



L

E

A

S

I

N

10

V

**LEASINVEST  
REAL  
ESTATE**  
  
RAPPORT  
FINANCIER  
SEMESTRIEL 2010

E

S

T

## INFORMATION RÉGLEMENTÉE

### 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 sicafi est cotée à Euronext Brussels et affiche une capitalisation boursière d'environ € 243 millions.

## CONTENU

1	Déclaration des personnes responsables	2
2	Rapport de gestion intermédiaire	3
3	Chiffres clés	6
4	Rapport immobilier	8
	Marché immobilier	8
	Composition du portefeuille immobilier	10
	Analyse du portefeuille immobilier	11
	Rapport d'expertise	13
5	Etats financiers résumés	14
6	Rapport du commissaire	24
7	Leasinvest Real Estate en bourse	25

## 1 DÉCLARATION DES PERSONNES RESPONSABLES CONFORMÉMENT À L'ARTICLE 12, §2 DE L'AR DU 14/11/07

Monsieur J. L. Appelmans, Représentant permanent du gérant statutaire de Leasinvest Real Estate, déclare, au nom et pour le compte du gérant statutaire, qu'à sa connaissance :

- (i) les états financiers résumés, 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 de gestion intermédiaire 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  
Représentant Permanent  
Leasinvest Real Estate Management SA  
Gérant statutaire

## 2 RAPPORT DE GESTION INTERMÉDIAIRE

### CHIFFRES CLÉS PREMIER SEMESTRE DE 2010

AUGMENTATION DES REVENUS LOCATIFS DE 2,4% À € 20 MILLIONS 30/06/09 : € 19,5 MILLIONS)

AUGMENTATION DU RÉSULTAT NET COURANT (PART DU GROUPE) DE 17% À € 12,5 MILLIONS, SOIT € 3,12 PAR ACTION (30/06/09 : € 2,67 PAR ACTION)

LE RÉSULTAT NET, PART DU GROUPE, S'ÉLEVAIT À € 5,6 MILLIONS (€ 1,4 PAR ACTION) AU 30/06/10 COMPARÉ AUX € 12,8 MILLIONS (€ 3,2 PAR ACTION) AU 30/06/09 ; L'ANNÉE PASSÉE LES MOINS-VALUES ÉTAIENT PLUS QUE COMPENSÉES PAR LA PLUS-VALUE UNIQUE RÉALISÉE SUR LA VENTE DE L'IMMEUBLE BIAN

LE TAUX D'OCCUPATION SE MAINTIENT À 97,81% (31/12/09 : 97,74%)

PREMIER OCCUPANT POUR UNE PARTIE DE L'IMMEUBLE THE CRESCENT À ANDERLECHT

### EVÉNEMENTS IMPORTANTS DE LA PÉRIODE 01/01/10-30/06/10

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.

Lorsqu' au cours de 2009 différents projets de (re-)développement ont été réalisés avec succès, le focus au cours du premier semestre de 2010 était le suivi de la gestion dynamique du portefeuille et le fait de sécuriser les revenus locatifs futurs, principalement par le redéveloppement de l'immeuble The Crescent vers un vrai 'green building'.

La preuve du succès de cette stratégie se trouve ci-dessous sous 'Evénements importants après la période 01/01/10-30/06/10'.

### CANAL LOGISTICS BRUXELLES

A la fin du premier trimestre de l'exercice 2010 Leasinvest Real Estate a acheté 100% des actions de la société Canal Logistics Brussels SA. Par cette reprise un nouvel immeuble d'entrepôt et de distribution de 27.700 m<sup>2</sup> et 1.250 m<sup>2</sup> de bureaux à Nederover-Heembeek ('Canal Logistics') a été acquis, faisant partie d'un projet total de 50.000 m<sup>2</sup> d'entrepôts et 2.500 m<sup>2</sup> de bureaux.

La vacance locative temporaire de cet immeuble n'aura aucun impact sur le résultat net courant de 2010 grâce à la garantie locative reçue de la part du vendeur. La réception de la seconde phase, pour laquelle une garantie locative a également été accordée, est prévue pour début 2011.

Par la reprise de Canal Logistics le portefeuille immobilier (sur base de la juste valeur) a augmenté de 4% de € 537,5 millions (31/12/09) à € 559 millions. Cette augmentation tient compte



CANAL LOGISTICS - BRUXELLES



AXXES BUSINESS PARK - GAND

d'une variation globale négative des immeubles de placement de € 6,3 millions, principalement sur Canal Logistics et un immeuble de bureaux à Anderlecht.

#### CHIFFRES CLÉS DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Les rendements locatifs moyens du portefeuille immobilier de Leasinvest Real Estate ont augmenté de 7,48% (au 31/12/09) à 7,57% (30/06/10) en termes de juste valeur, et de 7,29% à 7,38% (au 30/06/10) en termes de valeur d'investissement.

Le portefeuille immobilier en exploitation se compose de 59 immeubles, dont 44 immeubles en Belgique avec une superficie totale de 296.409 m<sup>2</sup>, et 15 immeubles au Grand-Duché de Luxembourg avec une superficie totale de 85.961 m<sup>2</sup>.

Leasinvest Real Estate porte une attention particulière à la consolidation du taux d'occupation en évitant au mieux toute vacance locative éventuelle, par la gestion dynamique de son portefeuille immobilier, et par la recherche de nouvelles opportunités d'investissement.

### EVÉNEMENTS IMPORTANTS APRÈS LA PÉRIODE 01/01/10-30/06/10

#### CESSION DES DROITS IMMOBILIERS SUR LE PARC D'AFFAIRES AXXES BUSINESS PARK (PHASE 1) – ACQUISITION DE CERTIFICATS IMMOBILIERS

En juillet 2010 Leasinvest Real Estate a constitué des droits d'emphytéose sur la phase 1 de l'Axxes Business Park situé à Merelbeke près de Gand en faveur de la société Axxes Certificates. Le tréfonds sera également transféré avant la fin de ce mois. Ces transactions seront réalisées pour un montant global brut de € 44,4 millions, qui est comparable à la valeur d'investissement du parc d'affaires.

Le parc d'affaires comprend au total 23.728 m<sup>2</sup> de bureaux (y compris les archives) et 868 emplacements de parking. Le taux d'occupation du parc d'affaires Axxes Business Park (phase 1) s'élève à 96% pour 19 locataires.

La société Axxes Certificates a financé cette acquisition en grande partie par une émission privée de certificats immobiliers,

qui a été placée avec succès par la Banque Degroof. Dans ce cadre, Leasinvest Real Estate a elle-même souscrit à ces certificats immobiliers à concurrence de € 1,7 millions.

La gestion technique et commerciale des immeubles reste confiée à une filiale à 100% de Leasinvest Real Estate, Leasinvest Services SA, qui a été désignée comme Asset Manager et Property Manager. Dans ce cadre certaines garanties ont été accordées par Leasinvest Real Estate, afin d'assurer la pérennité des revenus locatifs.

En outre Axxes Certificates s'est engagée à acquérir avant fin 2012 et après rénovation par Leasinvest Real Estate le centre d'affaires appelé 'Torenhove' situé sur le même site à Merelbeke pour un montant fixe de € 3,3 millions.

Ce désinvestissement s'inscrit dans une gestion dynamique du portefeuille immobilier de Leasinvest Real Estate.

Suite à cette transaction, le taux d'endettement qui avait temporairement augmenté de 47,61% (au 31/12/09) à 51,64% au 30/06/10, a de nouveau diminué à 47,6%.

#### PREMIER OCCUPANT POUR UNE PARTIE DE L'IMMEUBLE THE CRESCENT À ANDERLECHT

Au cours de la première quinzaine du mois d'août Leasinvest Real Estate a conclu un contrat de services à long terme pour environ 3.800 m<sup>2</sup> situés dans l'immeuble de bureaux The Crescent sur le site Erasme à Anderlecht, qui prendra effet à partir de mai 2011. Dans ce contexte économique difficile Leasinvest Real Estate a réussi à conclure d'avance ce contrat de services

représentant déjà 25% de l'espace de bureaux qui serait disponible en 2011. Ceci fait preuve de l'unique concept écologique de cet immeuble combiné à des services facilitaires (congrès, restaurant et business center), et à la situation exceptionnelle de cet immeuble.

### APERÇU DES TRANSACTIONS PRINCIPALES AVEC DES PARTIES LIÉES

Au cours de la période 01/01/10-30/06/10, aucune transaction n'a eu lieu avec des parties liées qui a influencé significativement la situation financière ou les résultats de Leasinvest Real Estate au cours de cette période.

### PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES POUR LES MOIS RESTANTS DE L'EXERCICE

Pour un aperçu des principaux risques et incertitudes, nous nous référons à la note 5 (gestion des risques financiers) des états financiers résumés.

### RACHAT D'ACTIONS PROPRES

Leasinvest Real Estate n'a pas acquis, au cours de la période 01/01/10-30/06/10 d'actions propres. Sur une base consolidée Leasinvest Real Estate détenait 16.538 actions propres en portefeuille au 30/06/10 (idem 31/12/09). Celles-ci ont une valeur comptable totale de € 1.045.928, avec une valeur au pair par action de € 10,99.

### PRÉVISIONS DE L'EXERCICE

Grâce à notre approche commerciale proactive et constante envers nos locataires, le taux d'occupation se maintiendra en 2010. Sauf circonstances imprévues et nonobstant le désinvestissement annoncé à Merelbeke on s'attend, pour l'exercice global 2010, à un résultat net courant (excl. résultats sur portefeuille et impact de l'AS 39) qui sera comparable à celui de l'exercice 2009.



THE CRESCENT - ANDERLECHT

## 2 CHIFFRES CLÉS

### PORTEFEUILLE IMMOBILIER <sup>(1)</sup>

	30/06/10	31/12/09
Juste valeur (€ 1.000) <sup>(2)/(4)</sup>	558.954	537.518
Valeur d'investissement (€ 1.000) <sup>(3)/(4)</sup>	573.370	551.400
Rendement locatif sur base de la juste valeur <sup>(5)</sup>	7,57%	7,48%
Rendement locatif sur base de la valeur d'investissement <sup>(5)</sup>	7,38%	7,29%
Taux d'occupation <sup>(5)/(6)</sup>	97,81%	97,74%

- (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', que des immeubles destinés à la vente repris dans la rubrique du bilan 'Actifs détenus en vue de la vente'.
- (2) La juste valeur ('fair value') : la valeur d'investissement telle que définie par un expert immobilier indépendant et dont les frais de mutation ont été déduits. La juste valeur est la valeur comptable selon les normes IFRS.
- (3) La valeur d'investissement est la valeur telle que définie par un expert immobilier indépendant, dont les frais de mutation n'ont pas encore été déduits.
- (4) Juste valeur et valeur d'investissement telles qu'estimées par les experts immobiliers Cushman & Wakefield / Winssinger et Associés.
- (5) 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 est calculé sur base de la valeur locative estimée

### RÉSULTATS CLÉS

(en € 1.000)	30/06/10	30/06/09
Revenus locatifs	19.982	19.510
Résultat d'exploitation <sup>(1)</sup>	10.233	19.763
Résultat net courant, part du groupe <sup>(2)</sup>	12.462	10.677
Résultat sur portefeuille, part du groupe	-6.300	3.278
Résultat net, part du groupe	5.601	12.839
Cash flow net, part du groupe <sup>(3)</sup>	11.918	25.790



**CHIFFRES CLÉS PAR ACTION <sup>(4)</sup>**

(en € 1.000)	30/06/10	30/06/09
Nombre d'actions émises (#)	4.012.832	4.012.832
Nombre d'actions participant au résultat de la période (#)	3.996.294	3.996.294
Revenus locatifs	5,00	4,88
Résultat d'exploitation <sup>(1)</sup>	2,56	4,95
Résultat net courant, part du groupe <sup>(2)</sup>	3,12	2,67
Résultat sur portefeuille, part du groupe	-1,58	0,82
Résultat net, part du groupe	1,40	3,21
Cash-flow net, part du groupe <sup>(3)</sup>	2,98	6,45

(1) Résultat net sans résultat financier et impôts.

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

(3) Cash-flow net : résultat net moins tous les éléments non-monétaires, parmi lesquels les amortissements, réductions de valeurs sur créances commerciales, additions à et prélèvements sur les provisions, variations de la juste valeur des couvertures de taux d'intérêt non effectives et variations de la juste valeur des immeubles de placement.

(4) Les données par action sont calculées sur base du nombre d'actions participant au résultat de la période. Ceci correspond au nombre d'actions émises moins le nombre d'actions propres sur une base consolidée.

Au 30/06/10 et 30/06/09 Leasinvest Real Estate avait, sur une base consolidée, un total de 16.538 actions propres en portefeuille, soit 0,41%.

**INFORMATION GÉNÉRALE**

	30/06/10	31/12/09
Nombre d'actions émises (#)	4.012.832	4.012.832
Nombre d'actions participant au résultat de la période (#)	3.996.294	3.996.294
Valeur de l'actif net, part du groupe, par action (en €)		
- sur base de la juste valeur	65,60	68,79
- sur base de la valeur d'investissement	69,21	72,27
Taux d'endettement AR 21/06/06 (%)	51,64%	47,61%

## 4 RAPPORT IMMOBILIER

### MARCHÉ IMMOBILIER DU PREMIER SEMESTRE DE 2010

#### BELGIQUE

##### EN GÉNÉRAL

Les activités du premier semestre de 2010 démontrent une reprise faible et prudente.

Aussi bien le take-up que le volume d'investissement ont légèrement augmenté par rapport à 2009, mais certaines choses doivent être nuancées et analysées plus profondément.

Le volume additionnel d'immeubles de bureaux achevés, l'importance de la durabilité, les prévisions économiques différentes, le caractère déflatoire ou non de notre économie, continuent à mettre l'immobilier sous l'emprise de l'incertitude.

C'est la raison pour laquelle les prévisions pour le second semestre sont difficiles et que Leasinvest Real Estate continuera à gérer son portefeuille immobilier par des efforts commerciaux continus afin de maintenir son taux d'occupation élevé de 97,81%.

##### MARCHÉ DE BUREAU BRUXELLES

Le marché de bureaux a connu un take-up moyen de +/- 245.000 m<sup>2</sup>, ce qui excède les 3 premiers trimestres de l'année passée (+29%). Un nombre de sociétés entament des négociations de leurs baux et découvrent de nouvelles opportunités sur le marché, ce qui engendrera principalement des changements, mais n'aura aucun impact direct sur un take-up net additionnel.

Au cours du premier semestre, 150.000 m<sup>2</sup> additionnels de nouveaux projets ont été achevés, ce qui mène à un taux de vacance remarquable d'environ 12%, avec des pointes dans la périphérie (18%) et dans la zone décentralisée de 16%. La disponibilité totale en bureaux a franchi le cap de 1,5 millions m<sup>2</sup>.

Le 'prime rent' à Bruxelles se chiffre à entre 256 et 285 €/m<sup>2</sup>/an, ce qui signifie que pour les produits de qualité supérieure des loyers supérieurs sont toujours payés.

##### MARCHÉ DE BUREAUX GAND

Malgré les futurs développements annoncés à Gand, les acteurs immobiliers prennent une attitude d'expectative en matière de construction d'espaces de bureaux additionnels. L'effectif se chiffre à présent à 765.000 m<sup>2</sup> (source DTZ), avec un taux de vacance relativement bas, moins de 5%, ce qui est inférieur au taux de vacance de 12% à Bruxelles.

Le take-up à Gand au cours du premier trimestre était assez faible avec 9.500 m<sup>2</sup> dont 1.000 m<sup>2</sup> additionnels de bureaux par Lidl dans l'Axxes Business Park phase 2 (Merelbeke).

Gand connaîtra principalement beaucoup de changements de grands locataires de bureaux (comme KBC, BNP Paribas Fortis, E&Y, Arcelor) dans le futur, ce qui engendrera la vacance d'anciens immeubles qui auront besoin d'une nouvelle destination.

##### MARCHÉ RETAIL

Le marché retail belge se maintient en matière de take-up et de niveau des loyers. Par un sérieux ralentissement de nouveaux projets, les localisations de première classe se défendent plus que bien, ce qui est une bonne évolution pour les valeurs immobilières.

Les nouveaux projets achevés attendus en 2010 sont estimés à 80.000 m<sup>2</sup>, principalement dans le segment des magasins de périphérie.

Le marché d'investissement en retail connaît une bonne performance et atteint un volume d'investissement de € 150 millions au cours du premier semestre.

Un investissement remarquable est la transaction entre GL Group et Baron Investments de € 60 millions.

Les rendements d'achat pour des investissements en retail restent bas entre 4,75% et 5,5% pour les magasins de centre ville et autour des 6,5% pour les magasins de périphérie.

##### MARCHÉ LOGISTIQUE ET SEMI-INDUSTRIEL

Le marché logistique et semi-industriel a obtenu de bons résultats au cours du premier semestre, nonobstant la situation économique difficile et affiche un take-up de +/- 260.000 m<sup>2</sup>,



qui se situe principalement dans le segment semi-industriel dont 30% a été acquis par des utilisateurs finaux.

Un nombre de transactions logistiques importantes, telles que Cummins (40.000 m<sup>2</sup> à Reet près d'Anvers) et Ceva (18.000 m<sup>2</sup>) ont mené le take-up en logistique à 80.000 m<sup>2</sup>.

Ceci pourrait indiquer une reprise du marché.

Le marché d'investissement en logistique restait faible (€ 53 millions), ce qui fait que le rendement pour les produits supérieurs s'élève à 7,75%.

### MARCHÉ D'INVESTISSEMENT

Le volume d'investissement total pour les 6 premiers mois est estimé à € 680 millions.

Ceci mène à un niveau acceptable en comparaison avec les dernières années, mais nous n'atteignons plus les niveaux de 2007 et 2008 (presque € 5 milliards).

Une grande partie, soit 55% de ces chiffres, provient de l'achat de bureaux en Belgique (€ 364 millions), inspiré par des prix élevés pour des baux à long terme et la durabilité des immeubles (p.e. South City), et également soutenu par des acquisitions d'utilisateurs finaux.

Les hôtels et l'immobilier résidentiel représentent € 85 millions de transactions et sont des secteurs également considérés comme intéressants en tant qu'investissements institutionnels dans le cadre d'une diversification des risques.

On remarque aussi que les fonds d'investissement opportunistes ont disparu en faveur des investisseurs locaux, ce qui est typique dans un marché en crise où tout le monde cherche plus de sécurité. Les acteurs belges étaient responsables pour 80% des investissements réalisés au cours des six premiers mois de 2010.

## GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

### MARCHÉ DE BUREAUX

Après un début faible, le take-up de bureaux a repris. Avec un take-up de 33.200 m<sup>2</sup> au cours du deuxième trimestre nous atteignons un total de 53.000 m<sup>2</sup> au cours du premier semestre 2010, ce qui représente une bonne moyenne.

Quelques transactions importantes de plus de 2.500 m<sup>2</sup> ont été conclues, mais 70% de ces locations se réfèrent à moins de 500 m<sup>2</sup>, ce qui a toujours été le point de départ de Leasinvest Immo Lux SA, notre filiale à 100% au Grand-Duché de Luxembourg.

Le taux de vacance reste pourtant assez élevé autour des 7 à 8%, mais diminuera légèrement par le ralentissement de la réception de nouveaux projets. Fin 2010 environ 90.000 m<sup>2</sup> seront achevés par rapport aux 160.000 m<sup>2</sup> l'année passée. La plus grande vacance locative se trouve – tout comme à Bruxelles – dans la périphérie, soit +/- 20% (Capellen, Windhof, Ludelange, Contern) et dans la périphérie décentralisée (Howald, Strassen, Airport) avec 21,5%.

Nous ne pouvons certes pas parler d'une reprise, mais plutôt d'un plancher atteint, ce qui fait que l'on peut s'attendre à une reprise lente vers la fin de l'année.

Les localisations de première classe subissent peu de pression et le 'prime rent' se maintient à 40 €/m<sup>2</sup>/mois.

Le marché d'investissement au Grand-Duché de Luxembourg est toujours inexistant, principalement par l'inactivité des fonds immobiliers allemands. Le volume d'investissement se chiffre à moins de € 40 millions et provient essentiellement d'investisseurs privés.

### MARCHÉ RETAIL

Le marché retail n'a pas subi beaucoup de changements au cours du premier semestre de 2010.

Un take-up d'environ 10.000 m<sup>2</sup> représenté par 15 transactions a été mentionné dans le rapport immobilier de Property Partners.

Aucun investissement n'a été enregistré.

## COMPOSITION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

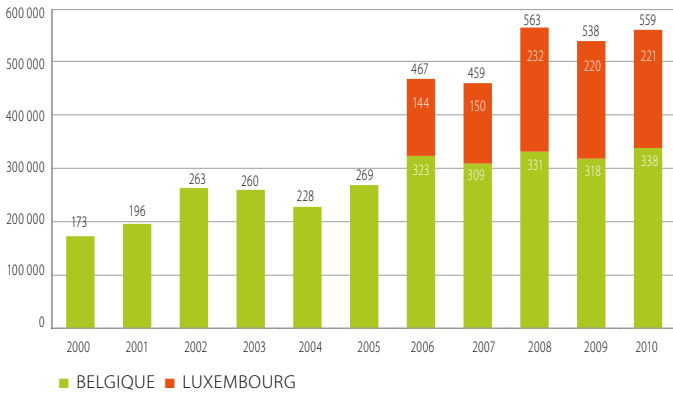
	Juste valeur (€ mio)	Valeur d'investissement (€ mio)	Part du portefeuille (%) < juste valeur	Loyers contractuels (€ mio/an)	Rendement locatif < juste valeur (%)	Rendement locatif < valeur d'investissement (%)	Taux d'occu- pation (%)
Belgique	330,72	339,3	59,2%	26,55	8,03	7,83	97,3
Grand-Duché de Luxembourg	220,99	226,65	39,5%	15,22	6,89	6,71	98,8
Immeubles en exploitation	551,71	565,95	98,7%	41,77	7,57	7,38	97,8
Projets Belgique	7,24	7,42	1,3%				
Projets Luxembourg	0	0	0,0%				
<b>Total immeubles de placement</b>	<b>558,95</b>	<b>573,37</b>	<b>100,0%</b>				

### RÉPARTITION PAR TYPE D'IMMEUBLE

	Juste valeur (€ mio)	Valeur d'investissement (€ mio)	Part du portefeuille (%) < juste valeur	Loyers contractuels (€ mio/an)	Rendement locatif < juste valeur (%)	Rendement locatif < valeur d'investissement (%)	Taux d'occu- pation (%)
<b>Bureaux</b>							
Bureaux Bruxelles	124,97	128,10	22,4%	9,81	7,85	7,66	94,0
Bureaux Malines	27,44	28,12	4,9%	2,16	7,88	7,69	100,0
Bureaux Anvers	9,44	9,85	1,7%	0,71	7,38	7,2	99,0
Bureaux Gand	42,41	43,47	7,6%	3,45	8,14	7,94	96,0
Bureaux Grand-Duché de Luxembourg	137,45	141,02	24,6%	9,18	6,68	6,51	98,0
Total bureaux	341,71	350,56	61,1%	25,32	7,41	7,22	96,0
<b>Logistique/Semi-industriel</b>							
Logistique/Semi-industriel Belgique	101,97	104,66	18,2%	9,48	9,30	9,06	99,7
Logistique/Semi-industriel Grand-Duché de Luxembourg	19,83	20,33	3,5%	1,39	7,03	6,86	100
Total Logistique/Semi-industriel	121,80	124,99	21,8%	10,87	8,93	8,70	100
<b>Retail</b>							
Retail Belgique	24,49	25,10	4,4%	0,94	3,84	3,74	100
Retail Grand-Duché de Luxembourg	63,71	65,30	11,4%	4,64	7,28	7,10	100
Total retail	88,2	90,40	15,8%	5,58	6,32	6,17	100
<b>Immeubles en exploitation</b>	<b>551,71</b>	<b>565,95</b>	<b>98,7%</b>	<b>41,77</b>	<b>7,57</b>	<b>7,38</b>	<b>97,8</b>
Projets Belgique	7,24	7,42	1,3%				
Projets Grand-Duché de Luxembourg	0	0	0,0%				
<b>Total immeubles de placement</b>	<b>558,95<sup>(1)</sup></b>	<b>573,37</b>	<b>100,0%</b>				

(1) La différence avec la juste valeur telle que reprise dans le rapport de l'expert immobilier Cushman & Wakefield (€ 559,09 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 dans le rapport financier annuel 2009, pages 75-81).

## EVOLUTION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER SUR BASE DE LA JUSTE VALEUR

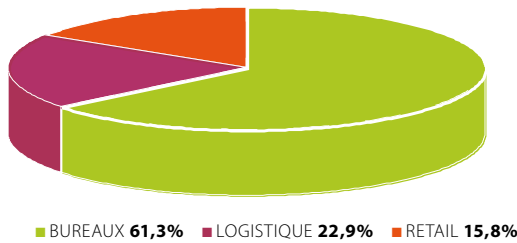


La juste valeur des immeubles de placement (projets de développement inclus) au 30/06/10 (€ 559 millions) a augmenté par rapport au 31/12/09 (€ 538 millions). Le portefeuille luxembourgeois (€ 221 millions au 30/06/10) a maintenu un status-quo comparé au 31/12/09. L'augmentation de la valeur du portefeuille belge de € 318 millions (31/12/09) à € 338 millions est entièrement due à l'acquisition de la 1<sup>ère</sup> phase de Canal Logistics moins la moins-value non-réalisée principalement sur l'immeuble de bureaux à Anderlecht et la 1<sup>ère</sup> phase de Canal Logistics.

Par la vente de l'Axxes Business Park en juillet/août 2010 le portefeuille immobilier total diminue de € 559 millions à € 517 millions, dont la Belgique représente € 296 millions, soit 57,3% au lieu des 60,5% au 30/06/10.

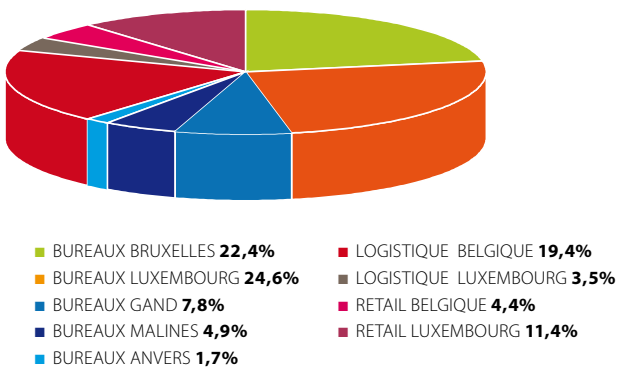
## ANALYSE DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

### TYPE D'IMMEUBLES



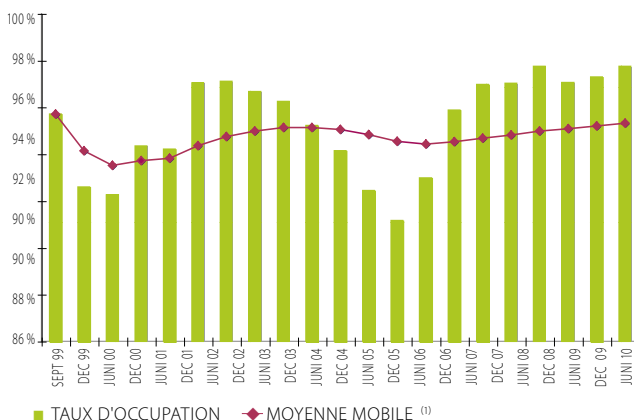
Le portefeuille de Leasinvest Real Estate a une répartition équilibrée en matière de type d'immeubles. 61% du portefeuille immobilier de Leasinvest Real Estate se compose de bureaux (31/12/09 : 64%), suivi par la logistique (22,9% par rapport aux 19,8% au 31/12/09) et le retail (15,8% comparé aux 16,2% au 31/12/09). Après la vente de l'Axxes Business Park en juillet/août 2010 la partie bureaux a encore diminué de 61,3% à 58,1%.

### RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE



La partie bureaux au Grand-Duché de Luxembourg est le plus grand secteur du portefeuille total avec 24,6% ou € 137,5 millions. Deuxième est la partie bureaux à Bruxelles avec 22,4% ou € 125 millions. La partie logistique en Belgique est la troisième avec € 101,97 millions ou 19,4% du portefeuille total. Le retail au Grand-Duché de Luxembourg est quatrième avec 11,4% ou € 63,7 millions.

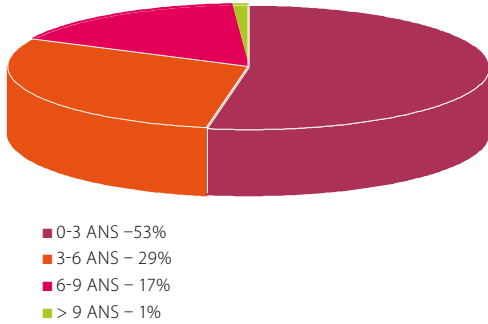
### TAUX D'OCCUPATION



Au 30/06/10 le taux d'occupation s'élevait à 97,81% (97,74% au 31/12/09). Grâce au suivi continu des besoins de nos locataires et différents efforts commerciaux, Leasinvest Real Estate réussit à maintenir son taux d'occupation à un niveau élevé.

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

## DURÉE RÉSIDUELLE ET REVENUS LOCATIFS ASSURÉS CONTRACTUELLEMENT

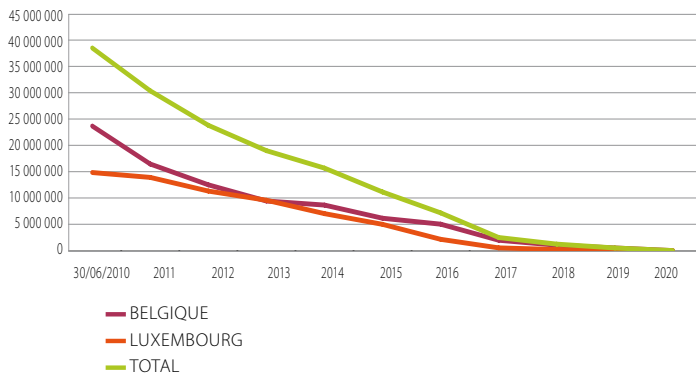


Le graphique a été établi sur base de la première possibilité de résiliation des baux actuels sur base des loyers contractuels. 53% des loyers contractuels sur base annuelle sont assurés jusqu'au 31/12/13.

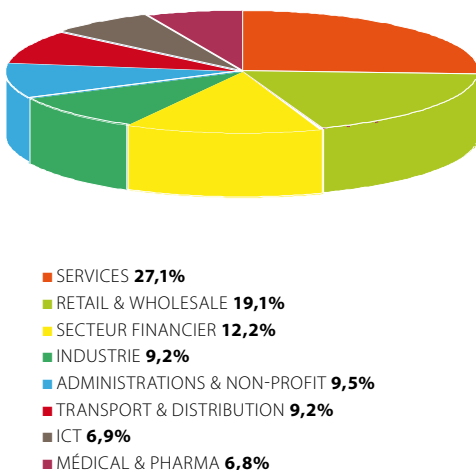
En 2011 20,3% ou € 8,2 millions des loyers contractuels sur base annuelle viennent à échéance. En 2012 16,3% et en 2013 12% viennent à échéance.

Le portefeuille de Leasinvest Real Estate comprend principalement des acteurs du secteur privé et en moindre mesure du secteur public. Ceci a pour conséquence que les sociétés désirent des contrats plus flexibles avec des durées fixes moins longues, soit les contrats classiques 3/6/9.

La durée résiduelle moyenne des baux s'élève à 3,9 ans (31/12/09 : 3,9 ans).



## 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 (27%), le retail & wholesale (19%), le secteur financier (12%), l'industrie (9%), les administrations/non-profit (9%), et transport/distribution (9%). Du secteur financier, le Grand-Duché de Luxembourg représente 11,5% des 12%.

### Actualisation au 30 juin 2010 de l'évaluation du portefeuille de Leasinvest Real Estate SCA

Rapport de Cushman & Wakefield

Nous avons le plaisir de vous transmettre notre estimation de la valeur d'investissement du patrimoine de Leasinvest Real Estate SCA en date du 30 juin 2010.

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 6,24% au loyer de marché estimé (respectivement 8,02% et 3,23% pour le portefeuille de la Belgique et le portefeuille du Grand-Duché de Luxembourg).
- 3 Le taux d'occupation de l'ensemble du portefeuille (excepté les projets) s'élève à 97,81% (respectivement 97,27% et 98,75% pour le portefeuille de la Belgique et le portefeuille du Grand-Duché de Luxembourg).



Nous avons déterminé les valeurs suivantes pour l'ensemble des bâtiments appartenant à Leasinvest Real Estate SCA en date du 30 juin 2010, y inclus la partie du portefeuille estimée par la société Winssinger & Associés :

- 1 une valeur d'investissement de € 573.370.000 (cinq cent septante-trois millions trois cent septante mille euros), avec respectivement une valeur d'investissement de € 346.720.000 et € 226.650.000 pour les portefeuilles Belge et Luxembourgeois; et
- 2 une juste valeur de € 559.090.000 (cinq cent cinquante-neuf millions nonante mille euros), avec respectivement une juste valeur de € 338.120.000 et € 220.970.000 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 7,38% (respectivement 7,83% et 6,71% pour les portefeuilles Belge et Luxembourgeois) et le rendement initial du portefeuille global en termes de juste valeur est de 7,57% (respectivement 8,03% et 6,89% pour les portefeuilles Belge et Luxembourgeois).

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

<sup>2</sup> Le taux d'occupation est valable à la date de l'évaluation et ne tient donc ni compte de la disponibilité future (déjà connue ou non) ni des nouveaux contrats futurs (déjà signés ou non). Ce chiffre est calculé sur base de la formule suivante : (le loyer de marché de toutes les surfaces louées) / (loyer de marché du portefeuille complet).

# 5 ETATS FINANCIERS RÉSUMÉS

## COMPTE DE RESULTATS RÉSUMÉ

(en € 1.000)	NOTES	30/06/10	30/06/09
(+) Revenus locatifs		19.982	19.510
(+) Reprise de loyers cédés et escomptés			
(+/-) Charges relatives à la location		0	41
<b>RESULTAT LOCATIF NET</b>	2	19.982	19.551
(+) Récupération de charges immobilières		210	11
(+) Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loué		1.873	1.051
(-) Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail		-79	0
(-) Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués		-1.873	-1.051
(+/-) Autres recettes et dépenses relatives à la location		-8	54
<b>RESULTAT IMMOBILIER</b>		20.105	19.616
(-) Frais techniques		-665	-373
(-) Frais commerciaux		-364	-160
(-) Charges locatives et taxes sur immeubles non loués		-196	-104
(-) Frais de gestion immobilière		-1.431	-1.478
(-) Autres charges immobilières		-107	-113
<b>CHARGES IMMOBILIERES</b>		-2.763	-2.228
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>		17.342	17.388
(-) Frais généraux de la société		-873	-892
(+/-) Autres charges et revenus d'exploitation		64	-11
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>		16.533	16.485
(+/-) Résultat sur vente d'immeubles de placement		0	15.233
(+/-) Variations de la juste valeur des immeubles de placement		-6.300	-11.955
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>		10.233	19.763
(+) Revenus financiers		192	564
(-) Charges d'intérêts		-4.137	-4.847
(-) Autres charges financières		-1.063	-2.519
<b>RESULTAT FINANCIER</b>		-5.008	-6.802
<b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>		5.225	12.961
(+/-) Impôts de sociétés		-93	-285
(+/-) Exit tax		470	163
<b>IMPOT</b>		377	-122
<b>RESULTAT NET</b>		5.602	12.839
Attribuable à :			
Intérêts minoritaires		1	0
<b>Part du groupe</b>		5.601	12.839
<b>Résultats par action</b>		<b>30/06/10</b>	<b>30/06/09</b>
(en €)			
Résultat par action, part du groupe <sup>(1)</sup>		1,40	3,21
Résultat par action diluée, part du groupe <sup>(1)</sup>		1,40	3,21

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

## BASE DE PRÉSENTATION DES ÉTATS FINANCIERS

Leasinvest Real Estate présente ses comptes annuels consolidés conformément aux International Financial Reporting Standards (IFRS) et interprétations IFRIC en vigueur au 30/06/10, tels qu'approuvés par la Commission Européenne.

Depuis le 01/01/09 la norme IFRS 'IAS 40' modifiée est d'application, par laquelle les projets de développement sont considérés dès lors comme des immeubles de placement et sont par conséquent enregistrés dans le bilan à leur juste valeur.

Les résultats consolidés de la période du premier semestre se clôturant au 30/06/10 sont rédigés conformément à la norme IAS 34 'Information financière intermédiaire'.

## COMMENTAIRE SUR LE COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉS

Les **revenus locatifs** (€ 20 millions) ont progressé de 2,4% par rapport au 30/06/09 (€ 19,5 millions). Le **taux d'occupation** s'élève à 97,81% (30/06/09 : 97,67%).

L'augmentation des frais commerciaux et des frais d'entretien ont mené à une augmentation des **charges immobilières** de € 2,2 millions au 30/06/09 à € 2,7 millions au 30/06/10.

Suite à la tendance générale sur les marchés immobiliers nationaux et internationaux, une légère augmentation des rendements locatifs a été appliquée par l'expert immobilier indépendant lors de l'évaluation du portefeuille immobilier.

Ceci a engendré une moins-value non réalisée de € 6,3 millions

(reprise dans la rubrique **variation de la juste valeur des immeubles de placement**), à comparer à une moins-value non réalisée de € 12 millions un an plus tôt, compensée alors par la plus-value réalisée de € 15,2 millions sur la vente de l'immeuble Bian.

Par les taux d'intérêt de marché décroissants la juste valeur des couvertures de taux d'intérêt non effectives (conformément à l'IAS 39) a connu une variation négative de € 0,5 million par rapport à une variation négative de € 1,1 million au 30/06/09. Sans tenir compte de l'impact de l'IAS 39, le **résultat financier** a augmenté de € -5,7 millions (30/06/09) à € -4,4 millions. Le coût de financement moyen (excl. IAS 39 et primes des couvertures y inclus les marges bancaires) au 30/06/10 a diminué à 3,36% comparé aux 3,72% au 30/06/09.

Le **résultat net, part du groupe**, s'est clôturé à € 5,6 millions (soit € 1,4 par action<sup>3</sup>) comparé aux € 12,8 millions (soit € 3,21 par action) l'année passée. Cette diminution provient principalement d'une plus-value unique réalisée de € 15,2 millions sur la vente de l'immeuble Bian au Luxembourg l'an dernier.

Le **résultat net courant**, part du groupe, soit le résultat net à l'exclusion du résultat sur portefeuille et des variations de la juste valeur des couvertures de taux d'intérêt non effectives, a cependant progressé de 17% de € 10,7 millions, soit € 2,67 par action<sup>3</sup> au 30/06/09 à € 12,5 millions, soit € 3,12 par action au 30/06/10.



<sup>3</sup> Toutes les données sur les résultats par action sont calculées sur base du nombre d'actions participant au résultat de la période.

## BILAN CONSOLIDÉ

(en € 1.000)	NOTES	30/06/10	31/12/09
<b>ACTIF</b>			
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>517.622</b>	<b>538.987</b>
Immobilisations incorporelles		4	2
Immeubles de placement (incl. projets de développement)	3	516.544	537.518
Autres immobilisations corporelles		28	31
Actifs financiers non courants		1.046	1.436
<b>ACTIFS COURANTS</b>		<b>57.987</b>	<b>13.158</b>
Actifs détenus en vue de la vente	3	42.410	0
Actifs financiers courants		5.258	3.528
Créances commerciales		6.480	5.782
Créances fiscales et autres actifs courants		1.229	746
Trésorerie et équivalents de trésorerie		2.283	2.767
Comptes de régularisation		327	335
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		<b>575.609</b>	<b>552.145</b>
<b>PASSIF</b>			
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>cfr. tableau des variations des capitaux propres</b>	<b>262.145</b>	<b>274.918</b>
<b>CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ-MÈRE</b>		<b>262.151</b>	<b>274.924</b>
Capital		44.128	44.128
Primes d'émission		70.622	70.622
Actions propres (-)		-1.046	-1.046
Réserves		154.828	152.435
Résultat		5.601	18.380
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation, estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		-8.770	-8.129
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers		-3.212	-1.466
sur actifs financiers disponibles à la vente		320	12
sur instruments financiers dérivés		-3.532	-1.478
<b>INTERETS MINORITAIRES</b>		<b>-6</b>	<b>-6</b>
<b>PASSIFS</b>		<b>313.464</b>	<b>277.227</b>
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>201.180</b>	<b>198.782</b>
Provisions		28	386
Dettes financières non courantes		193.583	193.050
Autres passifs financiers non courants		7.178	4.943
Autres passifs non courants		391	403
<b>PASSIFS COURANTS</b>		<b>112.284</b>	<b>78.445</b>
Provisions		0	0
Dettes financières courantes		95.884	62.001
Dettes commerciales et autres dettes courantes		5.142	6.141
Autres passifs courants		2.232	1.267
Comptes de régularisation		9.026	9.036
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>		<b>575.609</b>	<b>552.145</b>

## COMMENTAIRE SUR LE BILAN CONSOLIDÉ

La diminution des **immeubles de placement** est la suite du transfert de € 42,4 millions aux actifs détenus en vue de la vente.

A la fin du premier semestre de l'exercice 2010 les capitaux propres, part du groupe (basé sur la juste valeur des immeubles de placement) s'élevaient à € 262,15 millions, soit € 65,60 par action par rapport aux € 68,79 au 31/12/09.

Le **taux d'endettement** a temporairement augmenté de 47,61% (au 31/12/09) à 51,64% au 30/06/10.

Les **capitaux propres** de Leasinvest Real Estate ont diminué de € 274,9 millions (au 31/12/09) à € 262,1 millions au 30/06/10 suite à la distribution du dividende en mai 2010 à concurrence de € 15,9 millions.



## TAUX D'ENDETTEMENT

	30/06/10	31/12/09
Taux d'endettement*	51,64%	47,61%

\* Le taux d'endettement est calculé conformément à l'AR du 21/06/06.

## VALEUR DE L'ACTIF NET PAR ACTION

(en €)	30/06/10	31/12/09
Valeur de l'actif net par action (juste valeur)	65,60	68,79
Valeur de l'actif net par action (valeur d'investissement)	69,21	72,27

## TABLEAU DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

(en € 1.000)

	Capital	Prime d'émission propres	Actions (-)	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
<b>Bilan au 31 décembre 2008</b>	44.128	70.622	-1.046	159.828	-8.120	-974	264.438	-7	264.431
Distribution dividende de clôture exercice 2007-2008				-7.393			-7.393		-7.393
Résultat global 1 <sup>er</sup> semestre 2009 (6 mois)				12.839	-9	-497	12.333		12.333
<b>Bilan au 30 juin 2009</b>	44.128	70.622	-1.046	165.274	-8.129	-1.471	269.378	-7	269.371
Résultat global 2 <sup>ème</sup> semestre 2009 (6 mois)				5.541		5	5.546	1	5.547
<b>Bilan au 31 décembre 2009</b>	44.128	70.622	-1.046	170.815	-8.129	-1.466	274.924	-6	274.918
Distribution dividende exercice 2009				-15.986			-15.986		-15.986
Résultat global 1 <sup>er</sup> semestre 2010 (6 mois)				5.601	-641	-1.746	3.214		3.214
<b>Bilan selon IFRS au 30 juin 2010</b>	44.128	70.622	-1.046	160.429	-8.770	-3.212	262.152	-6	262.146

## ETAT DU RÉSULTAT GLOBAL

(en € 1.000)

	30/06/10	30/06/09
<b>Résultat net</b>	<b>5.601</b>	<b>12.839</b>
<i>Autres éléments du résultat global</i>		
Variations des frais et des droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-641	-9
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	-1.746	-497
<b>Résultat global</b>	<b>3.214</b>	<b>12.333</b>

## TABLEAU CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE

(en € 1.000)	30/06/10	30/06/09
<b>TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE L'EXERCICE</b>	2.767	2.580
<b>1 Cash-flow d'activités de l'entreprise</b>	<b>7.817</b>	<b>-7.404</b>
Résultat net	5.601	12.839
Adaptation du bénéfice pour éléments non-monétaires et non-opérationnels	6.318	-3.322
Amortissements et réductions de valeur	4	-39
- Amortissements et réductions de valeur sur immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles (+/-)	4	3
- Réductions de valeur sur actifs courants (-)	0	-42
Autres éléments non monétaires	6.314	11.950
- Variation de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	6.300	11.955
- Mouvement des provisions (+/-)	-53	-1.040
- Etalement des gratuités (+/-)	-495	-81
- Variation de la juste valeur des instruments financiers dérivés (+/-)	562	1.116
- Autres transactions de nature non courante	0	0
Eléments non-opérationnels	0	-15.233
- Plus-values sur la réalisation d'actifs non-courants	0	-15.233
Variation du besoin de fonds de roulement :	-4.102	-16.921
Mouvement des éléments de l'actif :	-1.926	389
- Actifs financiers courants	-1.422	0
- Créances commerciales	-642	-1.404
- Créances fiscales et autres actifs courants	129	1.544
- Comptes de régularisation	9	249
Mouvement des éléments du passif :	-2.176	-17.310
- Dettes commerciales et autres dettes courantes	-2.033	4.119
- Autres passifs courants	-105	-22.924
- Comptes de régularisation	-38	1.495
<b>2 Cash-flow d'activités d'investissement</b>	<b>-2.588</b>	<b>31.273</b>
<b>Investissements</b>		
Immeubles de placement en exploitation	-1.058	-537
Projets de développement	-85	-8.195
Autres immobilisations (in)corporelles	-3	-5
Actifs financiers non courants	-1.538	0
Actifs détenus en vue de la vente	0	0
Impact dans la consolidation de nouvelles participations	86	0
<b>Désinvestissements</b>		
Immeubles de placement en exploitation		40.000
Projets de développement		
Actifs financiers non courants	10	10
<b>3 Cash-flow d'activités de financement</b>	<b>-5.713</b>	<b>-19.842</b>
Variation des passifs financiers et dettes financières		
Augmentation (+) / Réduction (-) des dettes financières à long terme	699	16.675
Augmentation (+) / Réduction (-) des dettes financières à court terme	9.573	-29.124
Augmentation (+) / Réduction (-) d'autres passifs financiers	0	0
Variation d'autres passifs		
Augmentation (+) / Réduction (-) d'autres passifs	0	0
Variation des capitaux propres		
Variations du capital et des primes d'émission (+/-)	0	0
Augmentation (+) / Réduction (-) d'actions propres	0	0
Dividende de l'exercice précédent	-15.985	-7.393
<b>TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE A LA FIN DE LA PÉRIODE</b>	<b>2.283</b>	<b>6.607</b>

# NOTE 1 INFORMATION SECTORIELLE

## INFORMATION SECTORIELLE PRIMAIRE – GÉOGRAPHIQUE

### COMPTE DE RESULTATS RÉSUMÉ

(en € 1.000)	Belgique		Luxembourg		Corporate		TOTAL	
	30/06/2010	30/06/2009	30/06/2010	30/06/2009	30/06/2010	30/06/2009	30/06/2010	30/06/2009
(+) Revenus locatifs	12.397	12.369	7.585	7.141			19.982	19.510
(+) Reprise de loyers cédés et escomptés							0	0
(+/-) Charges relatives à la location		41					0	41
<b>RESULTAT LOCATIF NET</b>	<b>12.397</b>	<b>12.410</b>	<b>7.585</b>	<b>7.141</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>19.982</b>	<b>19.551</b>
(+) Récupération de charges immobilières	22	11	188	0			210	11
(+) Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	1.820	1.010	53	41			1.873	1.051
(-) Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	-79	0					-79	0
(-) Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-1.820	-1.010	-53	-41			-1.873	-1.051
(+/-) Autres recettes et dépenses relatives à la location	52	62	-60	-8			-8	54
<b>RESULTAT IMMOBILIER</b>	<b>12.392</b>	<b>12.483</b>	<b>7.713</b>	<b>7.133</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>20.105</b>	<b>19.616</b>
(-) Frais techniques	-598	-347	-67	-26			-665	-373
(-) Frais commerciaux	-304	-157	-60	-3			-364	-160
(-) Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-192	-61	-4	-43			-196	-104
(-) Frais de gestion immobilière	-1.365 <sup>(1)</sup>	-1.404	-66	-74			-1.431	-1.478
(-) Autres charges immobilières	-57	-61	-50	-52			-107	-113
<b>CHARGES IMMOBILIERES</b>	<b>-2.516</b>	<b>-2.030</b>	<b>-247</b>	<b>-198</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-2.763</b>	<b>-2.228</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>	<b>9.876</b>	<b>10.453</b>	<b>7.466</b>	<b>6.935</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>17.342</b>	<b>17.388</b>
(-) Frais généraux de la société	-653	-588	-220	-304		0	-873	-892
(+/-) Autres charges et revenus d'exploitation	65	-2	-1	-9	0	0	64	-11
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>9.288</b>	<b>9.863</b>	<b>7.245</b>	<b>6.622</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>16.533</b>	<b>16.485</b>
(+/-) Résultat sur vente d'immeubles de placement				15.233			0	15.233
(+/-) Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-6.888	-11.960	588	5			-6.300	-11.955
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>2.400</b>	<b>-2.097</b>	<b>7.833</b>	<b>21.860</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10.233</b>	<b>19.763</b>
(+) Revenus financiers					192	564	192	564
(-) Charges d'intérêts					-4.137	-4.847	-4.137	-4.847
(-) Autres charges financières					-1.063	-2.519	-1.063	-2.519
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-5.008</b>	<b>-6.802</b>	<b>-5.008</b>	<b>-6.802</b>
<b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>	<b>2.400</b>	<b>-2.097</b>	<b>7.833</b>	<b>21.860</b>	<b>-5.008</b>	<b>-6.802</b>	<b>5.225</b>	<b>12.961</b>
(+/-) Impôts de sociétés					-93	-285	-93	-285
(+/-) Exit tax					470	163	470	163
<b>IMPOT</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>377</b>	<b>-122</b>	<b>377</b>	<b>-122</b>
<b>RESULTAT NET</b>	<b>2.400</b>	<b>-2.097</b>	<b>7.833</b>	<b>21.860</b>	<b>-4.631</b>	<b>-6.924</b>	<b>5.602</b>	<b>12.839</b>
<b>Attribuable à :</b>								
Intérêts minoritaires							1	0
<b>Part du groupe</b>							<b>5.601</b>	<b>12.839</b>

(1) Les frais de gestion immobilière se composent entre autres de la rémunération payée par Leasinvest Real Estate et ses filiales belges au gérant Leasinvest Real Estate Management SA. De la rémunération totale payée par Leasinvest Real Estate pour les 6 premiers mois de l'exercice 2010 (€ 1,2 million), € 0,5 million est relatif au portefeuille luxembourgeois. La rémunération est néanmoins reprise intégralement dans le segment belge, parce que Leasinvest Real Estate est le débiteur effectif.

## BILAN CONSOLIDÉ RÉSUMÉ - SEGMENTATION GÉOGRAPHIQUE (SECTEUR PRIMAIRE)

(en € 1.000)	Belgique		Luxembourg		Corporate		TOTAL	
	30/06/2010	31/12/2009	30/06/2010	31/12/2009	30/06/2010	31/12/2009	30/06/2010	31/12/2009
<b>ACTIFS</b>								
Immobilisations incorporelles	4	2					4	2
Immeubles de placement (incl. projets de développement)	295.552	317.979	220.992	219.539			516.544	537.518
Actifs détenus en vue de la vente	42.410			0			42.410	0
Autres actifs	14.283	12.039	2.368	2.586			16.651	14.625
<b>ACTIFS PAR SECTEUR</b>	<b>352.249</b>	<b>330.020</b>	<b>223.360</b>	<b>222.125</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>575.609</b>	<b>552.145</b>
<b>PASSIFS</b>								
Dettes financières non courantes					193.583	193.050	193.583	193.050
Dettes financières courantes					95.884	62.001	95.884	62.001
Autres passifs	12.822	12.202	2.993	4.094	8.182	5.880	23.997	22.176
<b>PASSIFS PAR SECTEUR</b>	<b>12.822</b>	<b>12.202</b>	<b>2.993</b>	<b>4.094</b>	<b>297.649</b>	<b>260.931</b>	<b>313.464</b>	<b>277.227</b>

## PRINCIPAUX CHIFFRES CLÉS - SEGMENTATION GÉOGRAPHIQUE (SECTEUR PRIMAIRE)

Dans la rubrique du bilan 'Immeubles de placement' tant les immeubles en exploitation prêts à la location que les projets de développement sont repris.

Pour le calcul des autres chiffres clés (le rendement, la superficie locative total, le taux d'occupation et la durée moyenne pondérée jusqu'à la première possibilité de résiliation) uniquement les immeubles en exploitation sont pris en compte.

(en € 1.000)	Belgique		Luxembourg		TOTAL	
	30/06/2010	31/12/2009	30/06/2010	31/12/2009	30/06/2010	31/12/2009
Juste valeur du portefeuille immobilier	337.962	317.979	220.992	219.539	558.954	537.518
Valeur d'investissement du portefeuille immobilier	346.720	326.230	226.650	225.170	573.370	551.400
Rendement (en juste valeur) du secteur	7,85%	7,88%	6,89%	6,90%	7,57%	7,48%
Rendement (en valeur d'investissement) du secteur	7,66%	7,69%	6,71%	6,73%	7,38%	7,29%
Total de la superficie locative (m <sup>2</sup> )	294.390	267.475	85.961	85.961	380.351	353.436
Taux d'occupation	96,52%	96,72%	98,75%	99,39%	97,81%	97,74%
Durée moyenne pondérée jusqu'à la première possibilité de résiliation (# années)	3,5	3,7	4,4	4,3	3,9	3,9

## INFORMATION SECTORIELLE SECONDAIRE - PAR TYPE D'IMMEUBLE

Le portefeuille immobilier comprend tant les immeubles en exploitation que les projets de développement. Pour le calcul des autres chiffres clés (le rendement, la superficie locative total, le taux d'occupation et la durée moyenne pondérée jusqu'à la première possibilité de résiliation) uniquement les immeubles en exploitation sont pris en compte.

(en € 1.000)	Bureaux		Logistique (et semi-industriel)		Retail		TOTAL	
	30/06/2010	31/12/2009	30/06/2010	31/12/2009	30/06/2010	31/12/2009	30/06/2010	31/12/2009
Revenus locatifs	12.309	24.253	4.334	8.917	2.767	5.498	19.410	38.668
Juste valeur du portefeuille immobilier	342.688	344.220	128.071	106.576	88.195	86.722	558.954	537.518
Valeur d'investissement du portefeuille immobilier	351.560	353.140	131.410	109.370	90.400	88.890	573.370	551.400
Rendement (en juste valeur) du secteur	7,41%	7,35%	8,93%	8,84%	6,32%	6,29%	7,57%	7,48%
Rendement (en valeur d'investissement) du secteur	7,22%	7,17%	8,70%	8,61%	6,17%	6,13%	7,38%	7,29%
Taux d'occupation	96,00%	97,00%	100,00%	99,00%	100%	100%	97,81%	97,74%
Durée moyenne pondérée jusqu'à la première possibilité de résiliation (# années)	3,4	3,3	3,3	4,0	6,2	6,2	3,9	3,9

## NOTE 2 RÉSULTAT LOCATIF NET

(en € 1.000)	30/06/10	30/06/09
<b>Revenus locatifs</b>		
Loyers	18.915	19.207
Revenus garantis	359	
Gratuités locatives	495	81
Concessions accordées aux locataires (incentives)		
Indemnités perçues pour résiliation anticipée des baux)	213	222
Redevances de location-financement et similaires	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>19.982</b>	<b>19.510</b>
Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0
Charges relatives à la location		
Loyers à payer sur actifs loués	0	0
Réductions de valeur sur créances commerciales	0	0
Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales	0	41
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>41</b>
<b>RÉSULTAT LOCATIF NET</b>	<b>19.982</b>	<b>19.551</b>

## NOTE 3 IMMEUBLES DE PLACEMENT ET ACTIFS DETENUS EN VUE DE LA VENTE (MÉTHODE DE LA JUSTE VALEUR)

(en € 1.000)	Immeubles en exploitation		Projets de développement		Actifs détenus en vue de la vente		Total	
	30/06/2010	31/12/2009	30/06/2010	31/12/2009	30/06/2010	31/12/2009	30/06/2010	31/12/2009
<b>Solde au début de la période</b>	<b>529.352</b>	<b>534.039</b>	<b>8.166</b>	<b>29.195</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>537.518</b>	<b>563.234</b>
Investissements	20.893	1.516	6.348	14.787			27.241	16.303
Désinvestissements		0	0	-24.834	42.410	0	42.410	-24.834
Acquisitions par regroupement de sociétés		0		0			0	0
Transfers	-35.220	12.868	-7.190	-12.868			-42.410	0
Augmentation/(diminution) de la juste valeur	-5.720	-19.071	-85	1.886			-5.805	-17.185
<b>Solde en fin de période</b>	<b>509.305</b>	<b>529.352</b>	<b>7.239</b>	<b>8.166</b>	<b>42.410</b>	<b>0</b>	<b>558.954</b>	<b>537.518</b>

## NOTE 4 DIVIDENDE DISTRIBUÉ

A l'assemblée générale ordinaire du 17/05/10 un dividende total brut de € 4,00 a été approuvé.  
Ce dividende a été payé le 24/05/10.

RISQUES LIÉS AU FINANCEMENT ,  
À LA LIQUIDITÉ ET AU FLUX DE TRÉSORERIE

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

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. 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 ; La politique de Leasinvest Real Estate a toujours été de conclure plus de crédits bancaires que nécessaire afin de couvrir ses besoins financiers ;
- 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 2010 Leasinvest Real Estate n'a aucun crédit bancaire à renouveler, sauf une partie des lignes de crédit back-up (€ 26,7 millions) dont € 20 millions ont déjà été renouvelés en août 2010 ;
- 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 maximum admis afférent. Le taux d'endettement consolidé de Leasinvest Real Estate s'élevait à 51,64% au 30/06/10 (31/12/09 : 47,61%), ce qui est largement inférieur au taux d'endettement maximal admis de 65%, tel que défini par l'AR du 21/06/06. Par la vente de l'Axxes Business Park après la clôture au 30/06/10 le taux d'endettement diminue de nouveau à 47,6% ;
- 5 Les lignes de crédit sont résiliées par anticipation à cause du défaut des institutions financières (risque de contre-

partie bancaire). Ce risque est limité par l'étalement des crédits bancaires sur différents banquiers.

RISQUE DE TAUX D'INTÉRÊT

La 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, des caps de taux d'intérêts, des interest rate swaps et des payer swaptions. Les échéances des couvertures de risque de taux d'intérêts se situent entre 2010 et 2017. Pour plus de détails, nous nous référons à la note 23 des états financiers, à la page 94 du rapport financier annuel 2009.

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 7,57% (sur base de la juste valeur).

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

Nonobstant le fait que Leasinvest Real Estate s'est financée principalement sur base de taux d'intérêt variables, elle peut pour une grande partie, mais 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 e.a. des IRS et collars) afin de couvrir ce risque de taux d'intérêt.

En plus, une baisse des taux d'intérêts mène souvent à une variation de la juste valeur des instruments financiers dérivés avec un impact négatif (comptable, mais non cash) sur les capitaux propres et le résultat.

En ce qui concerne la tendance haussière des marges bancaires depuis le début de la crise économique et financière, un revirement a été enregistré depuis fin 2009 et début 2010 et les marges pour de nouveaux crédits ou prolongements baissent à nouveau. Les marges de crédit plus élevées pour de nouveaux crédits ou prolongements par rapport à ceux d'avant la crise compensent partiellement l'effet positif précité de taux d'intérêt bas, au cas où l'emprunteur doit prolonger des crédits.

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 (hors IAS 39 et primes des couvertures et marges bancaires incluses) de 3,72% (30/06/09) à 3,36% au 30/06/10.

### 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 (27,1% par rapport aux 25% au 31/12/09), le retail & wholesale (19,1%, idem au 31/12/09), les institutions financières (12,2% par rapport aux 14% au 31/12/09), suivi du secteur industriel (9,2%, par rapport aux 10% au 31/12/09) et des administrations, des organisations non-profit et des associations professionnelles internationales (9,5% par rapport aux 9% au 31/12/09).

La solvabilité de nos locataires est excellente et est très bien démontrée par le fait que ces dernières années 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 Lea-

sinvest 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.

En 2010 4% des baux venaient à échéance, dont la plus grande partie a été prolongée ou pour lesquels de nouveaux contrats ont été conclus. En 2011 se situent d'importantes possibilités de résiliation, soit 20,3%, en 2012 16,3% et en 2013 12%. 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, soit 3,9 ans au 30/06/10 (31/12/09 : 3,9 ans) : la durée du portefeuille belge et luxembourgeois était relativement constante, soit respectivement 3,5 ans au 30/06/10 par rapport aux 3,7 ans au 31/12/09 et 4,4 ans (30/06/10) comparé aux 4,3 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. Rappelons dans ce cadre les archives nationales à Bruges qui seront achevées fin 2012 et louées pour une période fixe de 25 ans à la Régie des Bâtiments.

Nous nous référons à la note 2 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.



## 6 RAPPORT DU COMMISSAIRE

Rapport du commissaire aux actionnaires de Leasinvest Real Estate Comm VA sur la revue limitée des états financiers intermédiaires résumés et consolidés pour le semestre clos le 30 juin 2010

### INTRODUCTION

Nous avons procédé à la revue limitée du bilan intermédiaire résumé et consolidé de Leasinvest Real Estate Comm VA (la 'Société') arrêté au 30 juin 2010, ainsi que du compte de résultats intermédiaire, résumé et consolidé, du résultat global, de l'état des variations des capitaux propres, et du tableau de flux de trésorerie y afférent pour le semestre clos le 30 juin 2010 ainsi que des notes explicatives. La préparation et la présentation des états financiers intermédiaires résumés et consolidés conformément à l'International Financial Reporting Standard IAS 34 Information Financière Intermédiaire ('IAS 34') approuvé par l'Union Européenne relèvent de la responsabilité de l'organe de gestion de la société. Notre responsabilité consiste à émettre un rapport sur ces états financiers intermédiaires résumés et consolidés, basé sur notre revue limitée.

### ETENDUE DE NOTRE REVUE

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

### CONCLUSION

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

Bruxelles, le 30 août 2010

Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises scrl  
Commissaire  
représentée par

Christel Weymeersch  
Associé



## 7 LEASINVEST REAL ESTATE EN BOURSE

### ACTIONNAIRES

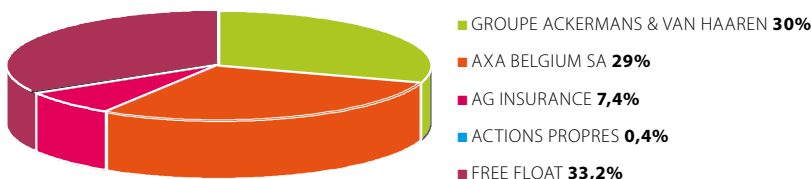
Les actions de Leasinvest Real Estate sont cotées à Euronext Brussels (Bel Small), en Belgique.

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 COTÉES (4.012.832) <sup>4</sup>

Le nombre d'actions émises au 30/06/10 s'élevait à 4.012.832.

Au 30/06/10 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.



### CHIFFRES CLÉS

(en €)

	30/06/10	31/12/09
Nombre d'actions cotées (#)	4.012.832	4.012.832
Capitalisation boursière sur base du cours de clôture (€ mio)	235,19	236,64
Free float (%)	33,2%	33,2%
Cours de clôture	58,61	58,97
Cours le plus élevé <sup>(1)</sup>	66,48	64,01
Cours le plus bas <sup>(1)</sup>	56,71	45,68
Cours moyen <sup>(1)</sup>	62,03	54,87
Volume total (#) <sup>(1)</sup>	205.818	383.879
Volume mensuel moyen (#) <sup>(1)</sup>	34.303	31.990
Velocité <sup>(1) (2)</sup> (%)	5,1%	9,6%
Vélocité free float (%) <sup>(1) (3)</sup>	15,4%	28,8%

(1) Pour l'exercice 31/12/09 les données sont calculées pour une période de 12 mois et pour le 30/06/10 pour une période de 6 mois.

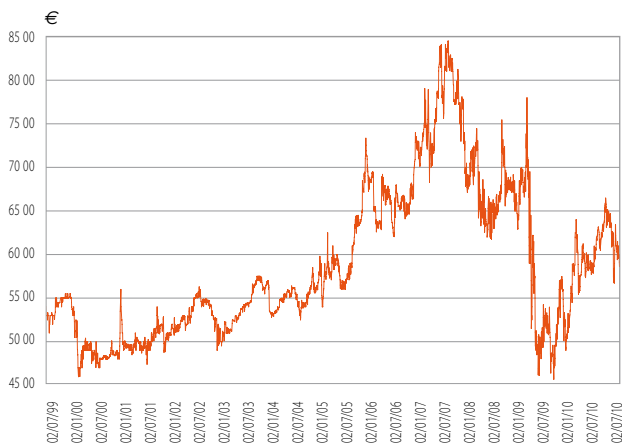
(2) Nombre d'actions traitées / nombre total d'actions cotées.

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

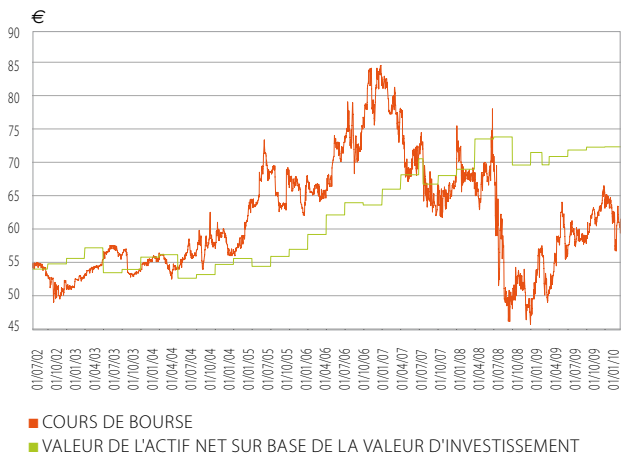


<sup>4</sup>Dans les communiqués périodiques la valeur de l'actif net par action est communiquée.

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



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

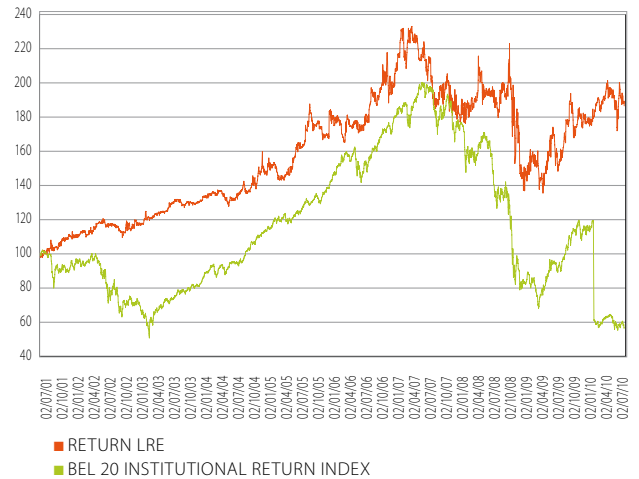


Le cours de bourse a évolué de € 58,97 au 31/12/09 à € 66,48 (cours le plus élevé) au 26/03/10 pour finalement clôturer le semestre à € 58,61 (30/06/10).

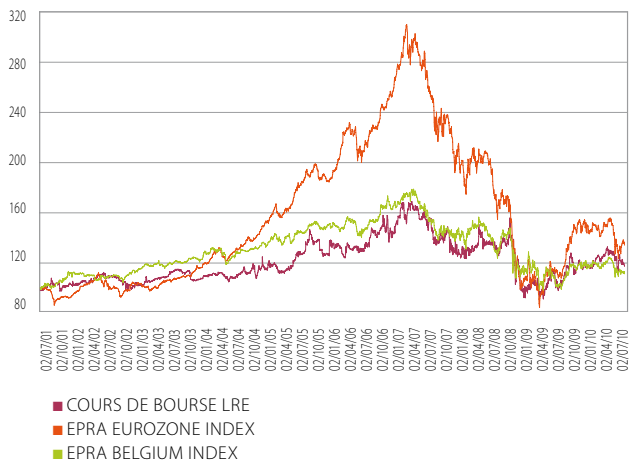
La décote (par rapport à la valeur de l'actif net basée sur la juste valeur) a diminué de -14% au 31/12/09 à -11% au 30/06/10. Au 23/08/10 le cours de bourse s'élevait à € 61,49, ce qui représente une décote inférieure de 6,3% par rapport à la juste valeur au 30/06/10.

Le volume mensuel moyen traité de l'action s'élevait à 34.303 actions au cours du premier semestre de l'exercice 2010, comparé aux 31.990 actions en 2009. La vélocité ou vitesse de rotation faible (5,1% sur 2010) s'explique principalement par le free float limité de l'action (33,2%). Si nous ne tenons compte que des

### Comparaison entre Leasinvest Real Estate et le return du Bel20<sup>5</sup>



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



actions négociables librement, la vélocité free float sur le premier semestre de 2010 s'élèverait à 15,4%, à comparer aux 28,8% sur 2009.

Comme il ressort du graphique, l'action Leasinvest Real Estate affiche quasi systématiquement un return plus élevé que l'indice BEL20. 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 environ comparable. L'EPRA Eurozone Index, soit l'indice des sociétés immobilières principales en Europe cotées en bourse, a augmenté au-dessus du niveau de l'EPRA Belgium Index et celui de l'action Leasinvest Real Estate.

<sup>5</sup> Indice à consulter dans les journaux financiers, l'Echo et De Tijd sous les rubriques boursières.

**CARTE D'IDENTITÉ****SICAFI DE DROIT BELGE** LEASINVEST REAL ESTATE SCA**FORME LÉGALE** SOCIÉTÉ EN COMMANDITE PAR ACTIONS**SIÈGE SOCIAL** WOLUWE GATE, BLD. DE LA WOLUWE 2, 1150 BRUXELLES, BELGIQUE**SIÈGE ADMINISTRATIF** SCHERMERSSTRAAT 42, 2000 ANVERS, BELGIQUE**CONTACT** T +32 3 238 98 77 – F +32 3 237 52 99**E-MAIL** INVESTOR.RELATIONS@LEASINVEST.BE**WEB** HTTP://WWW.LEASINVEST.BE**RPM** BRUXELLES**TVABE** 0436.323.915**DATE DE CONSTITUTION** 8/06/99, PUBLICATION MB 26/06/99 (TRANSFORMATION EN SICAFI)(N° 990626-330)**DURÉE** ILLIMITÉE**EXERCICE** 1 JANVIER – 31 DÉCEMBRE**COTATION** EURONEXT BRUSSELS, BEL SMALL**LIQUIDITY PROVIDER** BANQUE DEGROOF**DÉPOSITAIRE** BANQUE DELEN**COMMISSAIRE** ERNST & YOUNG RÉVISEURS D'ENTREPRISES, REPRÉSENTÉE PAR CHRISTEL WEYMEERSCH, ASSOCIÉ**EXPERTS IMMOBILIERS** CUSHMAN & WAKEFIELD - WINSSINGER & ASSOCIÉS**SURVEILLANCE** COMMISSION BANCAIRE, FINANCIÈRE ET DES ASSURANCES**CALENDRIER FINANCIER**

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 30/06/10 (IAS 34)	31/08/10
DÉCLARATION INTERMÉDIAIRE 30/09/10 (9 MOIS)	09/11/10
PUBLICATION DES RÉSULTATS DE L'EXERCICE 31/12/10 (12 MOIS)	18/02/11
RAPPORT FINANCIER ANNUEL 31/12/10	AVRIL 2011
DÉCLARATION INTERMÉDIAIRE 31/03/11 (3 MOIS)	13/05/11
ASSEMBLÉE ANNUELLE DES ACTIONNAIRES	16/05/11
MISE EN PAIEMENT DU DIVIDENDE	23/05/11
RÉSULTATS SEMESTRIELS 30/06/11 (6 MOIS)	19/08/11
RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 30/06/11 (IAS 34)	31/08/11

**Contact investisseurs**

Leasinvest Real Estate Management SA

Jean-Louis Appelmans

CEO

T: +32 3 238 98 77

E: investor.relations@leasinvest.be



**SIÈGE SOCIAL**

WOLUWE GATE  
BLD. 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](mailto:INVESTOR.RELATIONS@LEASINVEST.BE)

**W** [WWW.LEASINVEST.BE](http://WWW.LEASINVEST.BE)