui garantit avec une certaine certitude la fiabilité du reporting financier, de sorte que les comptes annuels et semestriels ainsi que le rapport annuel et semestriel répondent aux règlements comptables en vigueur.

De surcroît, elle a défini une politique d'intégrité adéquate qui est mise à jour régulièrement et elle prend les mesures nécessaires afin de pouvoir continuer à disposer d'une fonction de 'compliance' indépendante adéquate, afin de garantir le respect des règles concernant l'intégrité de son entreprise, par la société, ses administrateurs, la direction opérationnelle, les collaborateurs et les fondés de pouvoir.

Leasinvest Real Estate applique une méthode de gestion de risques spécifique aux investissements immobiliers, lui permettant, à chaque instant, de contrôler et mesurer le risque de ses positions et peut ainsi examiner quel le désavantage en relation avec le profil de risque total du portefeuille.

La société est organisée de manière telle que, outre l'information communiquée dans le prospectus et dans les rapport annuels et semestriels, elle peut communiquer des informations complémentaires, à la demande des actionnaires, sur les limites quantitatives relatives à sa gestion des risques, sur les méthodes appliquées afin de respecter ces limites et sur les développements en matière de risque et le rendement de ses actifs.

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 procédera à l'évaluation. La valeur du patrimoine immobilier est déterminée par Cushman & Wakefield et Winssinger & Associés. Il a été payé, au cours de l'exercice écoulé, tant pour l'évaluation du portefeuille au Luxembourg que celui en Belgique, un mon-

tant total de € 140.968 (hors TVA), dont € 82.537 par Leasinvest Real Estate et le solde par Leasinvest Immo Lux (la valeur du montant est calculé comme suit : 0,00625% sur la valeur d'investissement pour les évaluations trimestrielles et 0,0625% sur la valeur d'investissement pour des missions spécifiques).

Au cours de l'exercice en cours la rémunération pour l'évaluation du patrimoine sera renégociée sachant que la rémunération de l'expert ne peut dès lors plus être liée, ni directement, ni indirectement, à la valeur de l'immobilier qui fait l'objet de son expertise.

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

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

En 2003 le nom Healey & Baker a été modifié en Cushman & Wakefield Healey & Baker. En 2006 le nom Cushman & Wakefield Healey & Baker a été modifié en Cushman & Wakefield. Cushman & Wakefield n'est pas soumise à la supervision d'une instance officielle mais est membre de RICS (Royal Institute of Chartered Surveyors).

Winssinger & Associés est représentée par Monsieur Christophe Ackermans, administrateur. Winssinger & Associés SA (numéro d'entreprise 0422.118.165), ayant son siège social à Chaussée de la Hulpe 166, 1170 Bruxelles, cette société a été fondée le 20/11/81 pour une durée indéterminée et elle est soumise à la législation belge. Actuellement Winssinger & Associés est, entre autres, l'expert le plus important des fonds immobiliers cotés en Bourse et des patrimoines des groupes d'assurances.

Winssinger & Associés a entamé une collaboration avec un des réseaux internationaux les plus importants en matière d'évaluation immobilière (groupe DTZ), ce qui permet à Winssinger & Associés de suivre de près l'évolution des marchés immobiliers à l'étranger. 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

La Banque Delen SA¹, ayant son siège social à 2020 Anvers, Jan Van Rijswijcklaan 184, soumise à la supervision de la Commission Bancaire, Financière et des Assurances, a été désignée comme dépositaire de Leasinvest Real Estate conformément aux dispositions de l'art. 12 et suivants de l'AR relatif aux sicafis. La Banque Delen (numéro d'entreprise 0453.076.211) reçoit une rémunération forfaitaire de € 30.000 (TVA incluse) sur base annuelle.

En sa qualité de dépositaire, la Banque Delen est tenue de 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.

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

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

Au cours de l'exercice écoulé des rémunérations à concurrence d'un montant total de € 102.816 ont été prévues par Leasinvest Immo Lux pour RBC Dexia Investor Services Bank.

4.11 LIQUIDITY PROVIDER

La Banque Degroof a presté des services au cours de l'exercice écoulé, comme liquidity provider de Leasinvest Real Estate. La Banque Degroof perçoit une rémunération forfaitaire de € 25.500 (ex.TVA) sur base annuelle.

¹ L'accord de dépôt est une opération visée à l'article 24 de l'AR relatif aux sicafis, puisque la Banque Delen SA fait partie du groupe Ackermans & van Haaren.

4.12 POLITIQUE DE DIVIDENDE LEASINVEST REAL ESTATE

Conformément à l'article 7 de l'AR du 21 juin 2006 relatif à la comptabilité, les comptes annuels et les comptes annuels consolidés des sicafis publiques, lorsqu'un bénéfice est réalisé au cours de l'exercice, la différence positive entre, d'une part, 80% de la somme du résultat corrigé et les plus-values nettes lors de la réalisation d'immobilier, non exemptes de la distribution obligatoire (toujours calculé conformément à l'AR du 21/06/06 précité), et, d'autre part, la diminution nette au cours de l'exercice des dettes, doit au moins être distribuée.

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

4.13 SERVICE FINANCIER

Au cours de l'exercice écoulé le service financier a été confié à la Banque Delen SA en tant qu'agent principal de paiement (main paying agent) dans le cadre de l'adoption de ESES (Euroclear Settlement for Euronext-zone Securities)¹.

¹ L'accord 'main paying agent' (agent principal de paiement) est une opération visée à l'article 24 de l'AR relatif aux sicafis puisque la Banque Delen fait partie du groupe Ackermans & van Haaren.

ETATS FINANCIERS

■ Les revenus locatifs et le portefeuille ont **triplé en 10 ans**

COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉ

(en 1.000 €)	Note	31/12/2009 (12 mois)	31/12/2008 (18 mois)	30/06/2007 (12 mois)	31/12/2008 (a) (12 mois)
(+) Revenus locatifs		39.196	49.058	33.154	33.559
(+) Reprises de loyers cédés et escomptés		0	0	0	
(+/-) Charges relatives à la location		42	-117	0	-117
RESULTAT LOCATIF NET	5	39.238	48.941	33.154	33.442
(+) Récupération de charges immobilières	6	65	952	228	876
(+) Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	7	3.446	3.910	2.168	2.583
(-) Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	6	0	-483	-143	-483
(-) Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	7	-3.446	-3.910	-2.168	-2.581
(+/-) Autres recettes et dépenses relatives à la location		-56	-176	-236	14
RESULTAT IMMOBILIER		39.247	49.234	33.003	33.851
(-) Frais techniques	8	-1.090	-1.784	-2.406	-1.192
(-) Frais commerciaux	9	-778	-810	-400	-399
(-) Charges et taxes sur immeubles non loués	10	-255	-581	-569	-432
(-) Frais de gestion immobilière	11	-2.996	-3.808	-2.004	-2.841
(-) Autres charges immobilières		-278	-497	-514	-324
CHARGES IMMOBILIERES		-5.397	-7.480	-5.893	-5.188
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		33.850	41.754	27.110	28.663
(-) Frais généraux de la société	12	-1.646	-2.796	-1.944	-1.940
(+/-) Autres revenus et charges d'exploitation		-245	260	417	277
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE		31.959	39.218	25.583	27.000
(+/-) Résultat sur vente d'immeubles de placement	13	15.175	3.600	1.486	3
(+/-) Variations de la juste valeur des immeubles de placement	14	-17.804	13.371	16.609	9.166
RESULTAT D'EXPLOITATION		29.330	56.189	43.678	36.169
(+) Revenus financiers	15	1.048	4.936	3.406	2.891
(-) Charges d'intérêts	16	-8.946	-16.331	-10.316	-11.421
(-) Autres charges financières	17	-3.020	-4.939	-364	-3.812
RESULTAT FINANCIER		-10.918	-16.334	-7.274	-12.342
RESULTAT AVANT IMPOT		18.412	39.855	36.404	23.827
(+/-) Impôts des sociétés	18	-395	-294	-469	-135
(+/-) Exit tax		364	1	-415	1
IMPOT		-31	-293	-884	-134
RESULTAT NET		18.381	39.562	35.520	23.693
Attribuable à :					
Intérêts minoritaires		1	1.240	586	860
Part du groupe		18.380	38.322	34.934	22.833

(a) Puisque l'exercice précédent était un exercice prolongé qui courrait du 01/07/07 – 31/12/08 (18 mois) des chiffres pro forma comparatifs sont présentés pour la période 01/01/08 – 31/12/08 (12 mois) (non audités). Pour plus de détails nous nous référons à la note 47 des états financiers repris dans le rapport financier annuel 07/08.

RÉSULTATS PAR ACTION

(en €)	31/12/2009 (12 mois)	31/12/2008 (18 mois)	30/06/2007 (12 mois)	31/12/2008 (12 mois)
Résultat par action, part du groupe (b)	4,60	9,59	8,71	5,71
Résultat par action diluée, part du groupe (b)	4,60	9,59	8,71	5,71

(b) Résultat net, part du groupe, divisé par le nombre moyen pondéré des actions.

BILAN CONSOLIDÉ

(en 1.000 €)

	Note	Période 31/12/2009	Période 31/12/2008	Période 30/06/2007
ACTIF				
ACTIFS NON COURANTS		538.987	564.222	454.174
Immobilisations incorporelles	19	2	2	0
Immeubles de placement, incl. projets de développement	20	537.518	563.234	449.773
Autres immobilisations corporelles	21	31	33	17
Actifs financiers non courants	22,23	1.436	953	4.384
ACTIFS COURANTS		13.158	12.662	23.028
Actifs destinés à la vente	20	0	0	9.483
Actifs financiers courants	24	3.528	2.887	6.626
Créances commerciales	25	5.782	4.762	4.000
Créances fiscales et autres actifs courants	26	746	1.659	252
Trésorerie et équivalents de trésorerie	27	2.767	2.580	1.472
Comptes de régularisations	28	335	774	1.195
TOTAL DE L'ACTIF		552.145	576.884	477.202
PASSIF				
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES		274.918	264.431	272.046
CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES		274.924	264.438	262.071
AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIETE MERE				
Capital	29	44.128	44.128	44.128
Primes d'émission	29	70.622	70.622	70.622
Actions propres (-)	29	-1.046	-1.046	-12
Réserves	29	152.435	121.506	117.205
Résultat	29	18.380	38.322	34.934
Impact sur la juste valeur des frais et des droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	31	-8.129	-8.120	-6.219
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	32	-1.466	-974	1.413
sur actifs financiers destinés à la vente		12	-630	336
sur instruments financiers dérivés		-1.478	-344	1.077
INTERETS MINORITAIRES	33	-6	-7	9.975
PASSIF		277.227	312.453	205.156
PASSIFS NON COURANTS		198.782	176.688	88.943
Provisions	34	386	1.105	1.751
Dettes financières non courantes	35	193.050	172.460	86.300
a. Etablissements de crédit		192.856	163.901	86.300
c. Autres		194	8.559	
Autres passifs financiers non courants	36	4.943	2.704	33
Autres passifs non courants		403	419	859
PASSIFS COURANTS		78.445	135.765	116.213
Provisions		0	0	0
Dettes financières courantes	35	62.001	92.021	100.321
a. Etablissements de crédit		7.750	22.167	
c. Autres		54.251	69.854	100.321
Dettes commerciales et autres dettes courantes	37	6.141	11.141	6.698
Exit tax		0	3.298	0
Autres		6.141	7.843	6.698
Autres passifs courants	38	1.267	24.298	1.125
Comptes de régularisation	39	9.036	8.305	8.069
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		552.145	576.884	477.202

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉ

(en 1.000 €)

	Note	Période 31/12/2009	Période 31/12/2008	Période 30/06/2007
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE AU DEBUT DE L'EXERCICE	27	2.580	1.472	5.518
1. Cash-flow d'activités de l'entreprises		-6.703	52.351	12.551
Résultat net		18.380	39.562	35.520
Adaptation du bénéfice pour les éléments non-monétaires et non-opérationnels		2.880	-14.010	-18.511
Amortissements et réductions de valeur		-35	140	36
- Amortissements et réductions de valeur sur immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles (+/-)		7	23	36
- Réductions de valeur sur actifs courants (-)		-42	117	
Autres éléments non-monétaires		18.090	-10.550	-17.061
- Variation de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)		17.804	-13.371	-16.609
- Mouvement des provisions (+/-)		303	-646	1.723
- Etalement des gratuités (+/-)		-619	-604	110
- Variation de la juste valeur des instruments financiers dérivés (+/-)		602	4.368	-959
- Autres transactions de nature non courante			-297	-1.326
Eléments non-opérationnels		-15.175	-3.600	-1.486
Plus-values sur la réalisation d'actifs non courants		-15.175	-3.600	-1.486
Variation du besoin en fonds de roulement		-27.963	26.799	-4.458
Mouvement des éléments de l'actif		374	4.879	-3.538
- Actifs financiers courants			6.273	-3.670
- Créances commerciales		-978	-678	697
- Créances fiscales et autres actifs courants		913	-1.185	104
- Comptes de régularisation		439	469	-669
Mouvement des éléments du passif		-28.337	21.920	-920
- Dettes commerciales et autres dettes courantes		-5.016	-226	-1.643
- Autres passifs courants		-24.052	22.043	120
- Comptes de régularisation		731	103	603
2. Cash flow d'activités d'investissement		23.712	-92.151	12.547
Investissements				
Immeubles de placement en exploitation		-1.516	-51.942	28.614
Projets de développement		-14.787	-18.062	-1.910
Immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles		-5	-40	
Actifs financiers non courants			-35.318	-14.157
Actifs destinés à la vente			13.083	
Impact de la consolidation des nouvelles participations			128	
Désinvestissements				
Immeubles de placement en exploitation		40.000		
Actifs financiers non courants		20		
3. Cash flow d'activités de financement		-16.822	40.908	-29.144
Variation des passifs financiers et dettes financières				
Augmentation (+) / Réduction (-) des dettes financières		-9.429	72.797	-16.703
Variation des capitaux propres				
Variations du capital et des primes d'émissions (+/-)				14
Augmentation (+) / Réduction (-) des actions propres			-1.034	-12
Dividende de l'exercice précédent			-15.470	-12.443
Dividende intérimaire du présent exercice			-15.385	
Dividende de clôture de l'exercice précédent		-7.393		
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE A LA FIN DE L'EXERCICE	27	2.767	2.580	1.472

TABLEAU DE VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

(en 1.000 €)

	Capital	Prime d'émission	Actions propres (-)	Réserves + Résultat	Impact sur la juste valeur des frais et des droits de mutation estimés inter- venant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	Captiaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère	Intérêts minoritaires	Total des capitaux propres
Bilan selon IFRS au 30/06/07	44.128	70.622	-12	152.139	-6.219	1.413	262.071	9.975	272.046
- Distribution du dividende de l'exercice précédent				-15.248			-15.248		-15.248
- Distribution du dividende intérimaire du présent exercice				-15.385			-15.385		-15.385
- Résultat global de l'exercice 2007/2008 (18 mois)				38.322	-1.901	-2.387	34.034	1.240	35.274
- Actions propres			-1.034				-1.034		-1.034
- Divers							0	-11.222	-11.222
Bilan selon IFRS au 31/12/08	44.128	70.622	-1.046	159.828	-8.120	-974	264.438	-7	264.431
- Distribution du dividende de clôture de l'exercice précédent				-7.393			-7.393		-7.393
- Résultat global de l'exercice 2009 (12 mois)				18.380	-9	-492	17.879	1	17.880
- Divers							0		0
Bilan selon IFRS au 31/12/09	44.128	70.622	-1.046	170.815	-8.129	-1.466	274.924	-6	274.918

ETAT DU RÉSULTAT GLOBAL

(en 1.000 €)

	31/12/2009 (12 mois)	31/12/2008 (18 mois)
Résultat net	18.381	39.562
<i>Autres éléments du résultat global</i>	<i>-501</i>	<i>-4.288</i>
Variations 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	-492	-2.387
Résultat global	17.880	35.274

NOTE 1

INFORMATION GÉNÉRALE SUR L'ENTREPRISE

Leasinvest Real Estate SCA ('LRE') 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 LRE pour l'exercice clôturé au 31 décembre 2009 comprennent LRE et ses filiales. Les comptes annuels statutaires et consolidés ont été clôturés pour publication par le conseil d'administration du 9 février 2010 et seront présentés à l'assemblée générale annuelle des actionnaires du 17 mai 2010. Aussi bien les comptes annuels statutaires que consolidés sont rédigés selon IFRS.

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

NOTE 2

PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES

RÈGLES D'ÉVALUATION IFRS COMPTES ANNUELS CONSOLIDÉS LEASINVEST REAL ESTATE SCA

A. DÉCLARATION DE CONFORMITÉ

Les comptes annuels consolidés sont préparés conformément aux règles 'International Financial Reporting Standards' et interprétations IFRIC en vigueur à partir du 31/12/09, tels qu'adoptés dans l'Union Européenne.

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

Les modifications ayant eu un impact sur la présentation des comptes annuels ou sur la base du reporting financier de Leasinvest Real Estate au 31/12/09 sont les suivantes :

- la norme IAS 40/IAS 16 modifiée (entrée en vigueur à partir du 01/01/09) relatif aux actifs en construction, détenus ultérieurement comme immeuble de placement. Cette modification a comme suite que dorénavant les projets de développement sont repris dans la rubrique du bilan "immeubles de placement" et sont par conséquent évalués à leur juste valeur au lieu d'à leur coût. Les règles d'évaluation ont été adaptées conformément.

- la révision de l'IAS 1 'Présentation des comptes annuels' (en vigueur à partir du 01/01/09). Cette adaptation concerne la présentation du résultat global dans la nouvelle annexe 'État du résultat global' et la présentation modifiée du tableau des variations des capitaux propres.

Les nouvelles règles ou règles modifiées entrant en vigueur au 01/01/09, mais n'ayant aucun impact sur les états financiers de Leasinvest Real Estate sont :

- IFRS 8 'segment opérationnels' (en remplacement d'IAS 14 'Information sectorielle')
- IAS 23 'Coût de financement'. La norme IAS 23 modifiée exige que les coûts de financement directement attribuables à l'acquisition ou la construction d'un immeuble de placement, sont activés. Puisque ce principe était déjà appliqué par Leasinvest Real Estate dans le passé, cette modification n'a aucun impact sur les comptes annuels.
- IFRS 2 'Paiement fondé sur actions'
- IFRIC 15 'Contrats de construction d'immobilier'
- IFRIC 16 'Couverture des investissements nets dans des entités étrangères'
- IAS 32 'Instruments financiers : présentation' et IAS 1 'Présentation des comptes annuels - 'puttable financial instruments' et passifs en cas de liquidation'
- IFRIC 14, IAS 19 'La limite pour un actif du chef d'un règlement de pension attribué, taux minimaux de couverture et corrélation'

Pour le prochain exercice, commençant la 1 janvier 2010, les nouvelles règles ou règles modifiées suivantes seront en vigueur :

- IFRS 3 'Regroupement de sociétés. Cette adaptation pourrait avoir un impact sur le traitement de futures reprises.
- IAS 39 'Instruments financiers : reprise et évaluation - positions couvertes prises en compte. Cette modification n'aura aucun impact sur les états financiers de Leasinvest Real Estate.
- IFRS 2 'Paiement fondé sur actions - transactions basées sur des actions, réalisées en espèces dans un groupe' Cette modification n'aura aucun impact sur les états financiers de Leasinvest Real Estate.

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 histori-

que, 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 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 comprennent tant les immeubles disponibles à la location (immeubles de placement en exploitation), que les immeubles en construction ou en développement pour utilisation future comme immeuble de placement en exploitation (projets de développement).

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 établi, 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 en exploitation**, 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 en exploitation, et qui par conséquent, permettent d'augmenter le loyer, et donc la valeur locative estimée, sont activés et, par conséquent, 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.

Concernant les **projets de développement**, tous les frais directement liés au développement de l'immeuble, y compris les frais additionnels, tels que les droits d'enregistrement et la TVA non récupérable, sont activés.

Des intérêts sur des emprunts conclus pour le financement du projet sont également activés pour autant qu'ils se réfèrent à la période qui précède la préparation à l'emploi de l'actif corporel. Pour les emprunts conclus en général pour l'acquisition d'actifs, le coût d'intérêt à activer est défini sur base du coût d'emprunt moyen du groupe durant cette période.

H. 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.

I. 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 ex-

traordinaire. 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.

J. 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 réévaluations 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 rata 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.

K. 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.

L. 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.

M. 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.

N. CRÉANCES ET PASSIFS CONDITIONNELS

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

O. 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.

P. 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.

Q. 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.

R. 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.

S. 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.

T. 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.

U. INFORMATION SECTORIELLE

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

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

NOTE 3

GESTION DES RISQUES FINANCIERS

RISQUES LIÉS AU FINANCEMENT, À LA LIQUIDITÉ ET AU CASH FLOW

Leasinvest Real Estate finance son portefeuille immobilier par ses capitaux propres, l'émission de 'commercial paper' à court terme (de 1 semaine à 6 mois) et la conclusion de crédits bancaires (de 1 à 5 ans).

Les risques liés au financement et à la liquidité pour Leasinvest Real Estate pourraient être que

1 - sa liquidité ne suffise plus pour répondre à ces obligations financières. Le cash-flow net de Leasinvest Real Estate est largement suffisant pour couvrir ses charges financières. Partiellement tous les crédits bancaires souscrits sont du type 'crédit bullet' et ne prévoient par conséquent pas de remboursement du capital avant la date d'échéance finale ;

2 - il y ait une rupture d'émission de 'commercial paper'. Ce risque est couvert grâce à la couverture du commercial paper émis par des lignes de crédit back-up (€ 104,2 millions) ;

3 - les crédits bancaires et/ou lignes de crédit back-up ne sont pas prolongées. Ce risque est limité par la diversification des dates d'échéance des crédits. En 2009 Leasinvest Real Estate a réussi à prolonger avec succès ses crédits bancaires et lignes de crédit back-up venus à échéance, soit à des marges bancaires plus élevées. En 2010 aucun crédit bancaire n'est à renouveler, sauf une partie des lignes de crédit back-up (€ 26,7 millions) ;

4- les lignes de crédit sont résiliées par anticipation parce que la sicafi ne peut plus respecter ses contrats financiers et autre imposés par ses banques. Les emprunts conclus comportent des engagements contractuels liés, principalement, au statut des sicafis et au taux d'endettement maximum admis afférent. Le taux d'endettement consolidé de Leasinvest Real Estate s'élevait à 47,61% au 31/12/09 (31/12/08 : 52,06%), ce qui est largement inférieur que le taux d'endettement maximal admis de 65%, tel que défini par l'AR du 21/06/06 ;

5 - les lignes de crédit sont résiliées par anticipation à cause du défaut des institutions financières (risque de contrepartie bancaire). Ce risque est limité par l'étalement des crédits bancaires sur différents banquiers.

RISQUE DE TAUX D'INTÉRÊT

Notre stratégie de couverture vise à garantir les risques liés aux taux d'intérêt pour 80% des dettes financières pour une période de 3 ans. Puisque le financement des dettes de Leasinvest Real Estate est basé, quasi exclusivement, 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.

Leasinvest Real Estate a profité en 2009 des taux d'intérêt historiquement bas pour augmenter la durée de ses couvertures de 2,6 ans à 3,3 ans par la conclusion de nouveaux forward cap's, interest rate swaps et payer swaptions. Les échéances des couvertures de risque de taux se situent entre 2010 et 2017. Pour plus de détails, nous nous référons à la note 23 des états financiers, à la page 94.

Des taux d'intérêt bas peuvent résulter en une croissance du bénéfice pour une sicafi, in casu Leasinvest Real Estate, ayant un ren-

dement locatif brut indexé de 7,48% (sur base de la juste valeur). Normalement ceci engendre une augmentation de la marge brute entre le rendement locatif perçu et le taux d'intérêt.

Nonobstant le fait que Leasinvest Real Estate s'est financée principalement sur base de taux d'intérêt variables, nous ne pouvons pas entièrement bénéficier de cette baisse des taux d'intérêts, parce que Leasinvest Real Estate – du point de vue d'un profil de risque conservateur – a conclu des instruments financiers dérivés (tels que p.e. des IRS et collars) afin de couvrir ce risque de taux d'intérêt. Nonobstant, Leasinvest Real Estate a réussi, grâce à sa politique de couverture de taux d'intérêt, en couvrant la dette pour la plus grande partie par des collars et des CAP's de taux d'intérêt (€ 145 millions de couvertures en cours, dont le taux d'intérêt est plafonné) et en moindre mesure par des interest rate swaps (€ 55 millions de couvertures à taux d'intérêt fixe en cours), de réduire son coût de financement moyen de 4,7% à 3,7% en 2009.

En outre, une diminution des taux d'intérêt engendre fréquemment une variation négative de la juste valeur des couvertures de taux d'intérêt, avec un impact négatif (comptable mais non cash) sur les capitaux propres et les résultats.

En plus, par la forte crise financière, les banques ont systématiquement augmenté les marges de taux d'intérêt lors du renouvellement ou la conclusion de lignes de crédit, ce qui compense partiellement ou entièrement l'effet positif précité de taux d'intérêt bas, au cas où l'emprunteur doit prolonger des crédits. Depuis fin 2009 un revirement a été enregistré et les marges pour de nouveaux crédits ou prolongements baissent à nouveau.

RISQUE LOCATIF ET RISQUE DE CRÉDIT

Leasinvest Real Estate s'efforce de réduire l'importance relative des plus importants locataires, de veiller à élargir le nombre de ses locataires mais aussi à diversifier leurs secteurs d'activité, afin d'obtenir un risque locatif et des revenus locatifs diversifiés au maximum, et ainsi de limiter les risques pour la sicafi par rapport à la perte d'un locataire important suite, par exemple, à la résiliation d'un bail ou à une faillite.

La répartition par secteur de notre portefeuille de locataires est bonne.

Les secteurs principaux sont les services (25% par rapport aux 24% au 31/12/08), le retail & wholesale (19%, idem au 31/12/08), les institutions financières (14% par rapport aux 13% au 31/12/08), suivi du secteur industriel (10%, idem au 31/12/08) et des admi-

nistrations, des organisations non-profit et des associations professionnelles internationales (10% par rapport aux 11% au 30/06/07) et le transport & la distribution (9% par rapport aux 10% au 31/12/08).

La solvabilité de nos locataires est excellente et est très bien démontrée par le fait qu'en 2009 Leasinvest Real Estate n'a pas enregistré de moins-values sur des créances douteuses, ni en Belgique, ni au Luxembourg.

La fidélisation du locataire est d'importance capitale pour Leasinvest Real Estate. 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.

Au cours de l'exercice 2009 différents baux avec une possibilité de résiliation ont été prolongés. En 2010 9,9% des baux viennent à échéance. En 2011 se situent d'importantes possibilités de résiliation, soit 20,7% et en 2012 14,4%. La sicafi a déjà des négociations en cours avec la plupart de ses plus importants locataires ayant des échéances endéans les 3 prochaines années, pour le renouvellement de leurs baux.

Leasinvest Real Estate a toujours réussi par le passé, à prolonger la plus grande partie des baux à échéance, ou à conclure de nouveaux baux, ce qui s'est reflété dans la durée moyenne relativement constante des baux au cours des années : la durée du portefeuille luxembourgeois a augmenté de 2,3 ans (30/06/06) à 4,8 ans au 31/12/08 et est passée à 4,3 ans au 31/12/09. La durée du portefeuille belge est résulté de 4,5 ans au 31/12/08 à 3,7 ans au 31/12/09.

La durée relativement limitée s'explique par le fait que Les baux en Belgique et au Luxembourg, conclus avec des entreprises (représentant 90% du portefeuille consolidé de Leasinvest Real Estate's) sont principalement du type classique (3-6-9 ans).

La gestion pro-active de Leasinvest Real Estate vise également à conclure des baux ayant une durée plus élevée que les baux classiques de 3-6-9 ans.

Nous nous référons à la note 5 du rapport financier pour un aperçu des revenus locatifs sur base annuelle qui pourraient disparaître au cas où chaque locataire ayant une possibilité de résiliation quitterait en effet l'immeuble, sans relocation.

NOTE 4 INFORMATION SECTORIELLE

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

Le segment luxembourgeois correspond au portefeuille de la SICAV-FIS Leasinvest Immo Lux.

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

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

4.1. INFORMATION SECTORIELLE PRIMAIRE – GÉOGRAPHIQUE

4.1.1. COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉS (SEGMENTATION GÉOGRAPHIQUE)

(en 1.000 €)	Belgique		Luxembourg		Corporate		TOTAL	
	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2009 (12 mois)	31/12/2008 (18 mois)
(+) Revenus locatifs	24.689	34.512	14.507	14.546			39.196	49.058
(+) Reprises de loyers cédés et escomptés								
(+/-) Charges relatives à la location	42	-117					42	-117
RESULTAT LOCATIF NET	24.731	34.395	14.507	14.546	0	0	39.238	48.941
(+) Récupération de charges immobilières	65	811		141			65	952
(+) Recupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	3.398	3.898	48	12			3.446	3.910
(-) Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bai		-483						-483
(-) Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-3.398	-3.898	-48	-12			-3.446	-3.910
(+/-) Autres recettes et dépenses relatives à la location	125	-70	-181	-106			-56	-176
RESULTAT IMMOBILIER	24.921	34.653	14.326	14.581	0	0	39.247	49.234
(-) Frais techniques	-945	-1.489	-145	-295			-1.090	-1.784
(-) Frais commerciaux	-330	-493	-448	-317			-778	-810
(-) Charges et taxes sur immeubles non loués	-209	-430	-46	-151			-255	-581
(-) Frais de gestion immobilière ⁽¹⁾	-2.840	-3.527	-156	-281			-2.996	-3.808
(-) Autres charges immobilières	-154	-364	-124	-133			-278	-497
CHARGES IMMOBILIERES	-4.478	-6.303	-919	-1.177	0	0	-5.397	-7.480
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	20.443	28.350	13.407	13.404	0	0	33.850	41.754
(-) Frais généraux de la société					-1.646	-2.796	-1.646	-2.796
(+/-) Autres revenus et charges d'exploitation		-156		537	-245	-121	-245	260
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	20.443	28.194	13.407	13.941	-1.891	-2.917	31.959	39.218
(+/-) Résultat sur vente d'immeubles de placement			15.175	3.600			15.175	3.600
(+/-) Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-19.105	-6.669	1.301	20.040			-17.804	13.371
RESULTAT D'EXPLOITATION	1.338	21.525	29.883	37.581	-1.891	-2.917	29.330	56.189
(+) Revenus financiers					1.048	4.936	1.048	4.936
(-) Charges d'intérêts					-8.946	-16.331	-8.946	-16.331
(-) Autres charges financières					-3.020	-4.939	-3.020	-4.939
RESULTAT FINANCIER	0	0	0	0	-10.918	-16.334	-10.918	-16.334
RESULTAT AVANT IMPOT	1.338	21.525	29.883	37.581	-12.809	-19.251	18.412	39.855
(+/-) Impôts des sociétés					-395	-294	-395	-294
(+/-) Exit tax					364	1	364	1
IMPOT	0	0	0	0	-31	-293	-31	-293
RESULTAT NET	1.338	21.525	29.883	37.581	-12.840	-19.544	18.381	39.562
Attribuable à :								
Intérêts minoritaires							1	1.240
Part du groupe							18.380	38.322

(1) Les frais de gestion immobilière se composent entre autres de la rémunération payée par Leasinvest Real Estate 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 2009 (12 mois) € 0,98 million se rapporte au portefeuille immobilier luxembourgeois. La rémunération est néanmoins intégralement reprise dans le segment belge, parce que Leasinvest Real Estate est le débiteur effectif.

4.1.2. BILAN CONSOLIDÉ (SEGMENTATION GÉOGRAPHIQUE)

(en 1.000 €)	Belgique		Luxembourg		Corporate		TOTAL	
	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2008
ACTIFS								
Immobilisations incorporelles	2	2					2	2
Immeubles de placement (incl. projets de développement)	317.979	331.119	219.539	232.115			537.518	563.234
Actifs destinés à la vente								
Autres actifs	12.039	10.576	2.586	3.072			14.625	13.648
ACTIFS PAR SEGMENT	330.020	341.697	222.125	235.187			552.145	576.884
PASSIFS								
Passifs financiers non courants					193.050	172.460	193.050	172.460
Passifs financiers courants					62.001	92.021	62.001	92.021
Autres passifs	12.202	16.492	4.094	27.113	5.880	4.366	22.176	47.972
PASSIFS PAR SEGMENT	12.202	16.492	4.094	27.113	260.931	268.847	277.227	312.453

AUTRE INFORMATION SUR LES SEGMENTS

Les immeubles de placement comprennent tant les immeubles en exploitation (y compris les actifs destinés à la vente) que les projets de développement (voir note 20).

	Belgique		Luxembourg		TOTAL	
	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2008
Immeubles en exploitation						
investissements	509	28.111	1.007	49.894	1.516	78.005
désinvestissements		-3.500				-3.500
Actifs destinés à la vente						
investissements				8		8
désinvestissements				-9.491		-9.491
Projets de développement						
investissements	5.280	4.272	9.507	20.710	14.787	24.982
désinvestissements			-24.834		-24.834	
Autres immobilisations corporelles (autres)						
investissements		36	5	2	5	38
désinvestissements	-6	-22	-1		-7	-22
valeur comptable nette fin de l'exercice	26	31	5	2	31	33

Au cours de l'exercice 2009 les investissements dans les **immeubles de placement**, tant en Belgique (€ 0,5 million) qu'au Luxembourg (€ 1 million), ont été limités à l'exécution de travaux de rénovation qui augmentent la valeur de l'immeuble et sont activés, conformément aux règles d'évaluation.

Au cours de l'exercice précédent 2007/2008 par contre, il a été investi à concurrence de € 78 millions. Les principaux investissements concernaient l'acquisition des entrepôts dans la région anversoise (€ 24,4 millions) et l'acquisition au Luxembourg d'un site retail à Strassen et 2 immeubles retail à Diekirch et Foetz (total € 47,5 millions).

La vente d'**actifs destinés à la vente** l'exercice précédent concerne l'immeuble 'Aubépines' situé au Grand-Duché de Luxembourg, vendu en juillet 2007.

En ce qui concerne les **projets de développement**, en 2009 il a été investi € 14,8 millions comparé aux € 25 millions au cours de l'exercice précédent.

Les investissements au Luxembourg se composent principalement des investissements dans les immeubles de bureaux Montimmo (€ 3,4 millions) et Bian (€ 6,1 millions).

L'immeuble de bureaux rénové Bian a été vendu fin juin 2009 à un tiers pour € 40 millions, avec une plus-value réalisée de € 15,2 millions.

En Belgique les investissements dans les projets de développement (€ 5,3 millions) se réfèrent principalement à l'investissement dans l'immeuble de bureaux (avec entrepôt) situé à Zwijndrecht (Anvers) et construit pour Cegelec.

4.1.3 PRINCIPAUX CHIFFRES CLÉS (SEGMENTATION GÉOGRAPHIQUE)

(en 1.000 €)	Belgique		Luxembourg		TOTAL	
	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2008
PORTEFEUILLE IMMOBILIER						
Juste valeur du portefeuille immobilier	317.979	331.119	219.539	232.115	537.518	563.234
Valeur d'investissement du portefeuille immobilier	326.230	339.300	225.170	239.000	551.400	578.300
Rendement (en juste valeur) du segment	7,88%	7,53%	6,90%	6,86%	7,48%	7,27%
Rendement (en valeur d'investissement) du segment	7,69%	7,35%	6,73%	6,69%	7,29%	7,09%
Superficie louable totale (m ²)	267.475	261.135	85.961	84.201	353.436	345.336
Taux d'occupation	96,72%	96,19%	99,39%	99,15%	97,74%	97,29%
Durée moyenne pondérée jusqu'à la première possibilité de résiliation (# années)	3,7	4,5	4,3	4,8	3,9	4,6

La juste valeur et la valeur d'investissement du portefeuille immobilier comprennent tant les immeubles en exploitation que les projets de développement.

Pour le calcul des autres chiffres clés (le rendement, la superficie louable totale, le taux d'occupation et la durée moyenne pondérée) uniquement les immeubles en exploitation sont pris en compte.

4.2. INFORMATION SECTORIELLE SECONDAIRE - PAR TYPE D'IMMEUBLE

4.2.1. PRINCIPAUX CHIFFRES CLÉS

(en 1.000 €)	Bureaux		Logistique (et semi-industriel)		Retail		TOTAL	
	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2008
Revenus locatifs	24.253	30.904	8.917	15.210	5.498	2.944	38.668	49.058
Juste valeur du portefeuille immobilier	344.220	364.497	106.576	111.761	86.722	86.976	537.518	563.234
Valeur d'investissement du portefeuille immobilier	353.140	374.440	109.370	114.710	88.890	89.150	551.400	578.300
Taux d'occupation	97,00%	95,83%	99,00%	99,17%	100%	100%	97,74%	97,29%
Rendement (en juste valeur) du segment	7,35%	7,16%	8,84%	8,42%	6,29%	6,24%	7,48%	7,27%
Rendement (en valeur d'investissement) du segment	7,17%	6,98%	8,61%	8,20%	6,13%	6,09%	7,29%	7,09%
Durée moyenne pondérée jusqu'à la première possibilité de résiliation (# années)	3,3	3,8	4,0	4,6	6,2	7,1	3,9	4,6

Le portefeuille immobilier comprend tant les immeubles en exploitation que les projets de développement.

Pour le calcul du taux d'occupation et le rendement locatif uniquement les immeubles en exploitation sont pris en compte.

En 2009 aucun nouvel immeuble n'a été acquis. La vente de l'immeuble Bian au Luxembourg par contre s'est produite dans le segment 'Bureaux'.

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

NOTE 5

RÉSULTAT LOCATIF NET

(en 1.000 €)	31/12/2009 (12 mois)	31/12/2008 (18 mois)	30/06/2007 (12 mois)
Revenus locatifs	39.196	49.058	33.154
Loyers	38.049	48.454	32.979
Revenus garantis			
Gratuités locatives	619	604	-110
Concessions accordées aux locataires (incentives)			
Indemnités perçues pour résiliation anticipée des contrats de location	528		285
Redevances de location-financement et similaires			
Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0	0
Charges relatives à la location	42	-117	
Loyers à payer sur actifs loués			
Réductions de valeur sur créances commerciales		-137	
Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales	42	20	
RÉSULTAT LOCATIF NET	39.238	48.941	33.154

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

(en 1.000 €)	31/12/2009 (12 mois)	31/12/2008 (12 mois)
Dans un an	4.046	3.540
Entre un an et cinq ans	20.431	24.700
Plus de cinq ans	16.409	10.761
TOTAL	40.886	39.001

NOTE 6

(en 1.000 €)	31/12/2009 (12 mois)	31/12/2008 (18 mois)
Frais incombants aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail		-483
Récupération de charges immobilières	65	952
Indemnités perçues au titre de dégâts locatifs	65	629
Récupération sur remises en état au terme du bail		322
TOTAL	65	469

NOTE 7

(en 1.000 EUR)	31/12/2009 (12 mois)	31/12/2008 (18 mois)
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	3.446	3.910
Refacturation de charges locatives assumées par le propriétaire	823	445
Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués	2.623	3.465
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeuble loués	-3.446	-3.910
Charges locatives assumées par le propriétaire	-823	-445
Précomptes et taxes sur immeubles loués	-2.623	-3.465
CHARGES LOCATIVES ASSUMÉES PAR LE PROPRIÉTAIRE SUR IMMEUBLES LOUÉS	0	0

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

NOTE 8

FRAIS TECHNIQUES

(en 1.000 €)	31/12/2009 (12 mois)	31/12/2008 (18 mois)
Frais techniques récurrents	-1.079	-1.739
Réparations	-1.061	-1.732
Redevances de garanties totales		
Primes d'assurances	-18	-7
Frais techniques non récurrents	-11	-45
Grosses réparations (entrepreneurs, architectes, bureau d'étude,...)	-5	-7
Sinistres	-6	-39
TOTAL	-1.090	-1.784

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

NOTE 9

FRAIS COMMERCIAUX

(en 1.000 €)	31/12/2009 (12 mois)	31/12/2008 (18 mois)
Commissions locatives versées aux agents immobiliers	-593	-562
Publicité	-74	-164
Honoraires d'avocats et frais juridiques	-111	-84
TOTAL	-778	-810

L'augmentation des commissions locatives versées aux agents immobiliers (sur base annuelle) s'explique par la location réussie de l'immeuble de bureaux redéveloppé Montimmo au Luxembourg.

NOTE 10

CHARGES ET TAXES SUR IMMEUBLES NON LOUÉS

(en 1.000 €)	31/12/2009 (12 mois)	31/12/2008 (18 mois)
Charges de l'exercice sur immeubles non loués	-135	-424
Précompte immobilier sur immeubles non loués	-120	-157
TOTAL	-255	-581

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

NOTE 11

FRAIS DE GESTION IMMOBILIÈRE

(en 1.000 €)	31/12/2009 (12 mois)	31/12/2008 (18 mois)
Honoraires payés aux gérants (externes)	-2.353	-3.083
Charges (internes) de gestion de l'immobilier	-643	-725
TOTAL	-2.996	-3.808

La société Leasinvest Real Estate SCA (sur base statutaire) n'a pas de personnel. Le gérant statutaire, Leasinvest Real Estate Management SA ('LREM') s'occupe de la gestion de la sicafi et avait au 31/12/09 une équipe de dix personnes, dirigées par le représentant permanent (onze au total).

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

Les **charges (internes) de gestion de l'immobilier** se composent des coûts de personnel, d'une part, de Leasinvest Immo Lux (1 personne), et d'autre part, de Leasinvest Services qui s'occupe de la gestion technique des immeubles de la sicafi (effectif du personnel: 4 personnes).

NOTE 12

FRAIS GÉNÉRAUX DE LA SOCIÉTÉ

(en 1.000 €)	31/12/2009 (12 mois)	31/12/2008 (18 mois)
Taxe ICB	-266	-566
Dépositaire	-140	-276
Honoraires commissaire	-69	-170
Liquidity provider	-14	-23
Autres frais	-1.157	-1.759
TOTAL	-1.646	-2.796

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

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

NOTE 13

RÉSULTAT SUR VENTES D'IMMEUBLES DE PLACEMENT

(en 1.000 €)	31/12/2009 (12 mois)	31/12/2008 (18 mois)
Produit net sur immeubles de placement (prix de vente - frais de transaction)	40.000	13.091
Valeur comptable de l'immobilier vendu (juste valeur)	-24.825	-9.491
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		
TOTAL	15.175	3.600

Le 24 juin 2009 Leasinvest Immo Lux a vendu l'immeuble Bian redéveloppé, situé au Grand-Duché de Luxembourg, avec une plus-value réalisée de € 15,2 millions.

Au cours de l'exercice précédent une plus-value de € 3,6 millions a été réalisée sur la vente de l'immeuble Aubépines au Luxembourg.

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

NOTE 14**VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT**

(en 1.000 €)	31/12/2009 (12 mois)	31/12/2008 (18 mois)
Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	4.638	24.434
Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-22.442	-11.063
TOTAL	-17.804	13.371

Les variations négatives se réfèrent principalement aux immeubles situés en Belgique (€ -19,1 millions) et sont la suite des taux de capitalisation plus élevés appliqués par l'expert immobilier indépendant.

Une moins-value exceptionnelle de € 5 millions a été comptabilisée sur l'immeuble de bureaux situé au Campus Erasme à Anderlecht à cause du fait que le locataire L'Oréal heeft a communiqué ne plus occuper cet immeuble à partir de fin mai 2011.

Sur le portefeuille luxembourgeois juste une diminution limitée de € 1,2 million a été enregistrée, entièrement compensée par la plus-value non réalisée à concurrence de € 2,5 millions sur le nouvel immeuble de bureaux Montimmo, entièrement loué depuis mi-décembre 2009.

En comparaison avec le portefeuille belge, les immeubles au Luxembourg n'ont connu qu'une diminution de valeur limitée parce que les taux de capitalisation au Luxembourg ont moins augmenté.

Au cours de l'exercice précédent une variation positive nette de € 13,4 millions a été enregistrée, et ceci grâce au développement réussi du site CFM au Luxembourg qui a produit € 14,4 millions (non cash).

NOTE 15**REVENUS FINANCIERS**

(en 1.000 €)	31/12/2009 (12 mois)	31/12/2008 (18 mois)
Intérêts et dividendes perçus	227	157
Produits d'intérêts des créances de location-financement et similaires	6	14
Produits relatifs aux instruments financiers dérivés	815	4.163
Variations de la juste valeur des actifs financiers		
Plus-values nettes réalisées sur vente d'actifs financiers		602
TOTAL	1.048	4.936

Dans la rubrique 'Intérêts et dividendes perçus' sont compris, d'une part, les dividendes perçus à concurrence de € 0,21 million sur les actions Retail Estates, et d'autre part, les intérêts provenant de dépôts temporaires, à court terme, de liquidités.

La plupart des produits relatifs aux instruments financiers dérivés (€ 0,8 million) se compose des intérêts variables reçus des interest rate swaps, où Leasinvest Real Estate paie toujours le taux d'intérêt fixe. Ces charges d'intérêt fixes peuvent être retrouvées sous la rubrique 'charges relatives aux instruments financiers dérivés' des charges d'intérêt (voir note 16).

NOTE 16

CHARGES D'INTÉRÊTS

(en 1.000 €)	31/12/2009 (12 mois)	31/12/2008 (18 mois)
Intérêts nominaux sur emprunts	-5.489	-13.722
Frais d'intérêts sur dettes financières long terme	-4.438	-7.126
Frais d'intérêts sur dettes financières court terme	-1.051	-6.596
Reconstitution du nominal des dettes financières		
Charges relatives aux instruments financiers dérivés	-3.447	-2.605
Autres charges d'intérêts	-10	-4
TOTAL	-8.946	-16.331

Les charges relatives aux instruments financiers dérivés comprennent, tant le taux d'intérêt fixe que Leasinvest Real Estate paie dans le cadre des interest rate swaps conclus, que les intérêts payés sur les floors vendus (voir note 15).

NOTE 17

AUTRES CHARGES FINANCIÈRES

(en 1.000 €)	31/12/2009 (12 mois)	31/12/2008 (18 mois)
Frais bancaires et autres commissions	-830	-571
Charges relatives aux instruments financiers dérivés	-1.588	
Variations de la juste valeur des actifs financiers	-602	-4.368
TOTAL	-3.020	-4.939

Au cours de l'exercice écoulé Leasinvest Real Estate a payé € 1,6 million de primes dans le cadre de couvertures.

Les variations de la juste valeur des actifs financiers se réfèrent aux évolutions négatives de la juste valeur des couvertures non-effectives (voir note 22).

NOTE 18

IMPÔT SUR LE RÉSULTAT

(en 1.000 €)	31/12/2009 (12 mois)	31/12/2008 (18 mois)
Société-mère LRE	-97	-15
Résultat avant impôt	-217	12.029
Résultat exempté d'impôt au titre du régime de Sicafi	-217	12.029
Résultat imposable lié aux dépenses non-admises	398	432
Impôt au tarif de 33,99%	-135	-147
Provision d'impôt		
Précompte mobilier	38	
Régularisation d'impôt de l'exercice précédent		131
Filiales	66	-279
TOTAL	-31	-294

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

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

NOTE 19

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

(en 1.000 €)

	31/12/2009	31/12/2008
Software	0	0
Autres immobilisations incorporelles	0	0
Mouvements des immobilisations incorporelles		
Solde à la fin de l'exercice précédent	2	0
Montant brut	2	0
Amortissements accumulés (-)	0	0
Dépréciations exceptionnelles cumulées	0	0
Investissements	1	2
Amortissements (-)	-1	0
Solde à la fin de l'exercice	2	2

NOTE 20**IMMEUBLES DE PLACEMENT ET ACTIFS DESTINÉS À LA VENTE (MÉTHODE DE LA JUSTE VALEUR)**

(en 1.000 €)	Immeubles en exploitation		Projets de développement		Actifs destinés à la vente		Total	
	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2008
Solde à la fin de l'exercice précédent	534.039	436.376	29.195	13.397	0	9.483	563.234	459.256
Investissements	1.516	50.041	14.787	18.101		8	16.303	68.150
Désinvestissements	0	-3.500	-24.834			-9.491	-24.834	-12.991
Acquisitions via des regroupements de sociétés	0	27.964		6.880			0	34.844
Transferts des/(aux) autres rubriques	12.868	9.183	-12.868	-9.183			0	0
Augmentation/(diminution) de la juste valeur	-19.071	13.975	1.886				-17.185	13.975
Solde à la fin de l'exercice	529.352	534.039	8.166	29.195	0	0	537.518	563.234

Suite à une modification de la norme IAS 40 (voir règles d'évaluation) les projets de développement sont repris dans la rubrique du bilan immeubles de placement depuis le 01/01/09 et sont par conséquent évalués à la juste valeur (antérieurement à leur coût). Cette modification de l'évaluation n'a qu'un impact limité sur les chiffres consolidés de Leasinvest Real Estate puisque tous les projets de développement sur lesquels Leasinvest Real Estate a reconnu une plus-value, ont été terminés en 2009.

Aucun nouvel immeuble n'a été acquis au cours de l'exercice écoulé. Les investissements (€ 16,3 millions) se composent principalement d'une part, des travaux de rénovation activés aux immeubles en exploitation, et d'autre part, des investissements dans les projets de développement Montimmo, Bian et Alpha Campus (Cegelec).

Pour plus de détails, nous nous référons à la note 4.1.2. (Autre information sectorielle).

Au cours de l'exercice précédent 31/12/08 les investissements se composaient entre autres de l'acquisition d'un site retail à Strassen et de 2 immeubles retail à Diekirch et Foetz (€ 47,5 millions).

En outre, Leasinvest Real Estate est devenue propriétaire, via un regroupement de sociétés des entrepôts situés dans la région anversoise (€ 24,4 millions).

Fin juin 2009 l'immeuble de bureaux redéveloppé Bian au Luxembourg a été vendu avec une plus-value de € 15,2 millions.

Le transfert des projets de développement aux immeubles de placement (€ 12,9 millions) concerne le nouvel immeuble de bureaux Montimmo, terminé mi-décembre 2009, entièrement loué. Ce projet a produit une plus-value non réalisée de € 2,5 millions.

La norme IAS 40 prescrit que les immeubles de placement doivent être repris à leur **juste valeur** (modèle fair value) 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 du portefeuille immobilier, y compris les projets de développement, s'élevait à € 551,4 millions au 31 décembre 2009 (31 décembre 2008 : € 578,3 millions).

Des frais de transaction totaux (€ 13,9 millions), déduits de la valeur d'investissement pour obtenir la juste valeur, € 8,13 millions sont comptabilisés directement en déduction des capitaux propres via la rubrique 'Impact sur la juste valeur des frais et des droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement', soit € 2,03 par action.

Au 31/12/09 Leasinvest Real Estate a un engagement contractuel à l'acquisition d'un immeuble logistique à Bruxelles via la reprise de 100% de la société Canal Logistics Brussels SA. Cette acquisition est soumise à un nombre de conditions suspensives.

Pour plus d'information quant à la reprise de la société Canal Logistics Brussels SA nous nous référons au Rapport de gestion.

En outre, fin 2009 l'adjudication pour la construction des Archives nationales à Bruges a définitivement été confiée au consortium Algemene Aannemingen Van Laere-Leasinvest Real Estate (pour plus de détails nous nous référons au Rapport de gestion). Après la réception provisoire des nouvelles Archives nationales, prévue au 01/11/12, Leasinvest Real Estate acquerra 100% des actions de la société adhoc RAB Invest SA, créée par Van Laere, qui sera propriétaire-bailleur des nouvelles Archives nationales.

NOTE 21

AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

(en 1.000 €)	31/12/2009	31/12/2008
Installations, machines et équipement	18	21
Mobilier, matériel de bureau et matériel roulant	13	12
Autres	0	0
Autres immobilisations corporelles	31	33
Mouvements des autres immobilisations corporelles		
Solde à la fin de l'exercice précédent	33	17
Montant brut	147	109
Amortissements cumulés (-)	-114	-92
Dépréciations exceptionnelles cumulées	0	0
Investissements	5	38
Acquisitions via des regroupements de sociétés		
Transferts et désaffectations (-)		
Transferts via scission (-)		
Amortissements (-)	-7	-22
Solde à la fin de l'exercice	31	33

La rubrique 'Autres immobilisations corporelles' est amortie de manière linéaire en fonction de la durée de vie économique (3 à 9 ans).

NOTE 22

ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS

(en 1.000 €)	31/12/2009	31/12/2008
Actifs disponibles à la vente	0	0
Prêts et créances	66	85
Autres	618	619
Instruments financiers dérivés	752	249
Participations dans des entreprises liées	0	0
TOTAL	1.436	953

L'augmentation des actifs financiers non courants s'explique principalement par la valeur de marché positive des nouvelles couvertures conclues en 2009.

NOTE 23

INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS

La politique de gestion des risques de Leasinvest Real Estate est présentée dans la Note 3.

Afin de limiter les risques d'une augmentation du taux d'intérêt variable, Leasinvest Real Estate s'est partiellement couverte pour ses emprunts par la conclusion des produits financiers ci-dessous :

TYPE	Montant notionnel	Taux d'intérêt	Durée
OPTIONS			
Options actives			
achat CAP	25.000.000	3,50%	2010
vente FLOOR	25.000.000	1,70%	2010
achat CAP	40.000.000	5,00%	2011
vente FLOOR	40.000.000	3,15%	2011
achat CAP	20.000.000	4,00%	2011
vente FLOOR	20.000.000	2,00%	2011
achat CAP	30.000.000	4,50%	2013
vente FLOOR	30.000.000	3,00%	2013
achat CAP	10.000.000	4,75%	2013
achat CAP	20.000.000	4,50%	2013
vente FLOOR	20.000.000	3,17%	2013
Options futures			
achat CAP	10.000.000	4,50%	2011-2016
achat CAP	10.000.000	4,00%	2011-2016
SWAPS			
Swaps actifs			
IRS	15.000.000	3,87%	2011
IRS	10.000.000	2,90%	2013
IRS	10.000.000	2,87%	2014
IRS	10.000.000	3,05%	2015
IRS	10.000.000	3,26%	2015
Swaps futurs			
IRS	20.000.000	3,10%	2011-2015
OPTIONS SUR SWAP			
	Montant notionnel	Taux d'intérêt fixe	Durée
achat 'payer's swaption' ⁽¹⁾	10.000.000	4,50%	2010-2015
achat 'payer's swaption'	10.000.000	4,50%	2010-2015
achat 'payer's swaption'	10.000.000	5,00%	2013-2016
achat 'payer's swaption'	10.000.000	5,00%	2014-2017

(1) Le 'payer's swaption' achetée donne une option à Leasinvest Real Estate d'entrer dans un IRS avec la banque où Leasinvest Real Estate, à partir de la levée de l'option, paye un taux d'intérêt fixe à la banque contre la réception d'un taux d'intérêt variable.

Les instruments financiers dérivés sont évalués à leur juste valeur, qui correspond au 'marked-to-market' calculé par les institutions financières sur base du modèle Black & Scholes (catégorie 2 selon IFRS 7).

Par rapport aux IRS, on effectue du 'hedge accounting' et l'effectivité des couvertures est démontrée. Il s'agit de couvertures de flux de trésorerie, servant de couverture pour le commercial paper émis à des taux d'intérêt variables, dont le prix est redéfini à des intervalles à court terme (typiquement trois mois ou moins).

Pour la comptabilisation nous nous référons aux règles d'évaluation IFRS.

Les caps/floors et les swaptions, par contre, sont des couvertures ineffectives, ce qui veut dire que la variation de la juste valeur est reprise en résultat.

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

(en 1.000 €)	31/12/2009		31/12/2008	
	Actif	Passif	Actif	Passif
Caps achetés	550		164	
Floors vendus		-3.398		-1.831
Interest Rate Swaps	68	-1.545	85	-429
Payer's swaption acheté	134		0	
Receiver's swaption' vendu				-444
	752	-4.943	249	-2.704

La variation de la juste valeur des instruments financiers dérivés :

(en 1.000 €)	
<u>Partie effective de la juste valeur (cfr. Rubrique des capitaux propres) (voir Note 32)</u>	
Solde au 30/06/2007	1.077
Variations de la partie effective de la juste valeur des instruments financiers dérivés	-1.421
Solde au 31/12/2008	-344
Variations de la partie effective de la juste valeur des instruments financiers dérivés	-1.134
Solde au 31/12/2009	-1.478
<u>Partie ineffective de la juste valeur</u>	
Solde au 30/06/2007	2.256
Variations de la partie ineffective de la juste valeur des instruments financiers dérivés	-4.368
Solde au 31/12/2008	-2.112
Variations de la partie ineffective de la juste valeur des instruments financiers dérivés	-601
Solde au 31/12/2009	-2.713

NOTE 24

ACTIFS FINANCIERS COURANTS

(en 1.000 €)	31/12/2009	31/12/2008
Actifs détenus jusqu'à la fin		
Actifs disponibles à la vente	3.512	2.871
Actifs à la juste valeur via le résultat		
Emprunts et créances	16	16
Autres		
TOTAL	3.528	2.887

La rubrique 'Actifs disponibles à la vente' comprend, au 31/12/09, les actions Retail Estates (1,9%) que Leasinvest Real Estate détient en portefeuille. L'augmentation de la valeur de marché des actions Retail Estates, calculée sur base du cours de clôture, explique l'augmentation de cette rubrique.

NOTE 25

CRÉANCES COMMERCIALES

(en 1.000 €)	31/12/2009	31/12/2008
Créances commerciales	5.201	4.367
Factures à établir	576	390
Créances douteuses	5	5
TOTAL	5.782	4.762

NOTE 26**CRÉANCES FISCALES ET AUTRES ACTIFS COURANTS**

(en 1.000 €)	31/12/2009	31/12/2008
Impôts sur le revenu	104	1.592
Rémunérations et dettes fiscales	0	0
Autres	642	67
TOTAL	746	1.659

NOTE 27**TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE (VOIR ÉGALEMENT TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS)**

(en 1.000 €)	31/12/2009	31/12/2008
Trésorerie	2.767	2.580
Équivalents de trésorerie	0	0
TOTAL	2.767	2.580

La trésorerie et équivalents de trésorerie se composent uniquement de comptes à vue auprès d'institutions financières. Pour l'évolution de la trésorerie et équivalents de trésorerie nous nous référons au tableau des flux de trésorerie.

NOTE 28**COMPTES DE RÉGULARISATION – ACTIFS**

(en 1.000 €)	31/12/2009	31/12/2008
Revenus immobiliers courus non échus		
Gratuités et incentives accordés aux locataires à affecter		
Charges locatives payées d'avance	275	464
Intérêts et autres charges financières payés d'avance	43	259
Autres	17	51
TOTAL	335	774

NOTE 29

A. CAPITAL SOUSCRIT

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

Date		Capital émis (en 1.000 €)	Nombre d'actions
31/12/1998	Capital de départ Brixton Zaventem	2.922	61.250
4/05/1999	Nouveau nombre d'actions ⁽¹⁾		864.808
7/05/1999	Rachat d'actions propres et annulation des actions achetées		-24.603
8/06/1999	Apport des immeubles 'Extensa'	2.788	727.818
8/06/1999	Apport du Vierwinden Business Park	9.370	191.574
	Total avant l'offre	15.080	1.759.597
1/07/1999	Augmentation de capital	20.334	370.851
1/07/1999	Fusion avec Brixton Louise	7.561	394.672
1/07/1999	Fusion avec Kapex		4
1/07/1999	Diminution du capital	-15.209	
	Capital et nombre d'actions après l'offre	27.765	2.525.124
28/06/2001	Apport immeubles D4 et D5 de l'Axxes Business Park	2.206	200.500
14/12/2001	Apportimmeubles D2 de l' Axxes Business Park	1.152	104.742
28/11/2003	Fusion avec Brussimmo		2
28/11/2003	Fusion avec Ekiport		3
	Capital émis et nombres d'actions au 30/06/04	31.123	2.830.371
23/12/2004	Scission partielle (Montoyer 63)	4.606	418.850
	Capital émis et nombres d'actions au 30/06/05	35.729	3.249.221
29/05/2006	Apport immeubles portefeuille Extensa	8.397	763.407
	Capital émis et nombres d'actions au 30/06/06	44.126	4.012.628
29/12/2006	Fusion avec Square de Meeûs 5-6 SA	2	204
	Capital émis et nombres d'actions au 30/06/07 & 31/12/09	44.128	4.012.832

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

b) Catégories d'actions :

Leasinvest Real Estate n'a qu'une catégorie d'actions, soit des actions ordinaires. Les détenteurs d'actions ordinaires ont droit à la réception du dividende déclaré et ont droit à une voix par action aux assemblées générales des actionnaires de Leasinvest Real Estate. Toutes les actions sont libérées. Les actions sont au porteur ou nominatives ou dématérialisées. Pour plus d'information sur la nature des actions, voir les statuts (Article 8).

c) Capital autorisé :

Le gérant statutaire est autorisé à augmenter le capital social aux dates et aux conditions qu'il définira, en une ou plusieurs fois, à concurrence de € 44.128.326,64. Plus à ce sujet : voir les statuts (Article 7).

d) Frais liés à l'augmentation de capital :

Pour les exercices clôturés au 31/12/08 et au 31/12/09 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 €)

Date	Transaction	
28/06/01	Apport immeubles D4 et D5 de l' Axxes Business Park	7.710
14/12/01	Apport immeuble D2 de l' Axxes Business Park	4.356
23/12/04	Scission partielle (Montoyer 63)	19.214
	Prime d'émission au 30/06/05	31.280
29/05/06	Apport immeubles portefeuille Extensa	39.331
	Prime d'émission au 30/06/06	70.611
29/12/06	Fusion Square de Meeûs 5-6 SA	11
	Prime d'émission au 30/06/07 & 31/12/09	70.622

C. RÉSULTAT

(en 1.000 €)	31/12/2009	31/12/2008
Résultat à reporter	2.395	30.929
Dividende proposé	15.985	7.393
TOTAL	18.380	38.322

Le résultat net, part du groupe, consolidé de l'exercice écoulé 2009 s'élevait à € 18,38 millions.

Le conseil d'administration du gérant statutaire propose à l'assemblée générale ordinaire des actionnaires de distribuer un dividende brut de € 4, ce qui résulte en un dividende total de € 15,98 millions, basé sur la participation dans les dividendes du total des 4.012.832 actions, moins le nombre d'actions propres sur une base consolidée (16.538).

D. ACTIONS PROPRES

L'exercice écoulé 2009 Leasinvest Real Estate n'a ni acheté, ni vendu d'actions propres, ce qui fait que le nombre d'actions propres au 31/12/09 reste inchangé à 16.538 (y compris les 204 actions détenues par Leasinvest Services SA, une filiale de Leasinvest Real Estate) (idem 31/12/08).

NOTE 30**COMMENTAIRE NOMBRE D'ACTIONS, DIVIDENDES ET BÉNÉFICE PAR ACTION****30.1. EVOLUTION DU NOMBRE D'ACTIONS**

	31/12/2009 Nombre d'actions	31/12/2008 Nombre d'actions
Nombre d'actions au début de l'exercice	4.012.832	4.012.832
Changement du nombre d'actions	0	0
Nombre d'actions à la fin de l'exercice	4.012.832	4.012.832
Nombre d'actions bénéficiant du dividende	4.012.832	4.012.832
Nombre d'actions propres (sur une base consolidée)	16.538	16.538
Nombre d'actions participant au résultat de la période	3.996.294	3.996.294

**30.2. DÉFINITION DU MONTANT DE DISTRIBUTION DE DIVIDENDE OBLIGATOIRE
(SELON LES COMPTES ANNUELS STATUTAIRES)**

(en 1.000 €)	31/12/2009 (12 mois)	31/12/2008 (18 mois)
Résultat net selon les comptes annuels statutaires	(314)	12.015
+ Amortissements	0	17
+ Réductions de valeur	(42)	117
+/- Autres composants non-monétaires	602	2.136
+/- Résultat vente d'immobilier	0	0
+/- Variation de la juste valeur de l'immobilier	17.070	5.545
Résultat corrigé (A)	17.316	19.830
Plus-values nettes de la réalisation d'immobilier non-exemptes de la distribution obligatoire (B)	0	0
A+B	17.316	19.830
Distribution minimale (80%)	0	15.864
Dividende (proposition)	15.986	22.779
Dividende intérimaire	0	15.386
Dividende de clôture	15.986	7.393

La distribution minimale obligatoire est calculée conformément à l'AR du 21 juin 2006 et est fixée sur base des comptes annuels statutaires, conformément aux normes IFRS, mais sans tenir compte d'une diminution nette éventuelle des dettes.

Pour l'exercice 2009 il n'y a pas de distribution de dividende obligatoire puisqu'il n'y a pas de bénéfice au niveau statutaire.

Le bénéfice à affecter du présent exercice 2009, fixé sur base des comptes annuels statutaires, s'élève à € 16.756.589 et se compose du résultat net de l'exercice (€ - 313.549) moins les variations de la juste valeur des immeubles de placement (€ -17.070.138).

Le résultat net de l'exercice, les résultats à reporter des exercices précédents et les réserves disponibles au niveau statutaire suffisent pour procéder à la distribution du dividende proposé.

30.3. CALCUL DU BÉNÉFICE ET DU DIVIDENDE PAR ACTION

(en 1.000 €)	31/12/2009 (12 mois)	31/12/2008 (18 mois)
Bénéfice net, part du groupe	18.380	38.322
Nombre d'actions participant au résultat de la période	3.996.294	3.996.294
Bénéfice net, part du groupe, par action (€) (1)	4,60	9,59
Bénéfice distribuable par action (€) (2)	4,33	4,96
	proposition 2009	payé 2008
Dividende brut attribuable aux actionnaires ordinaires (€)	15.985.176	22.778.876
Dividende brut par action (€) (3)	4,00	5,70
Dividende net par action (€)	3,40	4,85

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

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

(3) Au cours de l'exercice prolongé 2007/2008 (31/12/08) de 18 mois un dividende total brut de € 5,70 a été distribué, se composant d'un dividende intérimaire unique de € 3,85 et d'un dividende de clôture de € 1,85.

NOTE 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 €)	31/12/2009	31/12/2008
Solde à la fin de l'exercice précédent	-8.120	-6.219
Impact des ventes des immeubles de placement		
Impact des acquisitions des immeubles de placement	-9	-1.901
Solde à la fin de l'exercice	-8.129	-8.120

Les frais de mutation forfaitaires, déduits de la valeur d'investissement pour obtenir la juste valeur sont déduits directement des capitaux propres, lors de l'acquisition d'un immeuble de placement.

Afin d'être conforme aux règles d'évaluation, où il est précisé que chaque bénéfice ou perte, après l'acquisition d'un immeuble, suite à une variation de la juste valeur est repris dans le compte de résultats, la variation de la juste valeur, y compris la variation des frais de mutation liée, est reprise entièrement dans les résultats pour le portefeuille actuel total.

La variation au cours de l'exercice 2009 est la conséquence de la vente du projet Bian au Luxembourg.

NOTE 32

VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS

(en 1.000 €)	31/12/2009	31/12/2008
Sur actifs financiers disponibles à la vente	12	-630
Sur instruments financiers dérivés	-1.478	-344
TOTAL	-1.466	-974

NOTE 33

INTÉRÊTS MINORITAIRES

(en 1.000 €)		31/12/2009	31/12/2008
Société	Pourcentage de participation		
Leasinvest Services SA	99%	-6	-7
Total intérêts minoritaires		-6	-7
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES		274.918	264.431

NOTE 34

PROVISIONS

(en 1.000 €)	Provisions pour garanties	Autres provisions	TOTAL
Solde à la fin de l'exercice précédent	1.079	26	1.105
Provisions additionnelles		303	303
Montant des provisions utilisées (-)	-1.022		-1.022
Reprise des provisions non-utilisées			0
Solde à la fin de l'exercice	57	329	386

Les provisions pour garanties concernent les provisions pour les garanties locatives accordées dans le cadre de la vente des deux immeubles 'Extensa Square' au cours de l'exercice clôturé au 30/06/07.

La nouvelle provision constituée en 2009 concerne un compromis qui sera clôturé au cours du premier semestre 2010.

NOTE 35

DETTES FINANCIÈRES

(en 1.000 €)	31/12/2009	31/12/2008
Dettes financières non courantes	193.050	172.460
Institutions de crédit	192.856	163.901
Autres	194	8.559
Dettes financières courantes	62.001	92.021
Institutions de crédit	7.750	22.167
Autres	54.251	69.854
TOTAL	255.051	264.481

Les dettes financières auprès des institutions de crédit se composent, d'une part, des facilités de crédit à long terme (31/12/09 : € 187 millions) et, d'autre part, des lignes de crédit back-up qui garantissent le refinancement du 'commercial paper' au cas où l'émission devient irréalisable (31/12/09 : € 13,6 millions).

Les autres dettes financières courantes comprennent principalement le 'commercial paper' (31/12/09 : € 54,3 millions).

Les garanties locatives perçues (€ 0,2 million) sont reprises dans les autres dettes financières non courantes.

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

(en 1.000 €)	31/12/2009				31/12/2008			
	Dettes avec une maturité de				Dettes avec une maturité de			
	1 an maximum	Plus d'un an, maximum 5 ans	Plus de 5 ans	Total	1 an maximum	Plus d'un an, maximum 5 ans	Plus de 5 ans	Total
Dettes financières – institutions de crédit								
Lignes de crédit	0	218.931	565	219.496	13.700	205.000	600	219.300
Crédits utilisés	0	186.411	565	186.976	13.605	149.816	647	164.068
% part (crédits utilisés/lignes de crédit)	0,0%	85,1%	100,0%	85,2%	99,3%	73,1%	107,8%	74,8%
Commercial paper et lignes back-up								
Programme de commercial paper			210.000	210.000			210.000	210.000
Commercial paper émis	54.251	0		54.251	69.854	8.415		78.269
Back-up lignes de crédit	26.670	77.500		104.170	104.100			104.100
Back-up crédits utilisés	7.750	5.880		13.630	22.000			22.000
% part CP / back-up lignes de crédit				52,1%				75,2%
% part back-up émissions/lignes de crédit				13,1%				21,1%
% part CP / programme CP								

De tous les crédits, uniquement les lignes back-up à concurrence de € 26,7 millions viennent à échéance en 2010.

Toutes les lignes de crédit sont basées sur un taux d'intérêt variable, où le risque de taux d'intérêt est largement (78%) couvert par des instrument financiers dérivés.

Pour plus de détails nous nous référons à la note 23 (Instruments financiers dérivés).

NOTE 36**AUTRES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS**

(en 1.000 €)	31/12/2009	31/12/2008
Instruments financiers dérivés	4.943	2.704
Autres	0	0
TOTAL	4.943	2.704

Les autres passifs financiers non courants se composent principalement de la juste valeur négative des instruments financiers dérivés reprise dans le bilan conformément à l'IAS 39. Pour plus d'information, nous nous référons à la note 23.

NOTE 37**DETTES COMMERCIALES ET AUTRES DETTES COURANTES**

(en 1.000 €)	31/12/2009	31/12/2008
Exit tax	0	3.298
Autres		
Fournisseurs	5.381	7.685
Locataires	0	0
Impôts, rémunérations et charges sociales	760	158
TOTAL	6.141	11.141

NOTE 38**AUTRES PASSIFS COURANTS**

(en 1.000 €)	31/12/2009	31/12/2008
Autres passifs courants	1.267	24.298
TOTAL	1.267	24.298

Les autres passifs courants au 31/12/08 comprennent entre autres le paiement différé (jusqu'au 30/01/09) du prix d'acquisition des 3 sites retail au Luxembourg (€ 14,8 millions) et les actions Leasinvest Immo Lux à payer (au 12/01/09) dans le cadre de la procédure de rachat (€ 8,6 millions).

Fin 2008 Leasinvest Immo Lux a lancé une procédure de rachat de ses actions toujours en mains de tiers dans le cadre de la conversion de Leasinvest Immo Lux SICAV en SICAV-FIS. Par conséquent, Leasinvest Real Estate est devenue actionnaire à 100% de Leasinvest Immo Lux au 31/12/08.

NOTE 39**COMPTES DE REGULARISATION – PASSIFS**

(en 1.000 €)	31/12/2009	31/12/2008
Revenus immobiliers perçus d'avance	8.066	6.642
Intérêts et autres charges courus non échus	937	1.662
Autres	33	1
TOTAL	9.036	8.305

NOTE 40

ENGAGEMENTS HORS BILAN

Les locataires des immeubles suivants disposent d'une option d'achat à la fin de leur bail, bien entendu, à la valeur de marché, à charge de Leasinvest Real Estate: l'immeuble de bureaux situé route de Lennik 451 à Anderlecht, l'immeuble de bureaux à la Motstraat 30-32 à Malines et le centre de distribution situé à Tongres (SKF).

Dans le cadre de la vente des 2 immeubles 'Extensa Square' au cours de l'exercice 2006/2007 une garantie locative a été accordée par Leasinvest Real Estate.

Relatif à ce risque, les comptes de Leasinvest Real Estate au 31/12/09 comprennent une provision de € 0,06 million (voir note 34), par laquelle le risque est couvert au maximum.

Leasinvest Real Estate a conclu un accord pour l'acquisition d'un site logistique près de Bruxelles via la reprise de 100% de la société Canal Logistics Brussels SA.

Cette acquisition est soumise à un nombre de conditions suspensives.

Le prix d'acquisition de ce site s'élèvera à environ € 36 millions.

Fin 2009 l'adjudication publique pour la construction des Archives nationales avec parking souterrain à Bruges a définitivement été attribuée au consortium Algemene Aannemingen Van Laere-Leasinvest Real Estate. Il s'agit de la rénovation d'un immeuble (l'ancien immeuble de la Croix Rouge), la construction de nouvelles Archives nationales avec bibliothèque, un espace pouvant héberger 29 km courants d'archives et un parking public souterrain pour 200 voitures.

Ce projet de développement (hormis le parking), situé le long de la 'Predikherenrei 4' et la 'Langestraat' au centre ville de Bruges, sera loué pour une période fixe de 25 ans par l'Etat belge (Régie des Bâtiments). La demande de permis de construction a été introduite.

A cette fin, une société ad hoc (RAB Invest SA) a été créée par Van Laere.

Après réception provisoire des nouvelles Archives nationales, attendue pour le 01/11/12, Leasinvest Real Estate acquerra 100% des actions de RAB Invest SA, sur base d'un coût de construction fixe de l'immeuble de € 17,7 millions.

NOTE 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 des actifs et passifs, aussi bien que le compte de résultats des filiales. Les intérêts minoritaires sont incorporés au bilan et au compte de résultats via une rubrique séparée.

Les comptes annuels consolidés sont établis à la même date que celle à laquelle les filiales établissent leurs comptes annuels.

Nom & adresse du siège administratif	TVA ou numéro national	Participation directe ou indirecte du capital détenue et droits de vote (en %)	
		31/12/2009	31/12/2008
Leasinvest Services SA Schermerstraat 42 - 2000 Anvers	BE 878.901.063	99,00%	99,00%
Leasinvest Immo Lux SA 17, Route d'Esch - L-1470 Luxembourg	LU 16372655	100%	100%
Leasinvest Immo Lux Conseil SA 17, Route d'Esch - L-1470 Luxembourg	LU 10355144	100%	100%
Zebra Trading SA⁽¹⁾ Schermerstraat 42 - 2000 Anvers	BE 424.903.946	100%	100%
Alm Distri SA⁽¹⁾ Schermerstraat 42 - 2000 Anvers	BE 475.333.157	100%	100%

(1) Au 01/01/10 Zebra Trading SA et Alm Distri SA ont été fusionnées avec Leasinvest Real Estate.

NOTE 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 2009 (12 mois) s'élevait à € 2,4 millions.

Algemene Aannemingen Van Laere SA a construit un immeuble de bureaux avec entrepot pour Leasinvest Real Estate à la demande de Cegelec SA. L'immeuble a été livré le 16/12/09.

Le prix total du contrat d'entreprise s'élève à € 2,95 millions (excl. TVA).

NOTE 43**RÉMUNÉRATION DU COMMISSAIRE ERNST & YOUNG (EXCL TVA)**

(en 1.000 €)

	Leasinvest Real Estate	Filiales	Total 31/12/2009
Rémunération du commissaire pour son mandat de révision	30	37	67
Rémunération pour des travaux extraordinaires ou spéciaux :			
- Autres missions de révision			0
- Conseil fiscal		3	3
Autres missions hors les missions révisorales	0		0
TOTAL	30	40	70

NOTE 44**ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE DU BILAN**

Aucun événement important ne s'est produit après la date de clôture du bilan.

RAPPORT DU COMMISSAIRE

Rapport du commissaire à l'assemblée générale des actionnaires de la société Leasinvest Real Estate sur les comptes consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2009

Conformément aux dispositions légales, nous vous faisons rapport dans le cadre de notre mandat de commissaire. Ce rapport inclut notre opinion sur les comptes consolidés ainsi que les mentions complémentaires requises.

ATTESTATION SANS RÉSERVE DES COMPTES CONSOLIDÉS

Nous avons procédé au contrôle des comptes consolidés de Leasinvest Real Estate et de ses filiales (le 'Groupe') pour l'exercice clos le 31 décembre 2009, établis conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS), telles qu'adoptées dans l'Union européenne, et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique. Ces comptes comprennent le bilan consolidé arrêté au 31 décembre 2009, le compte de résultats consolidé et les états consolidés de flux de trésorerie et de variations des capitaux propres et l'état des produits et des charges comptabilisés 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 € 552.145 (000) et le compte de résultats consolidé se solde par un bénéfice de l'exercice, part du Groupe, de € 18.380 (000).

RESPONSABILITÉ DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DANS L'ÉTABLISSEMENT ET LA PRÉSENTATION SINCÈRE DES COMPTES CONSOLIDÉS

L'établissement des comptes consolidés relève de la responsabilité du conseil d'administration. Cette responsabilité comprend : la conception, la mise en place et le suivi d'un contrôle interne relatif à l'établissement et la présentation sincère de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs ; le choix et l'application de règles d'évaluation appropriées, ainsi que la détermination d'estimations comptables raisonnables au regard des circonstances.

RESPONSABILITÉ DU COMMISSAIRE

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces comptes consolidés sur la base de notre contrôle. Nous avons effectué notre contrôle conformément aux dispositions légales et selon les normes de révision applicables en Belgique, telles qu'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 du conseil d'administration et des préposés du Groupe les explications et informations requises pour notre contrôle. Nous estimons que les éléments probants recueillis fournissent une base raisonnable à l'expression de notre opinion.

OPINION

A notre avis, les comptes consolidés clos le 31 décembre 2009 donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière du Groupe arrêtés au 31 décembre 2009, ainsi que de ses résultats et de ses flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, conformément aux IFRS, telles qu'adoptées dans l'Union européenne, et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

MENTIONS COMPLÉMENTAIRES

L'établissement et le contenu du rapport de gestion sur les comptes consolidés relèvent de la responsabilité du conseil d'administration.

Notre responsabilité est d'inclure dans notre rapport les mentions complémentaires suivantes qui ne sont pas de nature à modifier la portée de l'attestation des comptes consolidés:

- Le rapport de gestion sur les comptes consolidés traite des informations requises par la loi et concorde avec les comptes consolidés. Toutefois, nous ne sommes pas en mesure de nous prononcer sur la description des principaux risques et incertitudes auxquels l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation sont confrontées, ainsi que de leur situation, de leur évolution prévisible ou de l'influence notable de certains faits sur leur développement futur. Nous pouvons néanmoins confirmer que les renseignements fournis ne présentent pas d'incohérences manifestes avec les informations dont nous avons connaissance dans le cadre de notre mandat.

Bruxelles, 23 mars 2010

Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises scrl
Commissaire
Représentée par

Christel Weymeersch
Associé

COMPTES STATUTAIRES

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

Les comptes statutaires complets ainsi que le rapport annuel et le rapport du commissaire sont déposés auprès de la Banque Nationale de Belgique et peuvent être consultés au siège de la société, et y sont disponibles, gratuitement et sur simple demande. Il sont également disponibles sur le site internet de Leasinvest Real Estate (www.leasinvest.be).

L'AR du 21/06/06 prévoit que les comptes annuels statutaires à partir des exercices commençant au ou après le 01/01/07 doivent être établis en application des normes IFRS. Pourtant les sicafis ont eu le choix d'appliquer les normes IFRS déjà à partir des exercices commençant au ou après le 01/01/05.

Le gérant de Leasinvest Real Estate a lors décidé d'établir ses comptes annuels sous IFRS à partir de l'exercice 2006/2007, soit plus tôt que requis.

Le commissaire a approuvé les comptes annuels statutaires sans réserve.

COMPTE DE RESULTATS

(en € 1.000)	Période 31/12/2009 IFRS 12 mois	Période 31/12/2008 IFRS 18 mois	Période 30/06/2007 IFRS 12 mois
Revenus locatifs	22.902	33.008	19.356
Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0	0
Charges relatives à la location	42	-117	0
RESULTAT LOCATIF NET	22.944	32.891	19.356
Récupération de charges immobilières	64	811	64
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	2.733	3.569	1.851
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	0	-483	-143
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-2.733	-3.569	-1.851
Autres recettes et dépenses relatives à la location	-308	-396	-236
RESULTAT IMMOBILIER	22.700	32.823	19.041
Frais techniques	-857	-1.462	-2.115
Frais commerciaux	-326	-493	-393
Charges et taxes sur immeubles non loués	-222	-430	-264
Frais de gestion immobilière	-2.353	-3.083	-1.801
Autres charges immobilières	-303	-487	-245
CHARGES IMMOBILIERES	-4.061	-5.955	-4.818
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	18.639	26.868	14.223
Frais généraux de la société	-793	-1.290	-1.390
Autres revenus et charges d'exploitation	3	2.186	2.959
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	17.849	27.764	15.792
Résultat sur vente d'immeubles de placement			1.486
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-17.070	-5.545	9.926
RESULTAT D'EXPLOITATION	779	22.219	27.204
Revenus financiers	10.212	15.779	11.936
Charges d'intérêts	-8.273	-21.039	-11.830
Autres charges financières	-2.935	-4.930	-330
RESULTAT FINANCIER	-996	-10.190	-224
RESULTAT AVANT IMPOT	-217	12.029	26.980
Impôts des sociétés	-97	-14	58
Exit tax	0	0	-65
IMPOT	-97	-14	-7
RESULTAT NET	-314	12.015	26.973

BILAN

(en € 1.000)

	Période 31/12/2009 IFRS 12 mois	Période 31/12/2008 IFRS 18 mois	Période 30/06/2007 IFRS 12 mois
ACTIF			
ACTIFS NON COURANTS	486.112	496.731	481.489
Immeubles de placement	286.096	302.288	259.218
Projets de développement	8.166	3.393	1.545
Autres immobilisations corporelles	0	0	17
Actifs financiers non courants	191.850	191.050	220.709
ACTIFS COURANTS	15.093	13.431	9.516
Actifs destinés à la vente			
Actifs financiers courants	10.915	8.062	4.847
Créances commerciales	2.683	3.844	3.613
Créances fiscales et autres actifs courants	122	54	30
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1.130	805	614
Comptes de régularisation	243	666	412
TOTAL DE L'ACTIF	501.205	510.162	491.005
PASSIF			
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	215.693	223.692	245.635
Capital	44.128	44.128	44.128
Primes d'émission	70.622	70.622	70.622
Actions propres (-)	-1.034	-1.034	0
Réserves	105.096	105.096	110.641
Réserves légales	602	602	602
Réserves indisponibles	80.372	80.372	84.883
Réserves disponibles	24.122	24.122	25.156
Résultat	4.076	11.782	24.857
Résultats reportés des exercices précédents	4.389	9.608	7.810
Résultat de l'exercice	-314	2.174	17.047
Impact sur la juste valeur des frais et des droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-5.929	-5.929	-5.929
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	-1.266	-973	1.316
Sur actifs financiers destinés à la vente	12	-630	
Sur instruments financiers dérivés	-1.278	-343	1.316
PASSIF	285.512	286.470	245.370
PASSIFS NON COURANTS	146.413	139.043	88.843
Provisions	387	1.105	1.725
Dettes financières non courantes	140.880	134.815	86.300
Autres passifs financiers non courants	4.743	2.704	33
Autres passifs non courants	403	419	785
PASSIFS COURANTS	139.099	147.427	156.527
Provisions	0	0	0
Dettes financières courantes	128.657	134.781	144.343
Dettes commerciales et autres dettes courantes	3.519	4.057	4.019
Autres passifs courants	1.039	1.116	1.002
Comptes de régularisation	5.884	7.473	7.163
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	501.205	510.162	491.005

LEASINVEST REAL ESTATE EN BOURSE

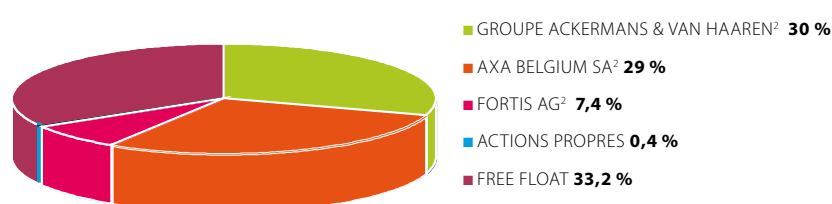
- Depuis 1999 la **valeur de l'actif net** a doublé à **€ 275 millions**

9.1 ACTIONNARIAT

Les actions de Leasinvest Real Estate sont cotées à Euronext Brussels (Bel Small), en Belgique.

Extensa Group SA (Groupe Ackermans & van Haaren) est la fondatrice et promotrice de la sicafi, et détient 100% des actions du gérant statutaire, Leasinvest Real Estate Management SA.

NOMBRE D' ACTIONS COTÉES¹



Le nombre d'actions émises au 31/12/09 s'élevait à 4.012.832.

Au 31/12/09 la sicafi détenait, sur une base consolidée, 16.538 actions propres en portefeuille, soit une participation de 0,41%.

Leasinvest Real Estate Management détenait 6 actions Leasinvest Real Estate.

9.2 LEASINVEST REAL ESTATE EN BOURSE

CHIFFRES CLÉS

(en €)	31/12/2009	31/12/2008 ⁽¹⁾	30/06/2007
Nombre d'actions cotées (#)	4.012.832	4.012.832	4.012.832
Nombre d'actions émises (#)	4.012.832	4.012.832	4.012.832
Capitalisation boursière sur base du cours de clôture (€ mio)	236,64	192,82	313,40
Free float (%)	33,2%	33,2%	33,2%
Cours de clôture	58,97	48,05	78,10
Cours le plus élevé	64,01	78,00	84,50
Cours le plus bas	45,68	46,13	65,80
Cours moyen	54,87	64,37	75,96
Volume annuel (#)	383.879	367.948	720.881
Volume mensuel moyen (#)	31.990	30.662	60.073
Velocité ⁽²⁾ (%)	9,6%	9,2%	18,0%
Vélocité free float (%) ⁽³⁾	28,8%	27,6%	54,1%
Dividende brut ⁽⁴⁾	4,00	3,80	3,80
Dividende net ⁽⁴⁾	3,40	3,23	3,23
Rendement en dividende brut (%) ⁽⁵⁾	6,78%	7,91%	4,87%

(1) Nonobstant le fait que l'exercice précédent clôturé au 31/12/08 était un exercice prolongé de 18 mois, les chiffres clés du tableau sont calculés sur l'année 2008 (12 mois).

(2) Nombre d'actions traitées / nombre total d'actions cotées.

(3) Nombre d'actions traitées / (nombre total d'actions cotées * free float).

(4) Au cours de l'exercice prolongé 2007/2008 de 18 mois se clôturant au 31/12/08 un dividende brut total de € 5,70 (€ 4,845 net) a été distribué, se composant d'un dividende intérimaire unique de € 3,85 (€ 3,2725 net) et d'un dividende de clôture de € 1,85 (€ 1,5725 net). Dans le tableau ci-dessus le pro rata du dividende brut total de € 5,70 est repris (€ 3,80).

(5) Dividende brut / cours de clôture.

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

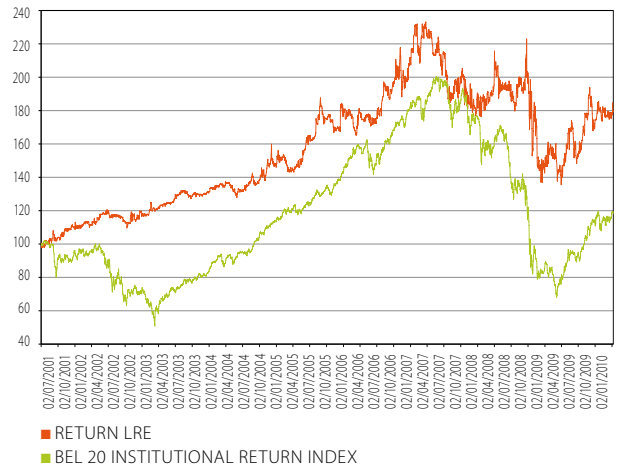
²Pour plus d'information sur des déclarations de transparence du Groupe Ackermans & van Haaren, AXA Belgium et Fortis AG, y compris les chaînes de contrôle d'application, nous nous référons au communiqué de presse y afférent sur le site internet www.leasinvest.be.

GRAPHIQUES

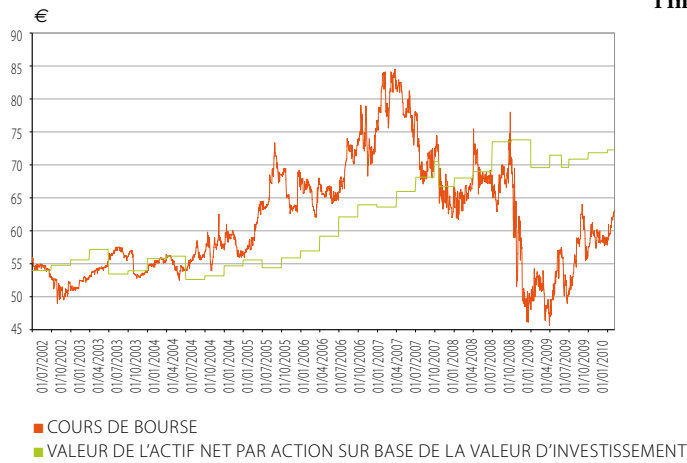
Evolution du cours de l'action au cours des 3 dernières années



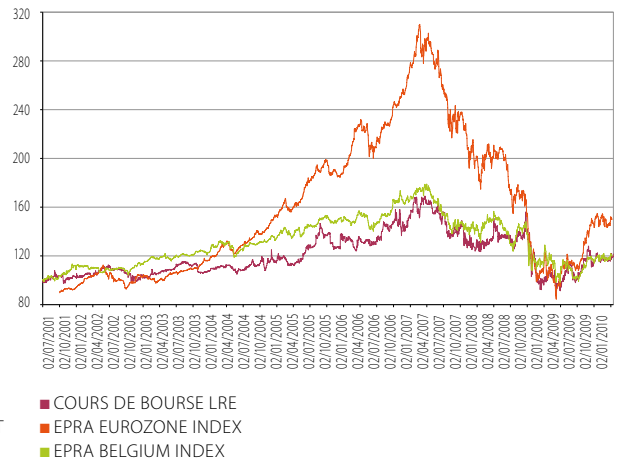
Comparaison entre Leasinvest Real Estate et le return du Bel20¹



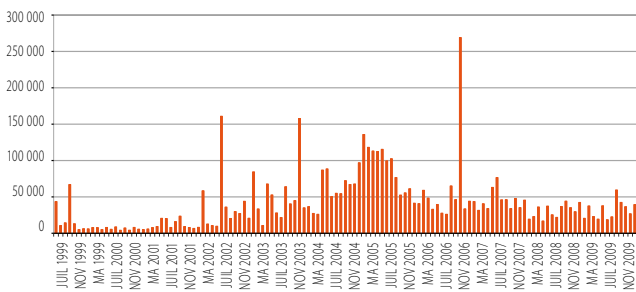
Prime/décote cours de l'action Leasinvest Real Estate depuis le 01/07/02 par rapport à la valeur de l'actif net



Comparaison du cours de bours de Leasinvest Real Estate et l'indice EPRA



Volume mensuel de l'action Leasinvest Real Estate depuis l'IPO du 02/07/99



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

Après le point le plus bas en 2008 l'action Leasinvest Real Estate s'est redressée partiellement en 2009. Le cours a évolué de € 48,05 au 31/12/08 à € 64,01 (cours le plus élevé) au 01/09/09, pour finalement clôturer l'exercice à € 58,97 (31/12/09). Depuis fin septembre 2008 l'action note continuellement avec une décote par rapport à la valeur de l'actif net. Cette décote (par rapport à la valeur de l'actif net sur base de la juste valeur) a diminué de -27% au 31/12/08 à -14% au 31/12/09.

Le volume mensuel moyen traité de l'action s'élevait à 31.990 actions au cours de l'exercice écoulé, comparé aux 30.662 actions en 2008. La vélocité ou vitesse de rotation faible (9,6% sur 2009) s'explique principalement par le free float limité de l'action (33,2%). Si nous ne tenons compte que des actions négociables librement, la vélocité free float sur 2009 s'élèverait à 28,8%, à comparer aux 27,6% sur 2008.

Comme il ressort du graphique, l'action Leasinvest Real Estate affiche quasi systématiquement un return plus élevé que l'indice BEL20. Après le retour en 2008 tant l'action Leasinvest Real Estate que l'indice BEL20 ont à nouveau affiché une augmentation.

En comparaison avec l'EPRA Belgium Index, soit l'indice des sociétés immobilières les plus importantes en Belgique, cotées en bourse, l'action Leasinvest Real Estate présente une évolution qui est environ comparable. L'EPRA Eurozone Index, soit l'indice des sociétés immobilières principales en Europe cotées en bourse, a diminué en 2008 en-dessous du niveau de l'action Leasinvest Real Estate, mais a connu un revirement en 2009 et a de nouveau augmenté au-dessus du niveau de l'EPRA Belgium Index et de l'action Leasinvest Real Estate.

9.3 COUVERTURE DES ANALYSTES

Preben Bruggeman

BANQUE DEGROOF

Rue de l'Industrie 44, B-1040 Bruxelles

T +32-2 287 99 20

E Preben.Bruggeman@degroof.be

Jean-Yves Devloo

ING COMMERCIAL BANKING - EQUITY MARKETS

Foppingadreef 7 (TRC 01.039), 1102 BD Amsterdam, Pays-Bas

T +31 20 563 8745

E jean-yves.devloo@ing.com

Mickaël Van den Hauwe

KBC SECURITIES

Rue du port 12, B-1080 Bruxelles

T +32 2 429 37 21

E mickael.vandenhauwe@kbcsecurities.be

Pieter van der Meijden

PETERCAM

Place Sainte-Gudule 19, B-1000 Bruxelles

T +32 2 229 63 40

E pieter.vandermeijden@petercam.be

Steven Vlek

FORTIS BANK NEDERLAND

Rokin 55, 1012 KK Amsterdam, Pays-Bas

T +31 20 535 70 88

E steven.vlek@nl.fortis.com

DOCUMENT PERMANENT

- Le taux d'endettement ne s'élève qu'à **47,6%**



10.1 INFORMATIONS GENERALES

10.1.1 PROFIL DE L'ENTREPRISE

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

La juste valeur du portefeuille immobilier au 31/12/09 s'élève à € 537,52 millions, la valeur d'investissement à € 551,40 millions. Le portefeuille immobilier consolidé représente une superficie de 353.000 m², avec 58 immeubles dont 43 en Belgique et 15 au Grand-Duché de Luxembourg.

Géographiquement le portefeuille immobilier est situé au Grand-Duché de Luxembourg (via la filiale à 100% Leasinvest Immo Lux) pour 40,8% et en Belgique pour 59,2%.

La sicafi est cotée à Euronext Brussels (Bel Small) et fait partie de l'EPRA Eurozone Total Return Index.

POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

Art. 5 des statuts coordonnés du 27/06/08:

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

Depuis la fondation le portefeuille de la société se compose pour une grande partie d'immeubles de bureaux et dans une moindre mesure d'immeubles semi-industriels, logistiques et retail.

Il est aspiré à une diversification plus importante des risques aussi bien en matière de type d'immeubles que géographique.

Toutefois le portefeuille continuera probablement à se composer pour une grande partie de bureaux. Le type d'immeubles dans lequel peut être investi est: des immeubles de bureaux, semi-industriels et logistiques, retail et, à titre secondaire, éventuellement d'autres types d'immobilier institutionnels.

Il est souligné qu'il doit toujours s'agir d'immeubles bien situés stratégiquement, avec une bonne visibilité, suffisamment d'emplacements de parking, une accessibilité adéquate et une possibilité de potentiel de plus-value à terme.

De plus, chaque objet d'investissement est analysé par rapport à sa (re)louabilité potentielle, supportée par son emplacement, sa polyvalence, sa flexibilité et la durabilité de l'installation technique de l'immeuble.

En ce qui concerne la diversification géographique, la société investira principalement dans la Belgique et le Grand-duché de Luxembourg. Des investissements dans d'autres pays seront pris en considération pourvu qu'il s'agisse d'immeubles permettant la continuation d'une gestion dynamique.

L'amélioration continue de la qualité du suivi technique y compris le (re)développement éventuel d'immeubles existants et du service aux locataires assurent une valeur ajoutée additionnelle au portefeuille.'

Compte tenu de l'ancrage statutaire de la politique d'investissement, celle-ci ne peut être modifiée que par l'assemblée générale de la sicafi, aux conditions requises pour une modification des statuts.

Leasinvest Real Estate n'a aucune intention, sauf sa participation dans Leasinvest Immo Lux, d'investir plus de 20% de ses actifs dans tout autre OPC.

10.1.2 IDENTIFICATION DE LEASINVEST REAL ESTATE

RAISON SOCIALE

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

FORME JURIDIQUE

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

SIÈGE SOCIAL

Leasinvest Real Estate a son siège social à l'avenue de 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. Le 31/03/10 le gérant statutaire a décidé de déplacer son siège social, à partir du 15/04/10, au Boulevard de la Woluwe 2, à 1150 Bruxelles.

SIÈGE ADMINISTRATIF

Leasinvest Real Estate a son siège administratif à la Schermersstraat 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 26/06/99 sous le numéro 990626-330.

RPM ET NUMÉRO D'ENTREPRISE

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

COTATION

Les actions de Leasinvest Real Estate sont cotées à Euronext Brussels (Bel Small).

OBJET SOCIAL / ACTIVITÉS

Art. 4 des statuts coordonnés du 27/06/08:

La société a pour objet exclusif le placement collectif de capitaux recueillis dans le public dans la catégorie des 'biens immobiliers', visée à l'article 7, premier alinéa, 5° de la Loi du 20 juillet 2004 concernant certaines formes de gestion collective de portefeuilles de placement.

Par biens immobiliers, il faut entendre :

1. les immeubles tels que définis par les articles 517 et suivants du Code civil et les droits réels sur des immeubles;
2. les actions avec droit de vote émises par des sociétés immobilières liées;
3. les droits d'option sur des immeubles;
4. les droits de participation dans d'autres organismes de placement en biens immobiliers, inscrits à la liste prévue à l'article 31 ou l'article 129 de la Loi du 20 juillet 2004 précitée;
5. les certificats immobiliers visés à l'article 5 § 4, premier alinéa de la Loi du 16 juin 2006 sur l'offre publique d'instruments de placement et l'admission des instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés;
6. les droits résultants de contrats donnant un ou plusieurs biens en location-financement immobilier à la société;
7. ainsi que tous les autres biens, actions ou droits définis comme étant des "biens immobiliers" par les Arrêtés Royaux, pris en exécution de la législation d'application aux organismes publiques de placements collectifs investissant en immobilier et applicables aux organismes de placement collectif investissant en biens immobiliers.

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

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

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

- investir à titre accessoire ou temporaire dans des titres autres que des biens immobiliers et détenir des liquidités conformément aux articles 41 et 45 de l'A.R. du 10 avril 1995 relatif aux 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

Sicafis ;

- octroyer des crédits et se porter garant en faveur d'une filiale de la société qui est également un organisme de placement aux termes de l'article 49 de l'A.R. du 10 avril 1995 relatif aux Sicafis.

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

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

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

EXERCICE

L'exercice de Leasinvest Real Estate commence le 1er janvier et se clôture le 31 décembre depuis la modification décidée par l'assemblée générale extraordinaire du 27/06/08, ayant pour conséquence que l'exercice en cours à cette date a été prolongé de 6 mois et se réfère ainsi à une période de 18 mois. Avant, l'exercice commençait le 1er juillet et se clôturait le 30 juin, à l'exception du premier exercice, qui a commencé le 01/01/99 pour prendre fin le 30/06/00.

CAPITAL SOCIAL

Capital émis

Au 31/12/08 le capital social s'élevait à € 44.128.326,64. Le nombre total d'actions s'élevait à 4.012.832, sans mention de la valeur nominale.

Capital autorisé

Art. 7 des statuts coordonnés du 27/06/08:

Le gérant est mandaté à augmenter le capital social aux dates et aux conditions qu'il fixera, en une ou plusieurs fois, pour un montant de quarante-quatre millions cent vingt-huit mille trois cent vingt six euros soixante-quatre cent (€ 44.128.326,64)

dans les cas, tels que prévus dans le rapport concerné.

Ce mandat est valable pour une durée de cinq ans à partir de la publication des notules de l'assemblée générale du quinze octobre deux mille sept.

Ce pouvoir est renouvelable.

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

Au cas où le gérant déciderait d'augmenter le capital, et pour autant qu'il y ait des primes d'émission, il affectera celles-ci, le cas échéant après déduction des frais, à un compte indisponible qui constitue à l'égal du capital la garantie des tiers et ne pourra être réduit ou supprimé par une autre décision que celle de l'assemblée générale statuant dans les conditions requises à l'article 612 du Code des Sociétés, sauf conversion en capital comme stipulé ci-dessus.

Jusqu'à présent l'autorisation précitée n'a pas encore été utilisée.

Le gérant a été autorisé, dans le passé, d'augmenter le capital à concurrence de € 27.500.000 suite à une décision de l'assemblée générale du 08/06/99.

Le Conseil d'Administration a fait usage de cette faculté :

- Par acte passé devant le notaire Erik Celis, notaire à Anvers, le vingt-huit juin deux mille un, pour la somme de deux millions deux cent cinq mille cinq cents euros (€ 2.205.500).
- Par acte passé devant le notaire Erik Celis, notaire à Anvers, le quatorze décembre deux mille un, pour la somme d'un million cent cinquante deux mille cent soixante deux euros (€ 1.152.162).

ACQUISITION DE TITRES PROPRES

Art. 9 des statuts coordonnés du 27/06/08:

1. La société peut acquérir ou prendre en gage ses propres actions entièrement libérées en vertu d'une décision de l'assemblée générale statuant conformément aux dispositions de l'article 620 et suivant du Code des Sociétés. Cette même assemblée peut fixer les conditions d'aliénation de ces actions.
2. Le gérant est mandaté à procéder à l'acquisition de titres

propres dont question au point 1 sans décision de l'assemblée générale des actionnaires lorsque cette acquisition est nécessaire pour éviter à la société un dommage grave et imminent. Ce mandat est valable pour une période de trois ans à dater de la publication de la modification des statuts du quinze octobre deux mille sept et elle est renouvelable pour la même durée.

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

Par l'assemblée générale extraordinaire du 18/05/09 il a été accordé un nouveau mandat au gérant, à acheter en bourse, ou, dès que la réglementation l'autorise, de toute autre manière qui offre les garanties nécessaires pour le traitement égal des actionnaires qui se trouvent dans une même situation moyennant l'équivalence du prix offert, en respect des conditions imposées par la loi, avec les moyens disponibles au sens de l'article 617 Code Soc., pendant une période de 5 ans à partir de la date de l'assemblée générale ayant approuvé cette décision, un maximum de 20% du nombre d'actions existantes de la Société, en quel cas toutes les actions déjà acquises (et toujours détenues) par la Société ou ses filiales directes doivent être cumulativement prises en compte. Cet achat doit se faire contre un prix minimal par action qui correspond au prix le plus bas de la moyenne des vingt derniers cours de clôture de l'action de la Société à Euronext Bruxelles avant la date d'acquisition, diminué de 15% et contre un prix maximal par action qui correspond au prix le plus élevé de la moyenne des vingt derniers cours de clôture de l'action de la Société à Euronext Bruxelles avant la date d'acquisition, augmenté de 15%.

Le gérant a à nouveau été autorisé à vendre en bourse ou de toute autre manière, en respect des conditions et délais imposés par la loi, les actions acquises par la Société, contre un prix minimal par action qui correspond au prix le plus bas de la moyenne des vingt derniers cours de clôture de l'action de la Société à Euronext Bruxelles avant la date de vente, diminué de 15% et contre un prix maximal par action qui correspond au prix le plus élevé de la moyenne des vingt derniers cours de

clôture de l'action avant la date de vente, augmenté de 15%.

Les conseils d'administration des filiales directes de la Société sont également autorisés à acquérir et vendre des actions de la Société dans les limites des autorisations précitées.

10.1.3 IDENTIFICATION LEASINVEST IMMO LUX

Depuis l'assemblée générale extraordinaire de Leasinvest Immo Lux du 18/12/08 Leasinvest Immo Lux est une SICAV-FIS qui ressort de la loi du 13 février 2007 relative aux fonds d'investissement spécialisés.

Leasinvest Real Estate est actionnaire à 100%, directement et indirectement, de Leasinvest Immo Lux.

Le 31/12/09 les immeubles de placement de Leasinvest Immo Lux représentent 40,8% du portefeuille immobilier consolidé de Leasinvest Real Estate.

Leasinvest Immo Lux possédait 15 immeubles en propriété ou co-propriété au 31/12/09 avec une superficie totale de 85.961 m², exclusivement situés au Grand-Duché de Luxembourg.

Actuellement, Leasinvest Immo Lux ne détient aucun investissement via une société immobilière.

2 immeubles représentent plus de 5% du portefeuille consolidé de Leasinvest Real Estate, soit CFM (8,1%) et Strassen (6,2%).

Les immeubles sont pour la plupart occupés par différents locataires et se composent de : bureaux (62%), un immeuble logistique (9%) et des immeubles retail (29%). Géographiquement les immeubles sont bien répartis entre Luxembourg ville (68%) et la périphérie (32%).

NOM

Leasinvest Immo Lux, 'fonds de placement collectif-fonds d'investissement spécialisé à capital variable de droit luxembourgeois' ou 'sicav-Fonds d'investissement spécialisé de droit luxembourgeois'.

FORME JURIDIQUE

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

SIEGE SOCIAL

Son siège social est situé 17, route d'Esch, 1470 Luxembourg.

CONSTITUTION ET DUREE

Leasinvest Immo Lux a été établie le 14/01/91 sous forme d'une société anonyme, conformément à la Loi luxembourgeoise modifiée du 10/08/15 sur les sociétés commerciales, et la Loi luxembourgeoise du 30/03/88 sur les institutions de placement collectif. Les statuts ont été modifiés le 10/11/99, le 27/12/05, le 18/09/06 et le 18/12/08.

'REGISTRE DE COMMERCE ET DES SOCIÉTÉS'

Leasinvest Immo Lux est inscrite au 'Registre de Commerce et des Sociétés' au Luxembourg sous le numéro B 35.768.

COTATION

Suite à la décision de l'assemblée générale extraordinaire de Leasinvest Immo Lux du 18/12/08, la cotation des actions à la Bourse de Luxembourg a été radiée depuis début 2009. Jusqu'au 15/09/06 les actions de Leasinvest Immo Lux étaient également cotées à Euronext Brussels.

OBJET SOCIAL / ACTIVITES

Art. 3 des statuts :

'Objet. La Société a pour objet principal d'investir directement ou indirectement dans des immeubles au Grand-Duché de Luxembourg, en Belgique et à l'étranger, dans le but de répartir les risques d'investissement et de faire bénéficier ses actionnaires des résultats de la gestion de ses actifs. La Société peut encore prendre des participations, détenir toutes valeurs mobilières admises à la négociation à la Bourse de Luxembourg ou sur Euronext Brussels, placer ses liquidités et effectuer toutes opérations qu'elle jugera utiles à l'accomplissement et au développement de son but dans toute la mesure autorisée par la loi du 13 février 2007 concernant les fonds d'investissement spécialisés.'

EXERCICE

L'exercice de Leasinvest Immo Lux commence le 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.

10.2. STATUTS

Statuts coordonnés du 27 juin 2008.

"LEASINVEST REAL ESTATE"

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

SICAFI de droit belge

1040 Bruxelles-Etterbeek, avenue de Tervueren 72.

Registre des personnes morales 0436.323.915

Tribunal de Commerce de Bruxelles

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

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

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

Les statuts ont été modifiés plusieurs fois comme suite:

- en vertu de l'acte reçu par le notaire Frank Celis à Anvers, le huit juin mille neuf cent nonante-neuf, publié aux Annexes du Moniteur Belge du vingt-six juin suivant sous le numéro 990626-330, stipulant entre autres la modification du nom en 'LEASINVEST REAL ESTATE', et la transformation de la société en sicafi de droit belge sous la forme juridique d'une société en commandite par actions, et dont constatation de la réalisation de la condition suspensive dans l'acte précité de modification des statuts y compris le statut de sicafi, reçu par le notaire Erik Celis à Anvers le premier juillet mille neuf cent nonante-neuf, publié aux Annexes du Moniteur Belge du vingt

juillet suivant, sous le numéro 990720-618.

- en vertu de l'acte reçu par le notaire Erik Celis à Anvers le vingt-huit juin deux mille un, publié aux Annexes du Moniteur Belge le vingt-six juillet suivant sous le numéro 20010726-264, par lequel le capital a été augmenté compte tenu du capital autorisé.

- en vertu de l'acte reçu par le notaire Erik Celis à Anvers le quatorze décembre deux mille un, publié aux Annexes du Moniteur Belge du trois janvier deux mille deux, sous le numéro 20020103-16.

- en vertu de l'acte reçu par le notaire Erik Celis à Anvers le vingt-huit novembre deux mille trois, publié aux Annexes du Moniteur Belge du douze décembre suivant, sous le numéro 20031212-131932, comprenant la fusion par absorption des sociétés anonymes 'EKIPORT' et '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, publié aux Annexes du Moniteur Belge du vingt-deux janvier sous le numéro 20070122-12628, comprenant la fusion par absorption de la Société Anonyme Square de Meeûs 5-6, dont rectification a été publié aux Annexes du Moniteur Belge du trente mars deux mille sept sous le numéro 20070330-48139.

- en vertu de l'acte reçu par le notaire Frank Liesse à Anvers, le quinze octobre deux mille sept, publié aux Annexes du Moniteur Belge du cinq novembre sous le numéro 20071105-159299, comprenant la fusion par absorption des Sociétés Anonymes « De Leewe », « Warehouse Finance » et « Logistics Finance I », suivi d'un acte de constatation de l'accomplissement de la condition suspensive sous laquelle les décisions re-

latives à la modification des statuts avaient été prises, reçu par le notaire Frank Liesse à Anvers, le vingt-sept juin deux mille huit, publié aux Annexes du Moniteur Belge du dix-sept juillet sous le numéro 20080717-119053.

- en vertu de l'acte reçu par le notaire Frank Liesse à Anvers, le vingt-sept juin deux mille huit, publié aux Annexes du Moniteur Belge du dix-sept juillet sous le numéro 20080717-119054, auprès duquel l'année comptable et la date de l'assemblée annuelle ont été modifiées.

CHAPITRE 1 – DÉNOMINATION – DURÉE – SIÈGE SOCIAL – OBJET

ARTICLE 1. DÉNOMINATION

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

Elle porte la dénomination "Leasinvest Real Estate".

Elle est soumise au régime légal des sociétés à capital fixe dénommées "SICAFI", visées à l'article 19 de la Loi du 20 juillet 2004 concernant certaines formes de gestion collective de portefeuilles de placement.

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

La société a opté pour la catégorie de placements prévue à l'article 7, premier paragraphe, 5° (immobilier) de la Loi du 20 juillet 2004 précitée. La société fait publiquement appel à l'épargne au sens de l'article 438 du Code des Sociétés.

La société est soumise aux dispositions de la Loi du 20 juillet 2004 précitée ainsi qu'à celles de l'A.R. du 10 avril 1995 relatif aux sicafs immobilières ("Sicafi"), comme modifié par après.

ARTICLE 2. DURÉE

La société a été constituée pour une durée indéterminée. La société pourra être dissoute par une décision de l'assemblée générale statuant conformément aux conditions et formes prévues pour la modification des statuts, sous réserve de dispositions légales plus strictes.

La société ne sera pas dissoute par la démission, l'exclusion, la révocation, le retrait, le rachat, l'interdiction, l'empêchement, la dissolution ou la faillite de l'associé gérant.

ARTICLE 3. SIÈGE SOCIAL

Le siège social est établi à Bruxelles-Etterbeek, avenue de Ter-

vueren 72.

Le siège social peut être transféré sans modification des statuts en tout endroit en Belgique par simple décision du gérant, sans préjudice à la législation linguistique applicable en la matière. La société peut, par simple décision du gérant, établir des succursales ou des agences en Belgique ou à l'étranger.

Toutefois, si des événements extraordinaires d'ordre politique, militaire, économique ou social de nature à compromettre l'activité normale du siège social ou la communication aisée de ce siège avec l'étranger se présentent ou paraissent imminents, le siège social pourra, sur simple décision du gérant, être transféré provisoirement en Belgique ou à l'étranger jusqu'à la cessation complète de ces circonstances anormales.

Cette mesure provisoire n'aura toutefois aucun effet sur la nationalité de la société, laquelle, nonobstant ce transfert provisoire du siège social, restera belge.

ARTICLE 4. OBJET

La société a pour objet exclusif le placement collectif de capitaux recueillis dans le public dans la catégorie des 'biens immobiliers', visée à l'article 7, premier alinéa, 5° de la Loi du 20 juillet 2004 concernant certaines formes de gestion collective de portefeuilles de placement.

Par biens immobiliers, il faut entendre :

1. les immeubles tels que définis par les articles 517 et suivants du Code civil et les droits réels sur des immeubles;
2. les actions avec droit de vote émises par des sociétés immobilières liées;
3. les droits d'option sur des immeubles;
4. les droits de participation dans d'autres organismes de placement en biens immobiliers, inscrits à la liste prévue à l'article 31 ou l'article 129 de la Loi du 20 juillet 2004 précitée;
5. les certificats immobiliers visés à l'article 5 § 4, premier alinéa de la Loi du 16 juin 2006 sur l'offre publique d'instruments de placement et l'admission des instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés;
6. les droits résultants de contrats donnant un ou plusieurs biens en location-financement immobilier à la société;
7. ainsi que tous les autres biens, actions ou droits définis comme étant des "biens immobiliers" par les Arrêtés Royaux, pris en exécution de la législation d'application aux organismes publiques de placements collectifs

investissant en immobilier et applicables aux organismes de placement collectif investissant en biens immobiliers.

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

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

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

- investir à titre accessoire ou temporaire dans des titres autres que des biens immobiliers et détenir des liquidités conformément aux articles 41 et 45 de l'A.R. du 10 avril 1995 relatif aux 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 Sicafis ;
- octroyer des crédits et se porter garant en faveur d'une filiale de la société qui est également un organisme de placement aux termes de l'article 49 de l'A.R. du 10 avril 1995 relatif aux Sicafis.

La société peut acquérir, louer ou mettre en location, céder ou échanger tous biens mobiliers et immobiliers, matériaux et fournitures et, de manière générale, effectuer toutes les opé-

rations commerciales et financières qui ont un lien direct ou indirect avec son objet et exploiter tous les droits intellectuels et les propriétés commerciales y afférents.

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

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

ARTICLE 5. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

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

Depuis la fondation le portefeuille de la société se compose pour une grande partie d'immeubles de bureaux et dans une moindre mesure d'immeubles semi-industriels, logistiques et retail.

Il est aspiré à une diversification plus importante des risques aussi bien en matière de type d'immeubles que géographique.

Toutefois le portefeuille continuera probablement à se composer pour une grande partie de bureaux. Le type d'immeubles dans lequel peut être investi est: des immeubles de bureaux, semi-industriels et logistiques, retail et, à titre secondaire, éventuellement d'autres types d'immobilier institutionnels.

Il est souligné qu'il doit toujours s'agir d'immeubles bien situés stratégiquement, avec une bonne visibilité, suffisamment d'emplacements de parking, une accessibilité adéquate et une possibilité de potentiel de plus-value à terme.

De plus, chaque objet d'investissement est analysé par rapport à sa (re)louabilité potentielle, supportée par son emplacement, sa polyvalence, sa flexibilité et la durabilité de l'installation technique de l'immeuble.

En ce qui concerne la diversification géographique, la société investira principalement dans la Belgique et le Grand-duché de Luxembourg. Des investissements dans d'autres pays seront pris en considération pourvu qu'il s'agisse d'immeubles permettant la continuation d'une gestion dynamique.

L'amélioration continue de la qualité du suivi technique y com-

pris le (re)développement éventuel d'immeubles existants et du service aux locataires assurent une valeur ajoutée additionnelle au portefeuille.

CHAPITRE II – CAPITAL – ACTIONS

ARTICLE 6. CAPITAL

Le capital social de la société s'élève à quarante-quatre millions cent vingt-huit mille trois cent vingt-six euros, soixante-quatre centimes (44.128.326,64). Le capital est entièrement libéré.

Il est reparti entre quatre millions douze mille huit cent trente deux (4.012.832) actions, sans valeur nominale, représentant chacune un 4.012.832ième du capital.

ARTICLE 7. CAPITAL AUTORISÉ

Le gérant est mandaté à augmenter le capital social aux dates et aux conditions qu'il fixera, en une ou plusieurs fois, pour un montant de quarante-quatre millions cent vingt-huit mille trois cent vingt six euros soixante-quatre cent (44.128.326,64 EUR) dans les cas, tels que prévus dans le rapport concerné.

Ce mandat est valable pour une durée de cinq ans à partir de la publication des notules de l'assemblée générale du quinze octobre deux mille sept.

Ce pouvoir est renouvelable.

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

Au cas où le gérant déciderait d'augmenter le capital, et pour autant qu'il y ait des primes d'émission, il affectera celles-ci, le cas échéant après déduction des frais, à un compte indisponible qui constitue à l'égal du capital la 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 nominatives, au porteur ou dématérialisées, endéans les limites imposées par la loi.

Chaque actionnaire peut, à tout moment, et à ses propres frais, demander la conversion de ses actions en actions nominatives

ou dématérialisées.

Pour les actions nominatives la propriété résulte uniquement de l'inscription au registre des actions, tenu au siège de la société.

Les actions dématérialisées sont représentées par une inscription sur un compte, au nom du propriétaire ou du détenteur, auprès d'un organisme de liquidation.

Les actions au porteur qui sont émises par la société et qui se trouvent sur un compte-titres au 1 janvier 2008, existent en forme dématérialisée à partir de cette date. Les autres actions au porteur sont automatiquement dématérialisées au fur et à mesure qu'elles soient inscrites sur un compte-titres à partir du 1 janvier 2008.

ARTICLE 9. RACHAT DE SES PROPRES ACTIONS

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

ARTICLE 10. MODIFICATION DU CAPITAL SOCIAL

Sauf la possibilité d'utiliser le capital autorisé par décision du gérant, une augmentation ou réduction du capital souscrit ne peut être décidée que par une assemblée générale extraordi-

naire tenue devant Notaire et approuvée par le gérant.

La société devra par ailleurs se conformer aux règles applicables à l'émission publique d'actions de la société, visées à l'article 75 de la Loi du 20 juillet 2004 précitée et aux articles 28 et suivants de l'A.R. du 10 avril 1995 relatif aux 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 quotepart 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, les conditions suivantes devront être respectées :

a) au moins deux membres de l'organe d'administration du gérant statutaire-personne morale sont des personnes physiques, qui seront mandatées à effectuer collégialement la surveillance de la gestion journalière conformément à l'article 4, paragraphe 1, 5° de l'Arrêté Royal du dix avril mille neuf cent nonante-cinq, ceci pour autant que et pour aussi longtemps que la disposition réglementaire précitée soit en vigueur. Après, la présente disposition sub a) sera tenue pour non lue ;

b) la direction effective de la Sicafi doit, conformément à l'article 38 de la Loi du 20 juillet 2004 concernant certaines formes de gestion collective de portefeuilles de placement, être confiée à au moins deux personnes physiques ou sociétés privées à responsabilité limitée unipersonnelles, avec, comme représentant permanent, au sens de l'article 61 § 2 du Code des Sociétés leur associé unique et gérant, dont au moins un doit être membre de l'organe d'administration du gérant statutaire-personne morale ;

c) une des personnes visées sub b) qui, en plus, est membre de l'organe d'administration du gérant statutaire-personne morale, est désignée comme représentant permanent du gérant statutaire-personne morale au sens de l'article 61 § 2 du Code des Sociétés, qui est mandatée à l'exécution du mandat du gérant dans la Sicafi au nom et pour le compte du gérant statutaire-personne morale et qui, plus spécifiquement, est autorisée à, actant tout seul, représenter et engager la Sicafi à l'égard de tiers sans préjudice néanmoins aux dispositions de l'article 18 de l'Arrêté Royal du dix avril mille neuf cent nonante-cinq relatif aux Sicafs immobilières, pour autant et pour aussi longtemps que les dispositions réglementaires soient en vigueur, ni à toute autre disposition applicable aux organismes de placements collectifs. Le gérant statutaire-personne morale ne peut licencier son représentant sans, en même temps, désigner un successeur. Pour la désignation et pour la cessation du mandat de représentant permanent, les mêmes règles de publicité sont

d'application comme s'ils effectueraient ce mandat dans leur propre nom et pour leur propre compte ;

d) les membres de l'organe d'administration du gérant statutaire-personne morale et leur éventuel représentant permanent, tout comme les personnes visées sub b) (respectivement leurs représentants permanents), autres que les membres de l'organe d'administration du gérant statutaire-personne morale, possèdent l'honorabilité professionnelle nécessaire et l'expérience adéquate pour exercer ces fonctions et doivent pouvoir assurer la gestion autonome de la sicafi. Ils ne peuvent pas tomber sous le champs d'application des interdictions définies par l'article 39 de la Loi du 20 juillet 2004 précitée.

Les membres de l'organe d'administration du gérant statutaire-personne morale et leur éventuel représentant permanent respectent les articles 24 et 26 de l'Arrêté Royal du dix avril mille neuf cent nonante-cinq relatif aux Sicafs immobilières pour autant et pour aussi longtemps que les dispositions réglementaires précitées soient en vigueur ; après la présente disposition sera tenue pour non lue.

3. Le gérant statutaire peut à tout moment démissionner de sa propre initiative.

La désignation comme gérant n'est révocable qu'en vertu d'un jugement judiciaire à la suite d'un recours introduit à cet effet par l'assemblée générale sur base de motifs légaux. L'assemblée générale décide à la majorité requise pour la modification des statuts. Le gérant n'est pas admis à participer au vote. Le gérant continue à assumer ses fonctions jusqu'à ce qu'il y ait une décision judiciaire coulée en force de chose jugée.

4. Après avoir donné sa démission, le gérant est contraint de poursuivre sa mission jusqu'à ce qu'il puisse être raisonnablement pourvu à son remplacement. Dans ce cas, une assemblée générale se tiendra dans un délai d'un mois afin de procéder à la titularisation d'un nouveau gérant.
5. Le décès, l'interdiction, la dissolution, la faillite ou toute autre procédure analogue, la démission, la révocation par décision judiciaire du gérant pour quelque raison que ce soit, n'entraînera jamais la dissolution de la société, mais le remplacement dudit gérant par un gérant désigné par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires pour autant que ce dernier accepte, le cas échéant, d'entrer dans la société comme associé (gérant) commandité.

Au cas où le gérant serait une personne morale, la fusion, la scission,

la transformation ou toute autre forme de réorganisation sociétaire, n'entraînant pas, selon le droit applicable, la perte de personnalité juridique du gérant, ne conduit pas à la démission ou au remplacement du gérant.

Lorsque les membres des organes d'administration ou de gestion journalière du gérant ne satisfont plus aux conditions d'honorabilité, d'expérience et d'autonomie requises par l'article 4, § 1, 4° de l'A.R. du 10 avril 1995, le gérant ou les commissaires doivent convoquer une assemblée générale ayant pour ordre du jour le constat éventuel de la perte des dites qualités et les mesures à prendre; cette assemblée se réunira dans un délai d'un mois; lorsqu'un seul ou plusieurs membres des organes d'administration ou de gestion journalière du gérant ne satisfont plus aux conditions précitées, il est au gérant de pourvoir à leur remplacement endéans le mois; passé ce délai, l'assemblée de la société sera convoquée comme indiqué ci-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 92 de la Loi du 20 juillet 2004 précitée.

En cas d'application des dispositions de l'article 39 de la Loi du 20 juillet 2004 précitée et qui affecte tous les membres des organes d'administration ou de gestion journalière du gérant, le gérant ou les commissaires doivent convoquer une assemblée générale ayant pour ordre du jour le constat de l'application de l'article 39 de la Loi du 20 juillet 2004 précitée et les mesures à prendre; cette assemblée se réunira dans un délai d'un mois; lorsqu'un seul ou plusieurs membres des organes d'administration ou de gestion journalière du gérant ne répondent plus aux conditions précitées, il est au gérant de pourvoir à leur remplacement endéans le mois; 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 92 de la Loi du 20 juillet 2004 précitée.

ARTICLE 13. RÉMUNÉRATION

Aucune rémunération éventuelle ne peut être liée directement ou indirectement aux opérations effectuées par la sicafi .

Le gérant exercera son mandat de façon rémunérée.

Cette rémunération correspond à 0,415% des actifs de la société.

La rémunération est due dans le courant de l'exercice mais n'est payable qu'après approbation des comptes annuels.

Le gérant a droit au remboursement des frais liés directement à sa mission.

ARTICLE 14. ADMINISTRATION INTERNE

Le gérant a plein pouvoir pour accomplir tous les actes d'administration interne qui soient nécessaires ou utiles à la réalisation de l'objet social de la société à l'exception de ceux que la loi réserve à l'assemblée générale.

Le gérant établit les rapports semestriels ainsi qu'un projet de rapport annuel. Le gérant désigne les experts conformément à l'A.R. du 10 avril 1995 et propose le cas échéant toute modification à la liste d'experts figurant dans le dossier qui accompagne la demande de reconnaissance comme Sicafi préalable.

Le gérant choisit également un dépositaire et soumet ce choix à la Commission Bancaire, Financière et des Assurances.

Le gérant propose le cas échéant à la Commission Bancaire, Financière et des Assurances le remplacement du dépositaire conformément à l'A.R. du 10 avril 1995.

Le gérant peut fixer la rémunération de tout mandataire à qui a été conféré des pouvoirs spéciaux, tout ceci conformément à la Loi du 20 juillet 2004 et ses arrêtés d'exécution.

Le gérant prend toutes les décisions comme bon lui semble.

Lorsque le gérant statutaire est une personne morale, le conseil d'administration du gérant statutaire peut, le cas échéant, en son sein et sous sa responsabilité, établir un ou plusieurs comités consultatifs, parmi lesquels notamment un comité de rémunération ; il décrit leurs 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'article 133, paragraphe 6, 1° du Code des Sociétés, chargé, entre autres, de la surveillance permanente des dossiers achevés du (ou des) commissaire(s) et qui prend des décisions autonomes dans le cadre d'une autorisation 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'article 133, paragraphe 6, 1° du Code des Sociétés et peut ainsi accorder des exceptions à la règle 'un sur un' en matière de rémunérations pour des services du commissaire(s) de la Sicafi , autre que ceux dans le cadre de leur mission légale comme commissaire de la Sicafi , dont le montant total en charge de la Sicafi excède la rémunération fixée pour l'exécution de sa

fonction de commissaire de la Sicafi .

Les conditions pour la nomination des membres du comité d'audit précité, leur démission, leur rémunération, la durée de leur mandat et la méthode de travail du comité d'audit ainsi que le contenu de leur tâches, dont au moins une surveillance permanente des dossiers achevés du commissaire(s), aussi bien ceux du gérant statutaire que celles de la Sicafi , et le pouvoir de décision autonome précité, sont définis par le conseil d'administration du gérant statutaire, précité, par l'établissement de ce comité d'audit et peuvent être modifiés par après par le conseil d'administration du gérant statutaire.

Le cas échéant, les administrateurs indépendants de la personne morale-gérant statutaire formeront ensemble un comité d'administrateurs indépendants. Ce comité d'administrateurs indépendants du gérant statutaire dispose des pouvoirs tels que mentionnés à l'art. 524 du Code des Sociétés. En outre, le comité d'administrateurs indépendants du gérant statutaire, précité, devra également toujours être consulté préalablement à chaque projet de décision ou d'opération du conseil d'administration du gérant statutaire en rapport avec les matières suivantes :

- des décisions ou opérations pour lesquelles l'art. 523 du Code des Sociétés doit être appliqué ;
- la modification de l'objet social ou de la politique d'investissement de la sicafi ;
- dans le cas d'une grande opération dans laquelle la Sicafi serait impliquée, pour autant que celle-ci se rapporte à plus de trente pourcent (30%) de la valeur estimée du portefeuille immobilier de la Sicafi au moment de la réalisation de l'opération ;
- des modifications importantes dans l'organisation de la Sicafi qui résultent en une modification du dossier de permis de la Sicafi.

Le comité d'administrateurs indépendants du gérant statutaire, précité, rends un avis motivé par écrit sur ces matières au conseil d'administration du gérant statutaire. Le conseil d'administration du gérant statutaire précise, le cas échéant, dans le procès-verbal les motifs sur la base desquels il a été dérogé à l'avis du comité. L'avis écrit est attaché au procès-verbal du conseil d'administration du gérant statutaire.

ARTICLE 15. POUVOIR DE REPRÉSENTATION EXTERNE

La société est représentée en justice et dans tout autre acte par le gérant.

Conformément à l'article 18 de l'Arrêté Royal du dix avril mil-

le 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 – CONTROLE

ARTICLE 18. CONTROLE

Le contrôle de la société est confié à un ou plusieurs commissaires.

CHAPITRE V – ASSEMBLEE GENERALE

ARTICLE 19. ASSEMBLEE GENERALE

L'assemblée générale est tenue au siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

Il est tenu chaque année une assemblée annuelle le troisième lundi du mois de mai à 16.00h ou, si ce jour est un jour férié, le prochain jour ouvrable à la même heure.

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

ARTICLE 20. COMPETENCES DE L'ASSEMBLEE GENERALE

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 ensembles un cinquième du capital souscrit.

ARTICLE 22. CONDITIONS D'ADMISSION AUX ASSEMBLEES GENERALES

Afin d'être admis à l'assemblée générale, les détenteurs de titres nominatifs, doivent, au moins trois jours ouvrables avant l'assemblée, communiquer leur intention de participer à l'assemblée générale, par lettre ordinaire adressée au siège de la société, si cela est requis dans la convocation.

Si cela est requis dans la convocation, les détenteurs de titres dématérialisés doivent déposer, endéans le même terme, une attestation d'indisponibilité rédigée par l'institution de liquidation, à l'endroit indiqué dans la convocation.

Si cela est requis dans la convocation, les détenteurs d'actions au porteur doivent déposer, endéans le même terme, leurs actions ou une attestation d'indisponibilité rédigée par l'institution financière concernée, à l'endroit indiqué dans la convocation. La disposition précitée cesse d'exister et est tenue pour non lue à partir du moment où il n'existe plus ou ne peut plus exister légalement des actions au porteur.

ARTICLE 23. PARTICIPATION À L'ASSEMBLEE – REPRESENTATION

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. PRESIDENCE – 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. DEROULEMENT DE L'ASSEMBLEE

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. DECISION – DROIT DE VETO DU GERANT

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 1^{er} janvier et se termine le 31 décembre. A la fin de chaque exercice les comptes et les documents sont clôturés et le gérant dresse l'inventaire et établit les comptes annuels et la procédure décrite à l'article 92 et suivants du Code des Sociétés et les dispositions de l'A.R. du 10 avril 1995 relatif aux Sicafis 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 BENEFICE

Comme rémunération du capital la société effectuera au minimum une distribution conformément à l'article 7 de l'Arrêté Royal du 21 juin 2006 sur la comptabilité, les comptes annuels et les comptes annuels consolidés des sicafs immobilières publiques et modifiant l'Arrêté Royal du 10 avril 1995 relatif aux sicafs immobilières.

ARTICLE 30. DIVIDENDES INTERIMAIRES

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 COMPETENCES DES LIQUIDATEURS

En cas de dissolution de la société pour n'importe quelle raison et à n'importe quel moment, la liquidation se fait par un liquidateur ou par un collège de liquidateurs, désigné à cet

effet par l'assemblée générale conformément aux dispositions légales dans cette matière. Si rien n'a été décidé à ce sujet, le gérant en fonction sera considéré comme liquidateur à l'égard de tiers. Les liquidateurs peuvent effectuer tous les actes visés aux articles 186, 187 et 188 du Code des Sociétés, sauf décision contraire de l'assemblée générale statuant à la majorité simple. Chaque année les liquidateurs soumettent les résultats de la liquidation à l'assemblée générale de la société.

ARTICLE 32. DISSOLUTION

Le solde de la liquidation est distribué aux actionnaires en proportion de leurs droits.

CHAPITRE VII – ELECTION 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. COMPETENCE 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.

10.3 DECLARATIONS

10.3.1 DECLARATIONS TOURNÉES VERS L'AVENIR – PERSONNES RESPONSABLES

Ce rapport financier annuel contient des déclarations axées sur l'avenir. De telles déclarations comprennent des risques inconnus, des incertitudes et d'autres facteurs qui pourraient avoir pour conséquence que les résultats actuels, la situation financière, la performance et les réalisations actuelles diffèrent des résultats futurs, de toute situation financière, de toute performance et de toutes réalisations, exprimés ou impliqués par telles déclarations axées sur l'avenir. Compte tenu de tous ces facteurs incertains, ces propos tournés vers l'avenir ne contiennent aucune garantie.

Le gérant statutaire de Leasinvest Real Estate est responsable pour l'information fournie dans ce rapport financier annuel. Le gérant statutaire de Leasinvest Real Estate s'est efforcé à

vérifier l'information reprise dans ce rapport financier annuel et déclare que, pour autant qu'il en soit au courant, les données dans ce rapport financier annuel correspondent à la réalité et qu'aucune donnée n'a été omise dont la mention modifierait le sens de ce rapport financier annuel.

10.3.2 DECLARATIONS GENERALES

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

10.3.3 DECLARATIONS CONCERNANT LES ADMINISTRATEURS ET LE MANAGEMENT

Le gérant statutaire de Leasinvest Real Estate SCA déclare que, pour autant qu'il en soit au courant :

- le gérant statutaire, aucun des administrateurs, ni membre du management n'a jamais été condamné pour un délit de fraude endéans, au moins, les cinq années précédentes, qu'aucune accusation officielle publique n'a été exprimée et/ou qu'aucune sanction n'a jamais été imposée par une autorité légale ou de surveillance, ou qu'ils n'ont jamais été déclaré incapables par une instance judiciaire pour agir comme membre d'un organe d'administration d'un émetteur endéans au moins les cinq années précédentes, et que le gérant statutaire, les administrateurs et membres du management précités, dans leur capacité d'administrateur, fondateur depuis moins de 5 ans ou membres du management exécutif, n'ont jamais été liés à une faillite ou une résolution judiciaire endéans, au moins, les cinq années précédentes ;
- qu'à présent aucun contrat (de travail) n'a été conclu avec les administrateurs, ni avec la sicafi ou ses filiales, ni avec son gérant statutaire, qui prévoit le paiement d'indemnités lors de la mise à terme du contrat de travail ;
- que les contrats (de travail) conclus entre le gérant statutaire, la sicfi ou ses filiales et les membres du management ne prévoient pas d'indemnités extraordinaires lors de la mise à terme du contrat de travail, excepté les clauses résolutoires habituelles avec les membres de la direction effective, dans

le cadre desquelles une indemnité est due lors du non-respect éventuel du délai de préavis (habituel) ;

- que les administrateurs Christophe Desimpel, Marcus Van Heddeghem, Bernard de Gerlache de Gomery, Eric De Keuleneer, Luc Bertrand, Jan Suykens, Jean-Louis Appelmans, Guy Van Wymersch-Moons, Thierry Rousselle et Alfred Bouckaert ne détiennent pas d'actions Leasinvest Real Estate et que Kris Verhellen possède 100 actions de Leasinvest Real Estate ;

- que les membres du management ne détiennent pas d'actions Leasinvest Real Estate ;

- que jusqu'à présent aucune option sur des actions de Leasinvest Real Estate n'a été accordée, ni aux administrateurs, ni aux membres du management ;

- qu'ils n'existent pas de liens familiaux réciproques entre les administrateurs et les membres du management exécutif.

10.3.4 AUTRES MANDATS D'ADMINISTRATEUR EXERCES PENDANT LES 5 ANNEES PRECEDENTES¹

10.3.4.1 ADMINISTRATEURS

Luc Bertrand

Mandats dans d'autres sociétés exercés actuellement et pendant les 5 années précédentes : Ackermans & van Haaren SA, Ackermans & van Haaren Coordination Center SA, Agridec SA*, Algemene Aannemingen Van Laere SA, Anfima SA, Continentale Verzekeringen SA, Asco Leven SA, Atenor Group SA, Aviapartner SA*, Axe Investments SA, Baarbeek BV, Bank J.Van Breda & Co SA, Bank Delen & De Schaetzen SA, Bracht Deckers & Mackelbert SA, Belcadi BV, Belfimas SA, Belgian Media Holding SA*, BIAC SA*, Blomhof SA*, Bos SA, Brinvest SA, Cruiser BV*, De Pijler vzw*, De Speyebeek SA*, Deme Coordination Center SA, Dredging International SA, "Dredging, Environmental & Marine Engineering" SA, "Electriciteit Voor Goederen-Behandeling, Marine En Industrie" (Egemin) SA*, Egemin International SA, Finaxis SA, Fortis Private Equity Belgium SA*, Gemini Natural Resources SA, Groupe Financière Duval SA, Groupe Flo, I.C.P. (Instituut Christian De Duve), Idea Strategische Economische Consulting SA, IlloSpear SA*, ING België SA, 'Belgische Instituut Voor Vorming, Technische Bijstand En Overdracht Van Technologie' SA*, Lamitref Industries SA*, Extensa Group SA, Manuchar SA, Middelheim Promotors, Museum Mayer van den Bergh vzw, NMC SA, Prins Leopold Instituut voor Tropische Geneeskunde, Profimolux SA, Pro-

ject T&T SA, Promofi SA*, Protalux SA, Quick Restaurants SA*, Scaldis Invest SA, Schroders Ltd. (London), Sipef SA, Nationale Maatschappij Der Pijpleidingen SA, Nationale Investeringsmaatschappij SA, Sofinim SA, Solvus SA*, Virgin Express SA*, Vlaamse Beleggingen BV, Leasinvest Immo Lux SA, Rent-a-port SA, IBF SA, Guberna VZW

Jan Suykens

Mandats dans d'autres sociétés exercés actuellement et pendant les 5 années précédentes : Ackermans & van Haaren SA, Continentale Verzekeringen SA*, Bracht, Deckers en Mackelbert SA*, Asco Leven SA*, Bank Delen & De Schaetzen SA, Banque Delen Luxembourg SA, Bank J.Van Breda & C° SA, Extensa Group SA, Leasinvest Finance SA*, Oleon SA*, Oleon Holding SA*, Bureau Van Dijk Computer Services SA*, Solvus SA*, Corelio SA (ex-VUM Media SA), Synvest SA, Algemene Aannemingen Van Laere SA, "Dredging, Environmental & Marine Engineering" SA, IlloSpear SA*, Ackermans & van Haaren Coordination Center SA, Mabeco SA, Nationale Investeringsmaatschappij SA, Sofinim SA, Brantano SA*, Anfima SA, Avafi n-Re SA*, Belcadi BV, Brinvest SA*, Extensa SA, Finaxis SA, Gemini Natural Resources SA, Profimolux SA, Project T&T SA, Protalux SA, Legimco SA, Cobelguard SA, D&S Holding SA, Oleon Biodiesel SA*, Leasinvest Immo Lux SA, Leasinvest Immo Lux Conseil SA, Anima Care, Groupe Financière Duval SA, T&T Koninklijk Pakhuis SA, T&T Openbaar pakhuis SA, T&T Parking SA

Bernard de Gerlache de Gomery

Mandats dans d'autres sociétés exercés actuellement et pendant les 5 années précédentes : Floridienne SA, SIPEF SA, Texaf SA, Belficor SA, Equifund SA*, BDM SA, ASCO SA, BIO SA, Polytra SA, Siat SA

Eric De Keuleneer

Mandats dans d'autres sociétés exercés actuellement et pendant les 5 années précédentes : Credibe SA, Mobistar SA, Raad van Toezicht CBFA*, Keytrade Bank SA, Amonis SA, Ad Valvas Group SA*, Mediafin, Ackermans-Stroobants*, Finasucre SA, Hydralis SA, Ethical Property Europe SA

Christophe Desimpel

Mandats dans d'autres sociétés exercés actuellement et pendant les 5 années précédentes : Remi Claeys Aluminium SA*, De Cederboom SA*, Telindus Group SA*, De Speyebeek SA,

¹ Les mandats terminés sont indiqués par un *.

Aluclaey's Invest SA, Aluclaey's Finance SA, RC Systems SA*, Aleurope Holding SA*, Cedex SA*, Point Break SA*, Te Lande SA, Val-I-Pac VZW*, Levimmo SA, Accentis SA, Immo Desimpel SA, New Regence SA, Omroepgebouw Flagey SA, Fortales SA*, Wellington Golf Oostende SA, Eurocrossroads Business Park SA, Marina Tower ESV, DML Composites SA, Valletta Invest SA, BVS-UPSI, BEM, Enfinity 2 CVBA, Parts & Components SA, Pathoeke Industries SA, Enfinity 4 CVBA, Enfinity 7 SA, Koninklijke Renvereniging Oostende SA, Creafund 2 CV, Ter Harte vzw, Pielos BVBA, ENG Invest CV, Resiterra SA, Mahora Invest SA, Pathoeke Plus SA, Desimpel Energy Group SA, Nutridix SA

Marcus Van Heddeghem

Mandats dans d'autres sociétés exercés actuellement et pendant les 5 années précédentes : Redevco Retail Belgium SCS, Redevco Offices Belgium Comm.V, Redevco Industrial Belgium Comm.V, Home Invest SA*, City Hotels SA*, Befimmo SA, Maatschappij van Het Zoute SA, Mons. Revitalisation SA, Bengali SA, Kinopolis Group SA

Jean-Louis Appelmans

Mandats dans d'autres sociétés exercés actuellement et pendant les 5 années précédentes : Retail Estates SA, Brussimmo SA*, Ekiport SA*, Extensa SA*, Grossfeld Immobilière SA*, I.D.I.M. SA*, Extensa Group SA, Music City Brussels SA*, Omroepgebouw Flagey SA*, Project T&T SA*, Stevibis SA*, Granvelle Consultants & Co SPRL, Leasinvest Immo Lux SA, Leasinvest Immo Lux Conseil SA, De Leewe SA*, Logistics Finance I SA*, Warehouse Finance SA*, Square de Meeûs SA*, Leasinvest Services, Zebra Trading SA*, Alm Distri SA*, Montimmo SA*

Kris Verhellen

Mandats dans d'autres sociétés exercés actuellement et pendant les 5 années précédentes : SRL, Axor SRL, Bel Rom Patru SRL, Bel Rom Sapte SRL, Bel Rom Uno SRL, Brussimmo SA*, CBS-Invest SA, Citérim SA, Commtech SA*, De Leewe SA*, Développements et Promotions Immobiliers SA, Ekiport SA*, Exparom I BV, Exparom II BV, Extensa Development SA (ex-Stevibis SA), Extensa Group SA, Extensa I SRO, Extensa Istanbul, Extensa Land I SA (ex-Kinna Residential SA), Extensa Land II SA (ex-Schulze SA), Extensa Luxembourg SA, Extensa Nederland BV, Extensa SA, Extensa Participation I SARL, Extensa Participation II SARL, Extensa Romania

SRL, Extensa Slovakia SRO, FDC Deva BV, FDC Focsani BV, FDC Targu Mures BV, Finance & Promotion SA*, Grossfeld Immobilière SA, Grossfeld PAP SA, Hypo-G, Implant SA, Kinna Finance SA*, Kinna I SA, Kinna II SA, Leasinvest Development SA, Leasinvest Finance SA, Leasinvest Real Estate Management SA, Logistics Finance I SA*, Metropool 2000 SA, Omroepgebouw Flagey SA, Project T&T SA, Sitas SPRL, T&T Koninklijk Pakhuis SA, T&T Openbaar Pakhuis SA, T&T Parking SA, Top Development AS, Upo Invest SA, Vilvorelease SA, Warehouse Finance SA*

Guy Van Wymersch-Moons

Mandats dans d'autres sociétés exercés actuellement et pendant les 5 années précédentes : Blauwe Toren SA, Brustar One SA, Cabesa SA, Cornaline House SA, EVERS Freehold SA, Immo Instruction SA, Immo Jean Jacobs SA, Immo du Parc Hotel SA, Immo Zellik SA, Instruction SA, La Tourmaline SA, LEG II MEER 15 SA, LEG II MEER 22-23 SA, LEG II MEER 42-48 SA, Lex 65 SA, Marina Building SA, Messancy Réalisation SA, MUCC SA, Parc Louise SA, QB19 SA, RAC HASSELT SA, Royaner SA, Royawyn SA, Sodimco SA, The Bridge Logistics SA, Transga SA, Trèves Freehold SA, Trèves Leasehold SA, Vepar SA, WaterLeau SA, Zaventem 1 SA, Zaventem 2 SA, Upar SA, Beran SA, WOM, AXA REIM Belgium SA*, Leasinvest Immo Lux SA, Maison de l'assurance, Wathall SA

Thierry Rousselle

Mandats dans d'autres sociétés exercés actuellement et pendant les 5 années précédentes : Brustar One SA*, Cabesa SA*, Cornaline House SA*, Immo Jean Jacobs SA*, Immo Rac Hasselt SA*, Immobilière du Park Hotel SA*, La Tourmaline SA*, Les Résidences du Quartier Européen SA*, Lex 65 SA*, Marina SA*, Messancy Réalisations SA*, Mucc SA*, Parc de l'Alliance SA*, Parc Louise SA*, QB19 SA*, Royaner SA*, Royawyn SA*, Sodimco SA*, Transga SA*, Vepar SA*, Water-Leau SA*, Wathall SA*, Zaventem 1 SA*, Zaventem 2 SA*, Immo Zellik SA*, Trèves Leasehold SA*, Trèves Freehold SA*, UPSI

Alfred Bouckaert

Mandats dans d'autres sociétés exercés actuellement et pendant les 5 années précédentes : AXA Holdings Belgium, AXA Belgium SA, AXA Participations Belgium, AXA Bank Europe SA, AXA Luxembourg, AXA Assurances Luxembourg SA, AXA Assurances Vie Luxembourg, AXA Konzern AG, AXA

Service AG, AXA ART Versicherung AG, AXA Versicherung AG, AXA Leben, AXA Lebensversicherung AG, AXA Versicherung AG, L'Ardenne Prévoyante, Contere, AXA Insurance SA, RESO, Consuco, Société patrimoniale familiale, De Waere (Belgique), Société patrimoniale familiale

10.3.4.2 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 SA, IFMA VZW, Midhan SPRL, Zebra Trading SA*, Alm Distri SA*, Montimmo SA*

Micheline Paredis

Mandats dans d'autres sociétés exercés actuellement et pendant les 5 années précédentes : Brussimmo SA*, Leasinvest Immo Lux Conseil SA, Leasinvest Services SA, Autonom Gemeentebedrijf Boom Plus*, Montimmo SA*, Zebra Trading SA*, Alm Distri SA*

Sophie Wuyts

Mandats dans d'autres sociétés exercés actuellement et pendant les 5 années précédentes : Leasinvest Immo Lux Conseil SA, Leasinvest Services SA, BC Meetjesland SA, Zebra Trading SA*, Alm Distri SA*

10.3.5 ADRESSES DE BUREAUX

Luc Bertrand

Président du comité exécutif Ackermans & van Haaren SA
Begijnenvest 113, 2000 Anvers

Jan Suykens

Membre du comité exécutif Ackermans & van Haaren SA
Begijnenvest 113, 2000 Anvers

Bernard de Gerlache de Gomery

Administrateur délégué Belficor SA
Boulevard Général Jacques 26, 1050 Bruxelles

Eric De Keuleneer

Administrateur délégué Credibe SA
Rue de la Loi 42, 1040 Bruxelles

Christophe Desimpel

Administrateur délégué De Speyebeek SA
Guldensporenpark 82, 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 SA
Schermersstraat 42, 2000 Anvers

Kris Verhellen

CEO Extensa Group SA
Tour & Taxis, Avenue du port 86C boîte 316, 1000 Bruxelles

Guy Van Wymersch-Moons

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

Thierry Rousselle

Administrateur de sociétés
AXA Belgium SA, Boulevard du Souverain 25, 1170 Bruxelles

Alfred Bouckaert

Président du conseil d'administration d'AXA Belgium SA
Boulevard du Souverain 25, 1170 Bruxelles

Michel Van Geyte

COO Leasinvest Real Estate Management SA
Schermersstraat 42, 2000 Anvers

Micheline Paredis

Secretary General/Group Counsel Leasinvest Real Estate Management SA
Schermersstraat 42, 2000 Anvers

Sophie Wuyts

CFO, Leasinvest Real Estate Management SA
Schermersstraat 42, 2000 Anvers

10.3.6 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 (rapports financiers annuels), qui comprennent les comptes annuels consolidés, le rapport annuel et le rapport du commissaire concernant les exercices 2006/2007, 2007/2008 et le rapport d'expertise et les rapports semestriels (rapports financiers semestriels), y compris le rapport du commissaire concernant les exercices 2006/2007, 2007/2008 et 2009, peuvent être consultés sur le site internet de Leasinvest Real Estate (www.leasinvest.be) et peuvent être consultés au siège administratif de la société.

Le présent rapport financier annuel 2009¹ peut également être consulté sur le site internet www.leasinvest.be et sur le site internet d'Euronext (www.euronext.com).

L'information financière historique des deux exercices précédents 2006/2007 et 2007/2008 de toutes les filiales de Leasinvest Real Estate (Warehouse Finance SA, De Leewe SA, Logistics Finance I SA, Zebra SA, Alm Distri SA, Leasinvest Immo Lux SA, Leasinvest Immo Lux Conseil SA et Leasinvest Services SA) peut être consultée au siège administratif de Leasinvest Real Estate.

La communication financière et les convocations des actionnaires aux assemblées générales des actionnaires sont publiées dans la presse financière, pour autant que ceci soit imposé par la Loi, et peuvent être consultées sur le site internet de Leasinvest Real Estate.

Leasinvest Real Estate suit les directives de la Commission Bancaire, Financière et des Assurances à ce sujet.

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

La dernière version de la Charte de Corporate Governance peut être consultée sur le site internet www.leasinvest.be.

Chaque personne intéressée peut s'enregistrer gratuitement sur www.leasinvest.be afin de recevoir les communiqués de presse et l'information financière obligatoire par e-mail (contact – s'enregistrer).

10.3.7 LISTE DES INFORMATIONS REPRISES PAR REFERENCE¹

Information financière historique et description de la situation financière des exercices précédents 2006/2007 et 2007/2008, ainsi que les transactions avec des parties liées au cours des exercices précédents 2006/2007 et 2007/2008

Pour ces données, nous nous référons aux brochures annuelles (rapports financiers annuels) qui comprennent les comptes annuels consolidés, le rapport annuel et le rapport du commissaire concernant les exercices 2006/2007 et 2007/2008 et les rapports semestriels (rapports financiers semestriels), y compris le rapport du commissaire des exercices 2006/2007, 2007/2008 et 2009, qui sont à consulter sur le site internet de Leasinvest Real Estate (www.leasinvest.be).

10.3.8 DECLARATION CONFORMÉMENT À L'ARTICLE 12, §2 DE L'AR DU 14/11/07

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

- (i) les comptes annuels, établis conformément aux normes comptables applicables, donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de Leasinvest Real Estate et des entreprises comprises dans la consolidation ;
- (ii) le rapport financier annuel donne une image fidèle du développement et des résultats de Leasinvest Real Estate et de la position de la société et des entreprises comprises dans la consolidation, et comprend une description des principaux risques et incertitudes auxquels celles-ci sont confrontées

Jean-Louis Appelmans

Administrateur délégué

Leasinvest Real Estate Management SA

Gérant statutaire

¹ 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 2009 peuvent être obtenus, gratuitement, sur simple demande, par chaque personne qui le demande, au siège de la société et sont à consulter sur le site internet de Leasinvest Real Estate (www.leasinvest.be).

¹ En ce qui concerne les transactions avec des parties liées pour l'exercice 2007/2008, voir à la page 65 de ce rapport.

INFORMATION AUX ACTIONNAIRES

Sicafi – caractéristiques & fiscalité

De belangrijkste kenmerken van een vastgoedbevak zijn als volgt (K.B. van 10/04/95):

- Les caractéristiques les plus importantes 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)
- les immeubles sont comptabilisés à leur juste valeur – pas d'amortissements
- distribution, lors de la réalisation de bénéfices au cours de l'exercice, d'un minimum de la différence positive entre 80% du résultat corrigé et la diminution nette au cours de l'exercice des dettes, comme défini à l'AR du 21/06/06, compte tenu de la restriction de l'art. 617 C.Soc.
- la 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

Sicav - Fonds d'Investissement Spécialisé (Leasinvest Immo Lux, Grand-Duché de Luxembourg)

- société d'investissement à capital variable
- les investisseurs avertis, dans le sens de l'article 2 de la loi du 13 février 2007, sont les seuls à être admis comme actionnaires
- principalement des investissements en immobilier

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

Dividende

Le conseil d'administration du gérant statutaire propose à l'assemblée générale ordinaire des actionnaires de distribuer un dividende brut de € 4,00 et net, libre de précompte mobilier, de € 3,40, le 24/05/10.

Sous réserve de l'approbation par l'assemblée générale ordinaire du 17/05/10 le paiement du dividende se fera contre la remise du coupon n° 11 à partir du 24/05/10 aux banques Bank Delen ('main paying agent'), ING Banque, Dexia Banque, BNP Paribas Fortis Banque et Banque Degroof.

Website www.leasinvest.be

Pour sa communication, Leasinvest Real Estate suit les directives de la Commission Bancaire, Financière et des Assurances à ce sujet.

Le site internet est librement accessible et comprend toutes les informations requises légalement.

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).

Contact investisseurs

Leasinvest Real Estate Management SA

Jean-Louis Appelmans

CEO

T: +32 3 238 98 77

E: investor.relations@leasinvest.be

LEXIQUE

BADWILL

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

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.

CREDIT 'BULLET'

Crédit qui est remboursé en une fois à la fin de sa durée.

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.

COLLAR

Combinaison d'un cap acheté et un floor vendu. Aussi bien le taux d'intérêt minimum que maximum est ainsi défini préalablement.

LOYERS CONTRACTUELS SUR BASE ANNUELLE

Les loyers de base indexés tels que définis contractuellement dans les baux au 31/12/09.

CORPORATE GOVERNANCE

Bonne gestion d'entreprise. Ces principes, tels que la transparence, l'intégrité et l'équilibre entre les responsables, sont basés 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.

RENDEMENT EN DIVIDENDE

Dividende brut / cours de clôture de l'exercice concerné.

DURATION

Durée moyenne pondérée des baux, pour lesquels le poids est égal à la relation du revenu locatif par rapport au total des revenus locatifs du portefeuille.

EXIT TAX

Les sociétés qui demandent leur agrément en tant que sicafi ou qui fusionnent avec une sicafi, sont soumises à l'impôt nommé exit tax. Cet impôt est comparable à un impôt de liquidation sur les plus-values latentes nettes et sur les réserves immunisées. L'exit tax s'élève à 16,5% (augmenté de 3% d'impôt de crise additionnel), soit 16,995% au total.

FLOOR

Instrument du type 'option', pour lequel, dans le cas de Leasinvest Real Estate, le sousjacent, 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.

FREE FLOAT

Le free float est le nombre d'actions traité librement en bourse, et donc, pas détenu par une partie fixe.

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.

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'.

VALEUR DE L'ACTIF NET PAR ACTION

NAV (Net Asset Value) : capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère divisé par le nombre d'actions (à l'exclusion du nombre d'actions propres sur une base consolidée).

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.

TAKE-UP

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

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

TAUX D'ENDETTEMENT

Toutes les rubriques du 'Passif' figurant au bilan à l'exception des postes : 'I. Passifs non courants – A. Provisions', 'I. Passifs non courants – C. Autres passifs financiers non courants – Instruments financiers dérivés', 'I. Passifs non courants – F. Passifs d'impôts différés', 'II. Passifs courants – A. Provisions', 'II. Passifs courants – C. Autres passifs financiers courants – Instruments financiers dérivés' et 'II. Passifs courants – F. Comptes de régularisation', divisé par le total du bilan.

SWAPTION

Un swaption est une option sur un interest rate swap. Il existe 2 types : un 'payer swaption' et un 'receiver swaption'.

Un 'payer swaption' donne le droit à l'acheteur de conclure un interest rate swap dans le futur, où l'acheteur paie le taux d'intérêt fixe défini et reçoit l'intérêt variable. Un 'receiver swaption' donne le droit au vendeur de conclure un interest rate swap dans le futur, où le vendeur paie l'intérêt variable et reçoit le taux d'intérêt fixe défini.

VELOCITE

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

Concept et design: www.theimagecompany.be
Photos: Marc Detiffe

Ce rapport financier annuel est disponible sur www.leasinvest.be en pdf et version interactive. Par respect de l'environnement une version imprimée de ce rapport financier annuel est uniquement disponible via print-on-demand. Vous pouvez commander votre exemplaire en vous enregistrant sur www.leasinvest.be.



SIÈGE SOCIAL :
BOULEVARD DE LA WOLUWE 2,
B-1150 BRUXELLES

SIÈGE ADMINISTRATIF :
SCHERMERSSTRAAT 42, B-2000 ANVERS
T +32 3 238 98 77
F +32 3 237 52 99
E INVESTOR.RELATIONS@LEASINVEST.BE
W WWW.LEASINVEST.BE