

LEASINVEST
REAL
ESTATE

RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2010

Contenu

1	Principaux risques	4
2	Evénements 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	
	Rapport immobilier	32
	Marché immobilier	
6	Portefeuille immobilier : aperçu & analyse	
	Déclaration de Corporate Governance	58
7	Etats financiers	78
	Comptes annuels consolidés & annexes	
8	Comptes annuels statutaires	
	Leasinvest Real Estate en bourse	114
	Actionnariat	
9	Chiffres clés et graphiques de l'action en bourse	
	Couverture des analystes	
	Document permanent	118
	Information générale	
	Statuts	
10	Déclarations	
	<i>Informations aux actionnaires</i>	138
	<i>Lexique</i>	139

2010

MISSION STATEMENT

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

PROFIL D'INVESTISSEUR

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

Ce rapport financier annuel est un document d'enregistrement au sens de l'art. 28 de la Loi du 16/06/06 relative aux offres publiques d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés.

La version en néerlandais a été approuvée par la CBFA conformément à l'art. 23 de la loi précitée, le 29/03/11. 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.

The English version is available upon request at the company's registered office and can be downloaded from the website www.leasinvest.be.

**A partir du 01/04/11 la CBFA devient l'Autorité des services et marchés financiers, en abrégé 'FSMA'.*

CALENDRIER FINANCIER

Résultats annuels (31/12/10)	18/02/11
Rapport financier annuel 2010 (online)	30/03/11
Déclaration intermédiaire Q1 (31/03/11)	13/05/11
Assemblée annuelle des actionnaires	16/05/11
Mise en paiement du dividende	23/05/11
Rapport financier semestriel 2010 (IAS 34)	24/08/11
Déclaration intermédiaire Q3 (30/09/11)	16/11/11
Résultats annuels (31/12/11)	17/02/12



Principaux risques

NOTRE '**MODÈLE ÉCONOMIQUE**',
FOCALISÉ SUR LE **CASH-FLOW**
ET LES PLUS-VALUES, ET LA DIVERSIFICATION
EN DIFFÉRENTS TYPES D'IMMEUBLES,
RÉSISTE BIEN À LA CRISE ÉCONOMIQUE ET FINANCIÈRE

THE CRESCENT - ANDERLECHT



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

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

- risque économique & risque lié au marché immobilier
- risque lié à l'évolution de la juste valeur
- risque locatif et risque de crédit
- risque lié à la durabilité, la rénovation et à l'entretien des immeubles
- risque de destruction des biens immobiliers
- risque lié au financement, à la liquidité et au flux de trésorerie
- risque lié aux covenants bancaires
- risque lié à la contrepartie bancaire
- risque lié à la perte du statut de sicafi
- Risque relatif à la réglementation et à l'environnement
- risque de taux d'intérêt
- risque de change
- risque lié à l'inflation et à la déflation

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 locatifs et d'investissement :

- 1) un take-up locatif à la baisse suite à une demande inférieure d'espaces louables, principalement en bureaux et entrepôts
- 2) des loyers inférieurs
- 3) la faillite des locataires actuels
- 4) rendements d'achat à la hausse avec par conséquent une diminution de valeur

Nonobstant les signaux positifs d'une économie mondiale améliorée, l'impact positif sur le marché immobilier n'est pas encore directement visible en Belgique et au Luxembourg étant donné l'effet de décalage classique de 18 mois entre l'économie et le marché immobilier. Les locations, investissements et loyers moyens en bureaux et logistique ont diminué en 2009 et 2010. Uniquement le marché retail résiste bien, supporté par une consommation privée stable supportée par l'indexation des salaires et la demande importante des investisseurs en retail. Grâce à une gestion proactive du portefeuille, e.a. par des négociations anticipatives pour la prolongation de certains baux, Leasinvest Real Estate a réussi à maintenir son taux d'occupation à un niveau élevé (97,45% par rapport aux 97,74% au 31/12/09).

Les loyers perçus de Leasinvest Real Estate se sont relativement bien maintenus en moyenne, voir légèrement diminués et, lors des renégociations des incentives ont été négociées par les locataires.

En 2010 les locataires n'avaient qu'une possibilité de résiliation de leurs baux que pour une partie limitée des baux (9,9% ou € 4 millions). A partir du 01/01/11 2% de cette partie est vacante et le taux d'occupation a diminué temporairement à 95,45%. En 2011 11,4% des baux peuvent venir à échéance (€ 4,6 millions) dont une partie importante vers la fin de 2011. L'impact financier ne se fera guère sentir en 2011, mais probablement en 2012 en cas de non (re-)location. Pour l'immeuble situé Route de Lennik 451 (The Crescent) l'impact en 2011 sera limité à cause des loyers à percevoir jusque fin mai 2011, une compensation locative jusque fin novembre 2011, le fait que déjà 30% a pu être loué et le fait que les perspectives de locations additionnelles soient évalués positivement. Pour plus de détails sur le marché immobilier et la situation de Leasinvest Real Estate en matière de location, nous nous référons au rapport immobilier à la page 51.

Leasinvest Real Estate a pu limiter sa sensibilité à la conjoncture 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 45,1% (31/12/09 : 40,8%) du portefeuille

immobilier consolidé de Leasinvest Real Estate.

Dans le cadre d'une gestion immobilière dynamique Leasinvest Real Estate souhaite augmenter proportionnellement la partie retail et réduire la partie bureaux de son portefeuille immobilier. Suite aux désinvestissements de bureaux en 2010 la répartition par type d'immeuble a changé au 31/12/10 comme suit : 56% de bureaux (31/12/09 : 64%), 26% d'immeubles logistiques (31/12/09 : 20%) et 18% de retail (31/12/09 : 16%). 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. Depuis la crise financière et économique la demande du marché d'investissement a baissé chaque année, à cause de l'absence d'objets d'investissement intéressants en bureaux et en logistique en Belgique et au Grand-duché de Luxembourg.

Les rendements à l'achat pour les localisations de second plan (localisations B), des immeubles vétustes ou loués à court terme, ont significativement augmenté, mais les rendements à l'achat pour des immeubles durables bien situés (localisations A) et loués à long terme ont subi une diminution importante des rendements à l'achat nonobstant l'augmentation des taux d'intérêt. Ceci s'explique par une demande accrue d'investisseurs locaux et internationaux pour ces immeubles clés avec des cash-flows locatifs à long terme.

RISQUE LIÉ À L'ÉVOLUTION DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES

La société est exposée au risque de variation de la juste valeur de son portefeuille immobilier. Les évaluations trimestrielles par les experts immobiliers indépendants ont un impact comptable sur le résultat net, la valeur de l'actif net de l'action et le taux d'endettement de la société. Les rendements à l'achat ont systématiquement augmenté depuis fin 2008, principalement pour les bureaux et les immeubles logistiques. Le portefeuille immobilier de Leasinvest Real Estate a baissé d'environ 2% en moyenne en 2010, principalement par

des moins-values non réalisées (€ - 10 millions) sur quelques immeubles spécifiques, notamment Canal Logistics (phase 1), The Crescent (ex-L'Oréal), Vierwinden et Wommelgem.

Le risque provient du fait que dû aux rendements à l'achat (yields) croissants, les immeubles déprécient tant de valeur que le taux d'endettement de la société dépasse le taux légalement admis de 65% maximum. Grâce au taux d'endettement consolidé actuel de 44,13% (31/12/09: 47,61%) (taux d'endettement statutaire de 51,32%) Leasinvest Real Estate estime le risque que cette situation se produise très limitée à non existante. Sur base du bilan au 31/12/10 une augmentation du rendement du portefeuille immobilier de 0,10% (p.e. de 7,41% à 7,51%) mène à une augmentation du taux d'endettement de 0,6% (soit de 44,13% à 44,73%).

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 (23,6% par rapport aux 25% au 31/12/09), le retail & wholesale (22%, par rapport aux 19,1% 31/12/09), les institutions financières (13,6% par rapport aux 14% au 31/12/09), les administrations, des organisations non-profit et des associations professionnelles internationales (9,5% par rapport aux 9% au 31/12/09), suivi du secteur industriel (8,6%, par rapport aux 10% au 31/12/09).

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

En 2010 des 9,9% des baux qui venaient à échéance, dont la plus grande partie a été prolongée ou pour lesquels de nouveaux baux ont été conclus, 2% n'a pas pu être prolongé à partir du 01/01/11. En 2011 se situent également d'importantes possibilités de résiliation, soit 11,4%, en 2012, 16,9% et en 2013 11,4%. 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 fil des années, soit 3,8 ans au 31/12/10 (31/12/09 : 3,9 ans) : les durées des portefeuilles immobiliers belge et luxembourgeois se sont maintenues à un niveau environ constant de respectivement 3,6 ans au 31/12/10 par rapport à 3,7 ans au 31/12/09 et 4,1 ans au 31/12/10 par rapport à 4,3 ans au 31/12/09. Pour plus de détails sur la durée résiduelle des baux, nous nous référons à la page 51 du Rapport immobilier.

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 proactive de Leasinvest Real Estate vise également à conclure des baux ayant une durée plus élevée. Dans ce cadre s'inscrivent les Archives Nationales à Bruges adjudgées et à construire, qui seront terminées fin 2012 et qui seront louées pour une période fixe de 25 ans à la Régie des Bâtiments.

Nous nous référons à la note 5 du rapport financier pour un aperçu des revenus locatifs sur base annuelle qui pourraient s'éteindre au cas où chaque locataire ayant une possibilité de résiliation quitterait en effet l'immeuble, sans relocation. Dans le cadre de la cession de nos immeubles de l'Axxes Business park à Merelbeke (Gand), Leasinvest Real Estate s'est engagée vis-à-vis d'Axxes Certificates SA pour une

période de maximum 9 ans à partir de juillet 2010 à garantir principalement la vacance locative future potentielle.

Concernant Canal Logistics Brussels, la garantie locative accordée par le vendeur sur la première phase vient à échéance début avril 2011. Différents contrats avec des locataires potentiels sont en cours. La réception de la deuxième phase est prévue fin juin 2011, pour laquelle une autre garantie locative a été convenue. Voir également le risque mentionné ci-dessus concernant The Crescent à partir de 2012.

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

Par un manque de rénovation, entretien ou développement durable de son patrimoine immobilier, la société peut augmenter la vacance locative ou les frais liés.

Dans le cadre d'immeubles durables et verts, la sicafi recherche activement des techniques optimales, écologiques et efficaces. Dans ce cadre, Leasinvest Real Estate a pris différentes initiatives. Outre l'évaluation des différents travaux d'adaptation à prévoir dans les immeubles du portefeuille, Leasinvest Real Estate a conclu un accord en 2009 avec Electrabel pour la livraison d'énergie renouvelable provenant de centrales hydroélectriques, pour ses locataires. En outre, des panneaux solaires ont été posés sur le toit de l'immeuble logistique à Wommelgem en 2010.

Leasinvest Real Estate est consciente de devoir proposer des immeubles de qualité, répondant aux souhaits des locataires et pouvant évoluer en fonction de leurs besoins futurs. 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.

RISQUE DE SINISTRES ET DE DESTRUCTION DES BIENS IMMOBILIERS

Le risque de sinistres graves dans ses immeubles et de destruction des biens immobiliers suite à une incendie, tempête, dégâts des eaux 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, soit le coût de la reconstruction en état neuf, y compris la rémunération des architectes et la TVA, ainsi qu'avec un 'loss of rent' (pour un maximum de 36 mois). Pour plus de détails sur la valeur assurée des immeubles, nous nous référons au Rapport immobilier à la page 48.

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 24 mois) et la conclusion de crédits bancaires (de 1 à 7 ans).

Les risques liés au financement, à la liquidité et au flux de trésorerie pour Leasinvest Real Estate pourraient être que :

- 1 Ses flux financiers ne suffisent 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 que le remboursement du capital à la date d'échéance finale. Leasinvest Real Estate a toujours suivi la politique 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'. Cette situation s'est partiellement et temporairement produite début 2009 après le début de la crise. Depuis lors et pour toute l'année 2010 le marché du 'commercial paper' a été très liquide. Ce risque est par ailleurs couvert grâce à la couverture du 'commercial paper' émis par des lignes de crédit back-up.
- 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. Fin 2010

Leasinvest Real Estate a anticipativement prolongé les échéances de ses crédits bancaires avec ses banques. La durée moyenne de ses crédits bancaires est dès lors prolongée de 2,7 (31/12/09) à 4,1 ans. En 2011 que € 15 millions venaient à échéance, prolongés en mars 2011 jusqu'en 2015.

RISQUE LIÉ AUX COVENANTS BANCAIRES

Les institutions financières accordent des crédits à la société basés sur la notoriété de la société et différents covenants financiers et autres. Le non respect de ces covenants pourrait entraîner une résiliation anticipée de ces crédits. Les crédits conclus comprennent des engagements classiques qui se réfèrent principalement au maintien du statut de sicafi et le taux d'endettement maximum admis afférent. La société respecte tous les engagements définis par les banques. Le taux d'endettement consolidé de Leasinvest Real Estate est faible et s'élevait à 44,13% au 31/12/10 (31/12/09 : 47,61%), ce qui est largement inférieur au taux d'endettement maximum admis de 65% tel que défini par l'AR du 07/12/10.

RISQUE DE CONTREPARTIE BANCAIRE

La conclusion de lignes de crédit et la conclusion d'instruments financiers dérivés avec les institutions financières représente un risque de contrepartie pour la société si ces institutions financières faisaient défaut. Ce risque est couvert par l'étalement des crédits bancaires et instruments financiers dérivés sur différents banquiers tels que BNP Paribas Fortis, BGL BNP Paribas, Dexia Banque, ING Belgique, ING Luxembourg et LBLux.

RISQUE LIÉ À LA PERTE DU STATUT DE SICAFI

La société est une sicafi et tient à maintenir son agrément de sicafi afin de pouvoir bénéficier d'un statut fiscal favorable afférent. Si elle perdait sa licence de sicafi la société serait en défaut v.à.v. ces engagements bancaires et devrait rembourser ses crédits. Le maintien du statut de sicafi est dès lors d'importance capitale pour la société.

RISQUE RELATIF À LA RÉGLEMENTATION ET À L'ENVIRONNEMENT

La société est exposée au risque de non-respect de la réglementation toujours plus complexe, e.a. en matière d'environnement et de sécurité incendie. En outre, la société est confrontée dans ce cadre aux risques liés à l'environnement relatifs à l'acquisition ou la propriété d'immeubles et au risque de non-obtention d'un permis ou son renouvellement.

La société est exposée au risque qu'une nouvelle réglementation limite la possibilité de tenir ou louer certains immeubles ou que cette nouvelle réglementation étend ses obligations, notamment au niveau de la performance en matière de l'environnement.

RISQUE DE TAUX D'INTÉRÊT

La politique de couverture a été adaptée fin 2010 compte tenu de l'augmentation attendue des taux d'intérêt et vise depuis lors à couvrir le risque de taux d'intérêt pour environ 75% des dettes financières pour une période de 5 ans et pour environ 50% pour la période consécutive de 5 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 une augmentation des coûts de financement. Fin 2010 Leasinvest Real Estate a profité des taux d'intérêts historiquement bas pour prolonger la durée de ses couvertures de 2,2 ans (31/12/09) à 4,5 ans 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 taux se situent entre 2011 et 2021. Pour plus de détails, nous nous référons à la note 23 des états financiers, à la page 101.

Des taux d'intérêt plus élevés peuvent résulter en une diminution du bénéfice pour une sicafi, in casu Leasinvest Real Estate, ayant un rendement locatif brut indexé de 7,41% (sur base de la juste valeur). Normalement ceci engendre une baisse de la marge brute, soit la différence entre le rendement locatif perçu et le taux de financement moyen.

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, des caps de taux d'intérêt et des interest rate swaps, de réduire son coût de financement moyen de 3,72% (2009) à 3,43% en 2010.

En outre, une augmentation des taux d'intérêt engendre une variation positive de la juste valeur des couvertures de taux d'intérêt, avec un impact positif (comptable mais non cash) sur les capitaux propres et/ou les résultats. Une augmentation de 1% des taux d'intérêts à court terme sur un crédit total de € 220 millions a un impact négatif sur le résultat que de € 0,6 million. Sur base de la politique de couverture actuelle une augmentation des taux d'intérêts potentielle ne pourrait avoir aucune conséquence négative sur la valeur des instruments financiers dérivés.

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 LIÉ À L'INFLATION ET À LA DÉFLATION

Les revenus locatifs de la société sont adaptés sur base annuelle à l'indice-santé pour 95%. Compte tenu d'un index à la hausse (inflation), les revenus locatifs annuels de la société augmentent, ce qui engendre normalement un résultat plus élevé. Lors d'un index à la baisse (déflation) l'inverse peut se produire. Pour la plus grande partie de ses baux la société est à l'abri de revenus locatifs décroissants suite à la déflation parce que la plupart des baux prévoient un plancher.



Faits marquants

dans le développement
de Leasinvest Real Estate

L'EXPANSION
RÉUSSIE VERS LE
LUXEMBOURG
EN 2006
REPRÉSENTE
ACTUELLEMENT
DÉJÀ **45%**
DES ACTIFS
IMMOBILIERS



KENNEDY - LUXEMBOURG

1999/2000

- Agréation de Leasinvest Real Estate SCA comme sicafi par la Commission Bancaire et Financière (actuellement, depuis le 01/04/11 la FSMA) 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 immeubles restants de la phase I de l'Axxes Business Park
- Acquisition de Brussimmo SA (rue de Trèves 74, Bruxelles) et Ekiport SA (Route de Lennik 451, Anderlecht)
- Reprise au segment NextPrime d'Euronext

2002/2003

- Désinvestissement d'immeubles non-stratégiques moins importants

2003/2004

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

2004/2005

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

2005/2006

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



SKF - TONGRES

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)
- 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 anversoise (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 duquel 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
- Construction du siège régional de Cegelec SA dans la région anversoise
- Adjudication définitive de la construction des Archives Nationales avec parking souterrain à Bruges au consortium Algemene Aannemingen Van Laere-Leasinvest Real Estate



WOMMELGEM



BIAN - LUXEMBOURG

2010

- Réception avec succès et location pour une période fixe de 15 ans à Cegelec SA de l'immeuble de bureaux situé à Zwijndrecht (Anvers)
- Acquisition de 100% des actions de la société Canal Logistics Brussels SA, propriétaire de la première phase d'un site d'entreposage et de distribution nouvellement construit à Neder-over-Heembeek de 27.700 m² d'entrepôts et 1.250 m² de bureaux, faisant partie d'un projet global de 50.000 m² d'entrepôts et 2.500 m² de bureaux
- Cession du parc d'affaires Axxes Business Park (phase 1) situé à Merelbeke près de Gand et acquisition de certificats immobiliers à concurrence de € 1,7 millions
- Vente de l'immeuble de bureaux situé Avenue Louise 250 à Bruxelles
- Début de l'étude pour la rénovation vers un immeuble durable avec des services facilitaires 'The Crescent' de la Route de Lennik 451 à Anderlecht
- Début de la construction des nouvelles Archives Nationales à Bruges pour le gouvernement fédéral représenté par la Régie des Bâtiments
- Début de la construction d'un immeuble retail de 1.350 m² sur le site à Diekirch



TORENHOF - GAND



Lettre aux actionnaires

FOCUS SUR UNE GESTION DYNAMIQUE DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

MONTIMMO - LUXEMBOURG

Mesdames, Messieurs,

Fin 2010 la conjoncture économique a enregistré des signes prometteurs d'une amélioration. Vu que le marché immobilier prend un retard d'en moyenne 18 mois sur les cycles de l'évolution économique, la reprise de ce marché immobilier n'est attendue que pour mi-2012. En Belgique le marché de bureaux est toujours confronté aux volumes de location faibles, aux loyers à la baisse et à des taux de vacance importants (> 11%). Le marché logistique a également connu une année difficile suite aux conséquences de la crise économique. Le marché retail par contre s'est bien maintenu.

CONTINUATION DE LA GESTION DYNAMIQUE DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Pour Leasinvest Real Estate l'année 2010 a été caractérisée par les opérations suivantes :

- ◆ En janvier l'immeuble de bureaux situé à Zwijndrecht (Anvers) a été terminé avec succès et loué pour une période fixe de 15 ans à Cegelec SA ;
- ◆ En mars 100% des actions de Canal Logistics SA ont été acquises. Le projet 'Canal Logistics', situé à Bruxelles (Neder-over-Heembeek) le long du canal, concerne un projet logistique important et unique de 50.000 m² avec 2.500 m² de bureaux, construit en 2 phases. La réception de la 1^{ère} phase s'est réalisée fin mars 2010 et la réception de la 2^{ème} phase est attendue pour fin juin 2011. Pour la première phase une garantie locative a été accordée par le vendeur/développeur immobilier jusque début avril 2011 ;
- ◆ En juillet nos 7 immeubles de bureaux de l'Axxes Business Park (Merelbeke-Gand) ont été vendus pour un montant de € 44,4 millions ;
- ◆ En août pour 25% de l'immeuble de bureaux 'The Crescent' (Anderlecht-Bruxelles), qui sera quitté par L'Oréal mi-2011, un contrat de mise à disposition a été signé avec Agence et Messageries de la Presse, qui occupera l'immeuble à partir de mi-2011. Fin 2010 le pourcentage de relocation avait déjà monté à 30%, ce qui prouve qu'il y a une réelle demande pour des immeubles durables bien situés avec des services facilitaires ;
- ◆ En octobre l'immeuble de bureaux situé Avenue Louise 250 à Bruxelles a été vendu pour € 24,1 millions ;



- ♦ Fin 2010 la construction des nouvelles Archives Nationales à Bruges a démarré, adjugé en 2009 au consortium Algemene Aannemingen Van Laere Leasinvest Real Estate. Ce projet sera terminé fin octobre 2012 et loué dès lors pour une période fixe de 25 ans au gouvernement fédéral, représenté par la Régie des Bâtiments, date à partir de laquelle Leasinvest Real Estate acquerra ce projet.

EVOLUTION VERS DES IMMEUBLES DURABLES

Leasinvest Real Estate est consciente du souci croissant en matière de durabilité de ses immeubles. Là où possible des mesures à économiser l'énergie sont prises afin de créer des immeubles plus durables et plus efficaces en matière d'énergie. En plus, tout comme les années précédentes, des sources d'énergies alternatives vertes et des solutions de captage d'eau de pluie, ont été recherchées, telles que la livraison d'énergie verte (AlpEnergie) (en 2009), la production d'énergie solaire par le placement de cellules solaires sur le toit d'un centre logistique à Wommelgem (en 2010) et l'installation d'un toit vert (absorbant l'eau de pluie) sur la phase 1 du projet 'Canal Logistics' (en 2010).

MODIFICATIONS DE LA LÉGISLATION SUR LES SICAFIS

Fin décembre 2010 les modifications longuement attendues de la législation sur les sicafis sont parues dans le Moniteur Belge. Ce nouvel AR prévoit e.a. la possibilité de créer des filiales institutionnelles non cotées de la sicafi publique cotée, le choix du dividende optionnel ainsi que l'émission d'obligations convertibles et quelques autres modifications en vue d'assouplir l'émission de capital. Leasinvest Real Estate étudie les différentes possibilités issues de ces modifications.

FINANCEMENT ET COUVERTURE DE TAUX D'INTÉRÊT SÉCURISÉS ANTICIPATIVEMENT

Au cours des deux derniers trimestres de 2010 les durées moyennes de nos crédits bancaires et couvertures de taux d'intérêt ont été prolongées anticipativement, afin d'assurer les crédits pour une période plus longue d'une part, et d'éviter que d'autres augmentations des taux d'intérêt aient un effet moins défavorable sur le coût financier, d'autre part.

LÉGÈRE DIMINUTION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER ET DES REVENUS LOCATIFS SUITE AUX DÉSINVESTISSEMENTS

Fin 2010 la juste valeur ('fair value') du portefeuille immobilier consolidé, y inclus les projets de développement, s'élevait à € 494 millions (par rapport aux € 538 millions au 31/12/09). La diminution de 8,2% est principalement la suite de la vente des immeubles de bureaux situés dans l'Axex Business Park et Avenue Louise 250, en combinaison avec les moins-values sur la 1^{ère} phase de 'Canal Logistics' et sur l'immeuble de bureaux 'The Crescent'.



La valeur d'investissement totale (avant déduction des frais de mutation) s'élevait à € 507 millions au 31/12/10 (€ 551 millions au 31/12/09). Ce portefeuille immobilier se composait de 56% de bureaux, 26% d'immeubles logistiques et 18% d'immeubles retail et était réparti parmi 37 immeubles en Belgique (54,9% sur base de la juste valeur du portefeuille) et 15 immeubles au Luxembourg (45,1%).

La durée moyenne des baux est restée stable à 3,8 ans (2009 : 3,9 ans). Le taux d'occupation (y compris la garantie locative sur la première phase de 'Canal Logistics') était constant à 97,45% (2009 : 97,74%).

Le rendement locatif sur la juste valeur s'élevait à 7,41% au 31/12/10 (2009 : 7,48%).

Au 31/12/10 les capitaux propres (part du groupe) s'élevaient à € 275,4 millions. La valeur de l'actif net réévaluée atteignait € 68,92 par action sur base de la juste valeur de l'immobilier (€ 68,79 au 31/12/09) et € 72,08 (€ 72,27 au 31/12/09) sur base de la valeur d'investissement.

Les dettes financières au 31/12/10 ont diminuées à cause des désinvestissements mentionnés ci-dessus à € 220 millions (€ 255 millions au 31/12/09). Par conséquent le taux d'endettement a baissé (calculé selon l'AR du 21/06/06, actuellement remplacé par l'AR du 07/12/10) à 44,13% (47,61% au 31/12/09).

Le total du bilan de Leasinvest Real Estate au 31/12/10 s'élevait à € 514 millions (2009 : € 552,1 millions).

Les revenus locatifs au cours de l'exercice 2010 ont diminué suite aux désinvestissements mentionnés ci-dessus à € 38,4 millions (€ 39,2 millions au 31/12/09). Leasinvest Real Estate a clôturé son exercice avec un résultat net (part du groupe) de € 14,3 millions (€ 18,4 millions au 31/12/09), soit € 3,57 par action (€ 4,60 au 31/12/09), causé par l'absence de plus-values réalisées importantes telles que réalisées en 2009. Le résultat net courant s'élevait à € 22,0 millions et était légèrement supérieur à celui de 2009, soit € 21,6 millions.

DIVIDENDE AUGMENTE DE 2,5%

Le cours de l'action Leasinvest Real Estate a fluctué pendant l'année calendrier 2010 entre € 56,66 et € 68,89. Le cours de clôture à la fin de l'année s'élevait à € 63,36. Le dividende brut par action pour l'exercice 2010 s'élèvera à € 4,10, ce qui a généré un rendement en dividende (sur base du cours de clôture à la fin de l'exercice) de 6,47% (exercice 2009 : 6,78%).

EVÉNEMENTS IMPORTANTS APRÈS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE 2010

Après la clôture de l'exercice, en janvier 2011, pour le parc retail à Zaventem-Nossegem (Brixton Business Park), le bail avec le locataire Redevco Retail Belgium SA a été terminé anticipativement par consentement mutuel, ce qui fait que Leasinvest Real Estate loue dès lors directement aux locataires commerciaux de Redevco Retail Belgium SA.

PRÉVISIONS POUR L'EXERCICE 2011

Partant d'un taux d'occupation stable et sans tenir compte d'éventuelles variations de la valeur du portefeuille un résultat net est attendu et un dividende pour 2011 en ligne avec celui de 2010. Leasinvest Real Estate continuera à se focaliser sur le maintien d'un taux d'occupation élevé, ainsi que sur la gestion dynamique de son portefeuille d'immeubles, ce qui peut résulter en des désinvestissements additionnels d'immeubles faisant partie du portefeuille, tout comme la recherche de nouveaux investissements intéressants.

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





LE DIVIDENDE
AUGMENTE
DE
2,5%



THE CRESCENT - ANDERLECHT



Chiffres clés



LE RÉSULTAT
NET COURANT
S'ÉLÈVE À
€ 20 MILLIONS

ALPHA CAMPUS - ZWIJNDRECHT (ANVERS)

LES CHIFFRES CLÉS CONCERNENT DES CHIFFRES CLÉS IAS/IFRS.

Au 31/12/10 Leasinvest Real Estate (LRE) 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, Canal Logistics Brussels SA.

PATRIMOINE IMMOBILIER ⁽¹⁾

Superficie totale (en m ² hors sol)	31/12/10	31/12/09	31/12/08
Bureaux	104.082	137.749	140.705
Logistique	187.525	158.591	158.591
Retail	57.096	57.096	57.096
Total	348.703	353.436	356.392
	31/12/10	31/12/09	31/12/08
Juste valeur (x € 1.000) ⁽²⁾⁽⁴⁾	494.203	537.518	563.234
Valeur d'investissement (x € 1.000) ⁽³⁾⁽⁴⁾	506.550	551.400	578.300
Taux d'occupation ⁽⁵⁾⁽⁶⁾	97,45%	97,74%	97,29%
Rendement locatif (juste valeur) ⁽⁵⁾	7,41%	7,48%	7,27%
Rendement locatif (valeur d'investissement) ⁽⁵⁾	7,22%	7,29%	7,09%

- (1) Le patrimoine immobilier se compose tant des immeubles en exploitation que des projets de développement repris dans la rubriques du bilan 'Immeubles de placement', que des immeubles destinés à la vente.
- (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.

RÉSULTATS CLÉS

(En € 1.000)	31/12/10 (12 mois)	31/12/09 (12 mois)	31/12/08 ⁽⁴⁾ (12 mois)
Revenus locatifs	38.438	39.196	33.559
Résultat d'exploitation ⁽¹⁾	21.599	29.330	36.169
Résultat net courant, part du groupe ⁽²⁾	21.965	21.610	17.714
Résultat sur portefeuille, part du groupe	-9.290	-2.629	9.169
Résultat net, part du groupe	14.266	18.380	22.833
Cash-flow net, part du groupe ⁽³⁾	21.668	36.434	17.601

- (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-efficaces (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.
- (4) Pour l'exercice 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.

BILAN

(en € 1.000)	31/12/10	31/12/09	31/12/08
Total des capitaux propres	275.411	274.918	264.431
Capitaux propres, part du groupe	275.408	274.924	264.438
Total du bilan	513.975	552.145	576.884
Taux d'endettement (%) ⁽¹⁾	44,13	47,61	52,06

- (1) Le taux d'endettement est calculé selon l'AR du 21/06/06 (actuellement remplacé par l'AR du 07/12/10).

CHIFFRES PAR ACTION ⁽¹⁾

	31/12/10	31/12/09	31/12/08
(en €)	(12 mois)	(12 mois)	(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	3.996.294
Valeur de l'actif net, part du groupe ⁽²⁾			
- sur base de la juste valeur	68,92	68,79	66,17
- sur base de la valeur d'investissement	72,08	72,27	69,59
Revenus locatifs	9,62	9,81	8,40
Résultat d'exploitation	5,40	7,34	9,05
Résultat net courant, part du groupe	5,50	5,41	4,43
Résultat sur portefeuille, part du groupe	-2,32	-0,66	2,29
Résultat net, part du groupe	3,57	4,60	5,71
Cash-flow net, part du groupe	5,42	9,12	4,40
Dividende brut ⁽³⁾	4,10	4,00	3,80
Dividende net	3,485	3,40	3,23
Rendement en dividende brut (%) ⁽⁴⁾	6,47%	6,78%	7,91%

- (1) Les chiffres du résultat par action sont calculés sur base du 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

DÉSINVESTISSEMENTS DE BUREAUX
QUI REPRÉSENTENT ACTUELLEMENT
56% DU PORTEFEUILLE
IMMOBILIER GLOBAL



ALPHA CAMPUS - ZWIJNDRECHT (ANVERS)

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 16/05/11, par rapport aux chiffres IFRS statutaires et consolidés de l'exercice 2010 et le commentaire afférent. Les chiffres consolidés sont intégralement reproduits ci-après.

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 2010

1. RÉCEPTION DE L'IMMEUBLE DE BUREAUX À ZWIJNDRECHT

En janvier 2010 l'immeuble de bureaux situé à Zwijndrecht (Anvers) a été terminé avec succès et a été loué pour une période fixe de 15 ans à Cegelec SA.

2. INVESTISSEMENT CANAL LOGISTICS – BRUXELLES

A la fin du premier trimestre de l'exercice 2010 Leasinvest Real Estate a acquis 100% des actions de la société Canal Logistics Brussels SA. Par cette transaction la première phase d'un nouveau site d'entreposage et de distribution à Nederover-Heembeek ('Canal Logistics') de 27.700 m² d'entrepôts et 1.250 m² de bureaux a été acquis, faisant partie d'un projet global de 50.000 m² d'entrepôts et 2.500 m² de bureaux.

La garantie locative accordée par le vendeur pour la première phase vient à échéance début avril 2011. Différents contacts avec des locataires potentiels sont en cours. La réception de la seconde phase, pour laquelle une garantie locative a également été accordée, est prévue pour fin juin 2011.



CANAL LOGISTICS - BRUXELLES

3. DÉSINVESTISSEMENTS

3.1 Cession des droits réels 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 a également été transféré. Ces transactions ont été réalisées pour un montant global brut de € 44,4 millions.

Le parc d'affaires comprend au total 23.728 m² 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'élevait à 98,4% pour 19 locataires.

La société Axxes Certificates a financé cette acquisition en grande partie par une émission privée de certificats immobiliers dont Leasinvest Real Estate en a souscrit à concurrence de € 1,7 millions.

Dans ce cadre certaines garanties ont été accordées par Leasinvest Real Estate, afin d'assurer la pérennité des revenus locatifs. Pendant cette période la gestion technique et commerciale des immeubles reste confiée à Leasinvest Services SA, une filiale à 100% de Leasinvest Real Estate.

En outre Axxes Certificates s'est engagée à acquérir pour 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.



AVENUE LOUISE 250 - BRUXELLES

3.2 Vente de l'immeuble de bureaux sis Avenue Louise 250 à Bruxelles

Le 26 octobre 2010 Leasinvest Real Estate a cédé les droits d'emphytéose sur l'immeuble de bureaux situé Avenue Louise 250 à Bruxelles à la société ECF Brussels Office Leasehold SPRL. Le tréfonds a également été transféré mi-novembre 2010. Ces transactions se sont réalisées pour un montant global brut de € 24,1 millions, ce qui a résulté en une plus-value d'environ € 0,7 million comparée à la valeur d'investissement. La juste valeur s'élevait à € 21, 5 millions.

L'immeuble de bureaux, construit en 1972, comprend 9.948 m² d'espace de bureaux (showroom et archives compris) et 114 emplacements de parking. Le taux d'occupation de l'immeuble de bureaux s'élevait à 93% au 30/09/10 et se référait à 12 locataires.

4. THE CRESCENT ANDERLECHT DÉJÀ LOUÉ À 30%

Au cours de la première quinzaine d'août 2010 Leasinvest Real Estate a conclu un contrat de services à long terme pour environ 3.800 m² (25% de la surface disponible totale) situés dans l'immeuble de bureaux The Crescent sur le site Erasme à Anderlecht, qui prendra effet à partir de mai 2011. Fin 2010 ce pourcentage avait déjà augmenté à 30%. Cet immeuble fera l'objet d'une rénovation vers un immeuble durable, et pourra offrir différentes facilités (congrès, restaurant et business center) aux utilisateurs potentiels.



THE CRESCENT - ANDERLECHT

5. DÉBUT DE LA CONSTRUCTION DES ARCHIVES NATIONALES À BRUGES

Fin 2010 la construction des nouvelles Archives Nationales à Bruges, adjugée en 2009 au consortium Algemene Aannemingen Van Laere-Leasinvest Real Estate, a commencé. Leasinvest Real Estate ne reprendra ce projet qu'après la réception, prévue fin octobre 2012, et après le début d'un bail fixe de 25 ans avec le gouvernement fédéral représenté par la Régie des Bâtiments.

6. EXTENSION DU SITE RETAIL À DIEKIRCH

En 2010 la construction d'un immeuble retail additionnel de 1.350 m² sur notre site retail à Diekirch a débuté, pour le groupe allemand Siemes Schuhcenter. La réception de cet immeuble est prévue pour fin avril 2011.

7. ESPACE DE BUREAUX ADDITIONNELLE À WOMMELGEM

En 2010 la partie bureaux du site logistique à Wommelgem a été étendue de 500 m² d'espace de bureaux pour le locataire Van In, qui a signé à cet effet un bail pour une période fixe de 9 ans.

8. MODIFICATIONS DE LA LÉGISLATION SUR LES SICAFIS

Fin décembre 2010 les modifications longuement attendues de la législation sur les sicafis sont parues dans le Moniteur Belge. Cet AR concerne principalement la possibilité de créer des filiales institutionnelles non cotées de la sicafi publique cotée, le choix du dividende optionnel ainsi que l'émission d'obligations convertibles et quelques autres modifications en



ARCHIVES NATIONALES - BRUGES (SALENS ARCHITECTES)

vue d'assouplir l'émission de capital. Leasinvest Real Estate étudie les différentes possibilités issues de ces modifications.

5.2 ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS APRÈS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE 2010

Mi-janvier 2011 le bail avec Redevco Retail Belgium a été terminé par consentement mutuel. Leasinvest Real Estate louait à Redevco Retail Belgium un parc retail situé à Nossegem, sous-loué à différentes enseignes retail importantes, telles que e.a. Brico, Leen Bakker, Blokker et Tony Mertens. Ces sous-locataires sont devenus dès lors des locataires directs de Leasinvest Real Estate. A cet effet une compensation de € 6,85 millions a été payée à Redevco Retail Belgium. En conséquence Leasinvest Real Estate perçoit, depuis le 1 janvier 2011, environ € 2 millions de revenus locatifs annuels au lieu des € 0,9 millions antérieurement.

Hormis cette transaction aucun événement important ne s'est produit après la clôture de l'exercice 2010.

5.3 ASPECTS SOCIAUX, ÉTHIQUES 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.



BRIXTON BUSINESSPARK - ZAVENTEM

Leasinvest Real Estate est consciente du souci croissant en matière de durabilité de ses immeubles. Là où possible des mesures à économiser l'énergie sont prises afin de créer des immeubles plus durables et plus efficaces en matière d'énergie. En plus, tout comme les années précédentes, des sources d'énergies alternatives vertes et des solutions de captage d'eau de pluie, ont été recherchées, telles que la livraison d'énergie verte (AlpEnergie) (en 2009), la production d'énergie solaire par le placement de cellules solaires sur le toit d'un centre logistique à Wommelgem (en 2010) et l'installation d'un toit vert (absorbant l'eau de pluie) sur la phase 1 du projet 'Canal Logistics' (en 2010).

5.4 COMMENTAIRE SUR LE BILAN ET LE COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉS DE L'EXERCICE 2010

Compte de résultats

Les **revenus locatifs** s'élevaient à € 38,4 millions par rapport aux € 39,2 millions l'année précédente.

Les **charges immobilières** ont légèrement augmenté (€ 5,7 millions en 2010 par rapport aux € 5,4 millions en 2009). Les frais de gestion immobilière comprennent tant les honoraires de gestion payés au gérant statutaire de la sicafi (Leasinvest Real Estate Management SA), que les frais du 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 € 2 millions comparé aux € 1,6 million en 2009.



Le **résultat sur vente d'immeubles de placement** (€ 0,7 million) se compose de la plus-value réalisée sur la vente de l'immeuble de bureaux sis Avenue Louise 250 à Bruxelles et des immeubles de la phase 1 de l'Axxes Businesspark à Merelbeke (Gand). En 2009 une plus-value exceptionnelle et importante de € 15,2 millions avait été réalisée sur la vente de l'immeuble Bian au Luxembourg.

La **variation de la juste valeur des immeubles de placement** de € -10,0 millions (€ -17,8 millions au 31/12/09) provient d'une évaluation à la baisse des immeubles par l'expert immobilier indépendant. Les diminutions de valeur (non-cash) se réfèrent principalement au portefeuille belge (€ -11,0 millions). Au Luxembourg une augmentation a été notée (€ 1,0 millions).

Dans le **résultat financier** sont compris, d'une part, les variations de la juste valeur positives (non-cash) des couvertures de taux d'intérêt non efficaces (conformément à l'IAS 39) à concurrence de € 1,6 million (31/12/09 : € - 0,6 million) et d'autre part, les primes payées de € 0,8 million pour de nouvelles couvertures.

Faisant abstraction de l'impact de la norme IAS 39 et des primes payées le coût de financement total de Leasinvest Real Estate s'élevait à € 8,4 millions comparé aux € 8,7 millions en 2009.

Grâce au taux d'intérêt de marché bas le coût de financement moyen (compte tenu d'une répartition des primes des couvertures) a diminué de 3,7% à 3,6%.

Le **résultat net courant**, soit le résultat net à l'exclusion du résultat sur portefeuille et des variations de la juste valeur des couvertures non efficaces, a augmenté de 1,9% de € 21,6 millions (soit € 5,41 par action) au 31/12/09 à € 22 millions (soit € 5,50 par action).

Le **résultat net**, part du groupe, s'élevait à € 14,3 millions comparé aux € 18,4 millions en 2009. En termes de résultat net par action ceci représente € 3,6 au 31/12/10 comparé à € 4,6 au 31/12/09. Cette diminution est principalement la suite de la diminution des revenus locatifs et l'absence de plus-values réalisées importantes.

Bilan

La diminution des **immeubles de placement** évalués à leur juste valeur, est principalement la conséquence des variations négatives (non cash) de la valeur estimée par l'expert immobilier indépendant (€ -10,0 millions ou 2,0% du portefeuille) qui se référaient principalement au portefeuille belge, et plus particulièrement à la première phase de Canal Logistics (€ - 4,4 millions) et l'immeuble L'Oréal/The Crescent (€ -3,2 millions) d'une part, et des ventes du site de bureaux 'Axxes Business Park' et de l'immeuble de bureaux Avenue Louise 250, qui n'ont pas été compensées par l'acquisition de la première phase de Canal Logistics, d'autre part.

Les **capitaux propres**, part du groupe (basés sur la juste valeur des immeubles de placement) reviennent à € 275,4 millions, soit € 68,92 par action, comparé aux € 274,9 millions au 31/12/09, soit € 68,79 par action.

Grâce à la vente de l'Axxes Business Park et de l'Avenue Louise 250 les dettes financières ont diminué de € 255 millions au 31/12/09 aux € 220 millions au 31/12/10. Par conséquent, le ratio d'endettement a diminué de 47,61% (au 31/12/09) à 44,13%.

5.5 AFFECTATION DU RÉSULTAT - DISTRIBUTION DE DIVIDENDE

Le conseil d'administration du gérant statutaire propose à l'assemblée générale ordinaire des actionnaires de distribuer un dividende brut de € 4,10 et net, libre de précompte mobilier, de € 3,485, le 23/05/11.

Le bénéfice à affecter du présent exercice 2010, fixé sur base des comptes statutaires, s'élève à € 13.895.652. Compte tenu d'un bénéfice reporté de l'exercice précédent de € 5.159.592 ceci résulte en un bénéfice à affecter de € 19.055.244.

Le conseil d'administration du gérant statutaire propose à l'assemblée générale ordinaire des actionnaires d'affecter le bénéfice de € 19.055.244 comme suit :

- € 2.669.603 à reporter au prochain exercice
- € 16.385.641 à distribuer comme dividende.

Sous réserve d'approbation par l'assemblée générale ordinaire du 16/05/11 le paiement du dividende se fera contre la remise du coupon n° 12 à partir du 23/05/11 aux banques Banque Delen ('main paying agent'), ING Banque, Dexia Banque, BNP Paribas Fortis Banque et Banque Degroof.

5.6 PRÉVISIONS POUR L'EXERCICE 2011

Partant d'un taux d'occupation stable et sans tenir compte d'éventuelles variations de la valeur du portefeuille on s'attend à un résultat net et un dividende pour 2011 en ligne avec ceux de 2010. Leasinvest Real Estate continuera à se focaliser sur le maintien d'un taux d'occupation élevé, ainsi que sur la gestion dynamique de son portefeuille d'immeubles, ce qui peut résulter en des désinvestissements additionnels d'immeubles faisant partie du portefeuille, tout comme la recherche de nouveaux investissements intéressants.

5.7 RACHAT D'ACTIONS PROPRES

Leasinvest Real Estate n'a pas acquis ni vendu d'actions propres, au cours de la période 01/01/10-31/12/10. Sur une base consolidée Leasinvest Real Estate détient 16.538 actions propres en portefeuille au 31/12/10 (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.

5.8 STRUCTURE FINANCIÈRE

Pour le financement par dettes de son portefeuille immobilier 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 24 mois) et est entièrement couvert par des lignes de crédit back-up afin de garantir le refinancement au cas où l'émission deviendrait irréalisable.

Au 31/12/10 les dettes financières de Leasinvest Real Estate sur une base consolidée s'élevaient à € 219,6 millions, dont € 86,3 millions de commercial paper et € 133,3 millions de crédits bancaires à long terme. En outre, la sicafi dispose d'un montant de € 119,1 millions de lignes de crédit non-utilisées (y compris les lignes de crédit back-up allouées au commercial paper émis) au 31/12/10, ce qui suffit largement pour remplir ses obligations.

La durée moyenne des crédits bancaires à long terme s'élève à 4,1 ans au 31/12/10 (2,7 ans au 31/12/09). En 2011 et 2012 un nombre limité de crédits bancaires vient à échéance, soit respectivement € 15 millions (4,4%) et € 12,5 millions (3,7%) du nombre total de lignes de crédit (y inclus les lignes de crédit back-up). Le crédit bancaire de € 15 millions qui vient à échéance en 2011 a été prolongé début mars 2011 jusque 2015.

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 a été adaptée fin 2010 compte tenu de l'augmentation attendue des taux d'intérêt et vise depuis lors à couvrir le risque de taux d'intérêt pour environ 75% des dettes financières pour une période de 5 ans et pour environ 50% pour la période consécutive de 5 ans. Avant la politique de couverture visait à couvrir le risque de taux d'intérêt pour environ 80% des dettes financières, et ceci pour une période de 3 ans.

Fin 2010 Leasinvest Real Estate a profité des taux d'intérêts historiquement bas pour prolonger la durée de ses couvertures de 2,2 ans (31/12/09) à 4,5 ans (31/12/10). Les échéances des couvertures de risque de taux se situent entre 2011 et 2021. Pour plus de détails, nous nous référons à la note 23 des états financiers, à la page 94.

Au 31/12/10 la sicafi dispose d'un encours de 67% de collars et caps de taux d'intérêt (dont les taux d'intérêt sont plafonnés), 28% d'interest rate swaps (IRS) (couverture à taux d'intérêt fixe) et 5% de swaptions (possibilité de conclure un IRS à taux d'intérêt fixe). Le coût de financement moyen (exclus le prorata des primes des couvertures de taux d'intérêt) de Leasinvest Real Estate a encore diminué de 3,72% en 2009 à 3,43% en 2010.

Pour plus de détails sur les couvertures, nous nous référons à la note 23 des états financiers à la page 101.

5.9 INDÉPENDANCE ET COMPÉTENCE EN MATIÈRE DE COMPTABILITÉ ET D'AUDIT

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

Conformément aux conditions du nouvel article 526bis C. Soc., le comité d'audit est exclusivement composé d'administrateurs non-exécutifs et deux membres du comité d'audit sont des administrateurs indépendants, soit Mr. De Keuleneer, administrateur délégué de Credibe SA et Mr. Marcus Van Heddeghem, managing director de Redevco Retail Belgium SCS jusque fin 2010. 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 DÉCLARATION EN MATIÈRE DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

Pour la déclaration en matière de gouvernance d'entreprise nous nous référons aux informations reprises dans le chapitre 7 Déclaration de Corporate governance à partir de la page 58.

5.12 CONFLITS D'INTÉRÊT : APPLICATION DES ARTICLES 523/524 DU C. SOC.

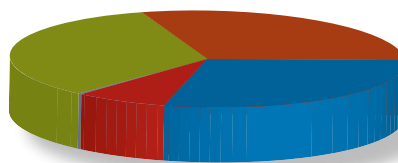
En ce qui concerne l'application de la procédure en matière de prévention des conflits d'intérêt (articles 523 & 524 C. Soc. et l'article 18 du (nouvel) AR relatif aux sicafis, ayant repris les principes généraux de l'ancien article 24 de (l'ancien) AR relatif aux sicafis), nous nous référons à la page 71 de la déclaration de Corporate governance.

5.13 INFORMATIONS IMPORTANTES CONFORMÉMENT À L'ARTICLE 34 DE L'AR DU 14 NOVEMBRE 2007 RELATIF AUX OBLIGATIONS DES ÉMETTEURS D'INSTRUMENTS FINANCIERS ADMIS AU TRAITEMENT SUR UN MARCHÉ RÉGLEMENTÉ

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

Son capital social est réparti en quatre millions douze mille huit cent trente-deux (4.012.832) actions, sans valeur nominale, représentant chacune un 4.012.832^{ième} du capital.

STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT



■ ACKERMANS & VAN HAAREN GROUPE	30%
■ AXA BELGIUM SA	29%
■ AG INSURANCE	7,4%
■ ACTIONS PROPRES	0,4%
■ FREE FLOAT	33,2%

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.

Conformément à l'article 12 des statuts actuels, le mandat du gérant statutaire est irrévocable jusqu'à la date de l'assemblée annuelle de la société qui se tiendra en 2014. Il sera proposé à l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de Leasinvest Real Estate qui se tiendra en 2011 de prolonger la durée du mandat d'une période de vingt ans. Conformément aux dispositions de la Charte de Corporate governance de Leasinvest Real Estate il a été demandé au comité des administrateurs indépendants de rédiger un avis écrit et motivé relatif à cette modification de l'organisation qui résulte en une adaptation du dossier de licence de sicafi. Après cette période fixe, 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 7 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 restrictives. Une modification des statuts n'est adoptée que si elle a été approuvée préalablement par la FSMA, 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 restrictives.

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 15/10/07.

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 était valable pour une période de trois ans à partir de la publication de la modification des statuts du 15/10/07 et renouvelable 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.

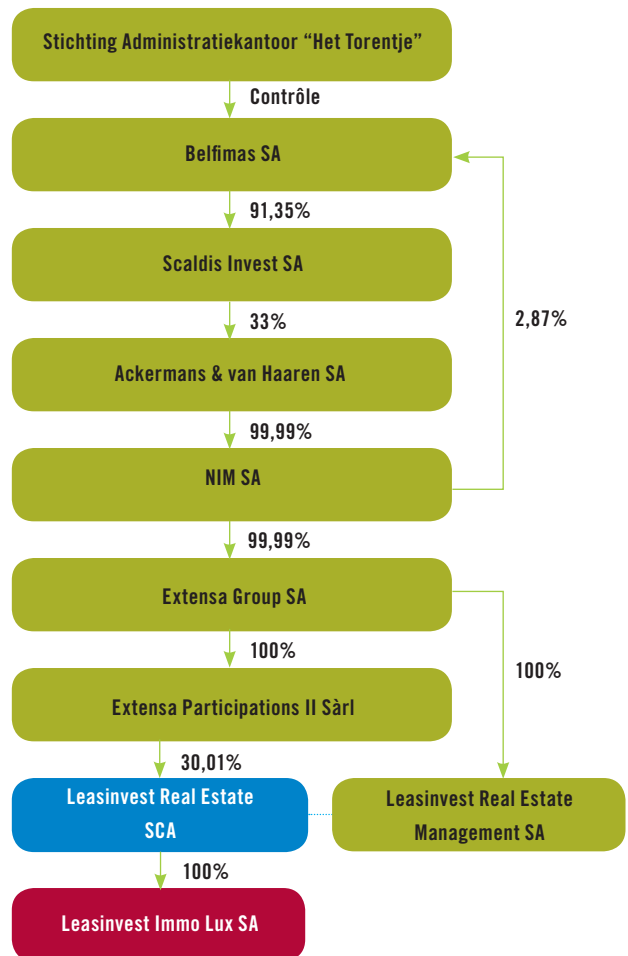
Il n'existe aucun accord important où Leasinvest Real Estate est partie concernée, qui entre en vigueur, subit des modifications ou expire dans le cas d'une modification du contrôle de Leasinvest Real Estate après une offre publique d'acquisition.

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.

5.14 INFORMATIONS IMPORTANTES CONFORMÉMENT À LA LÉGISLATION SUR LES OFFRES PUBLIQUES D'ACQUISITION

Le contrôle de Leasinvest Real Estate est exercé par Ackermans & van Haaren SA via sa filiale Extensa Participations II sàrl. La sicafi qui a la forme juridique d'une société en commandite par actions est gérée par son gérant statutaire Leasinvest Real Estate Management SA, une filiale à 100% d'Extensa Group SA, promoteur et société fondatrice de Leasinvest Real Estate.

En vertu de l'article 74 § 7 de la loi du 1^{er} 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.





CANAL LOGISTICS - BRUXELLES

5.15 MENTION EN MATIÈRE DE RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT

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

5.16 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 31/12/10.

Fait à Anvers le 23/03/11

Jean-Louis Appelmans
Administrateur délégué

Luc Bertrand
Président du conseil
d'administration



Rapport immobilier

NOS LOCATAIRES SONT
NOTRE ACTIF PRINCIPAL,
CE QUI EST REFLÉTÉ PAR
NOTRE TAUX D'OCCUPATION
ÉLEVÉ DE **97,5%**.

CFM - LUXEMBOURG



6.1 MARCHÉ IMMOBILIER EN 2010¹

GENERAL

Les marchés immobiliers professionnels en Belgique et au Luxembourg se sont relativement bien remis en 2010 de l'année de crise 2009. La plupart des valeurs immobilières se sont maintenues à leur niveau parce que les rendements de capitalisation n'ont plus augmenté et sont même devenus légèrement plus serrés dans certains marchés. Les valeurs locatives se sont également maintenues et ont même augmenté significativement pour le retail dans les grandes rues des centres-ville, vers la fin de 2010.

Le take-up locatif a enregistré un niveau d'activité acceptable d'un point de vue historique, tant pour les marchés de bureaux, les différents segments de marché retail que pour le marché semi-industriel. Dans ce dernier marché le nombre de transactions logistiques est resté en dessous du niveau normal.

Les marchés immobiliers professionnels en Belgique et au Luxembourg se sont clairement montrés moins volatiles, en comparaison avec un nombre d'autres marchés européens : jusqu'avant la crise récente de 2008/2009 les valeurs immobilières avaient moins augmenté que dans beaucoup d'autres marchés et ils ont enregistré des diminutions de valeur inférieures à ceux d'ailleurs. Ceci rend les marchés belge et luxembourgeois temporairement relativement chers, ce qui fait que les investisseurs étrangers découvrent relativement plus d'opportunités dans d'autres marchés. Le volume d'investissement, principalement en bureaux, n'était pas à la mesure des attentes : avec un volume total de € 1,3 milliard le marché d'investissement professionnel belge a légèrement progressé par rapport à 2009, mais s'est cependant largement écarté des années record récentes de la période 2004-2008.

Les attentes pour 2011 ne sont pas euphoriques, mais dans la plupart des segments du marché un optimisme modéré règne.

LE MARCHÉ IMMOBILIER EN BELGIQUE

MARCHÉ DE BUREAUX BRUXELLES

Le marché de bureaux à Bruxelles a enregistré un take-up total en bureaux d'environ 481.000 m² en 2010, et se rapproche ainsi de la moyenne atteinte pendant des années dans ce marché. Environ 330.000 m² ont été loués par des utilisateurs privé générant une demande nettement plus importante que l'année précédente. La transaction privée majeure était la location de 35.793 m² par BNP Paribas Fortis dans l'immeuble Boreal près de la gare du Nord. Le gouvernement, tant européen que belge, est resté absent pendant une longue période en matière de transactions importantes, mais juste avant la fin de l'année il a été décidé que la Régie des Bâtiments louera



54.461 m² pour la Police fédérale dans le projet Belair dans le quartier du Congrès du pentagone bruxellois.

Le taux de vacance locative du marché de bureaux bruxellois a augmenté au cours de 2010 jusque 12,6%, mais avait de nouveau diminué à 11,4% en fin d'année; en chiffres absolus ceci représente environ 1,5 millions m² mais il est important de mentionner qu'uniquement 1/3^{ème} de cette vacance locative se réfère à des immeubles de niveau A. Dans le quartier Léopold la vacance locative totale se maintient à 8,4%, un niveau historiquement élevé ; ici beaucoup d'immeubles de niveau B & C devront subir une rénovation approfondie afin de se louer facilement à nouveau. Dans le Pentagon (pentagone bruxellois) et le quartier Louise d'autre part il y a un manque de grands et moyens immeubles de qualité. La vacance totale diminuera probablement graduellement vers les 10% au fil des années à venir car le pipeline de réception de projets spéculatifs est actuellement relativement limité.

Pour de nouveaux contrats les loyers se sont maintenues relativement stable en moyenne au cours de 2010. Vu les chiffres de vacance relativement élevés certains propriétaires étaient inclinés à accorder des remises afin de renouveler des baux. Le 'prime' rent pour le quartier Léopold est à approximativement € 265/m²/an ; il s'agit ici des loyers élevés les plus constants mais pas de transactions exceptionnelles, telles que réalisées en 2010 p.e. dans l'immeuble Neo sis rue Montoyer (ou quelques baux autour des € 300/m²/an ont été enregistrés pour des transactions record de plus petite taille). Le district avec la plus forte croissance en matière de loyers était le Pentagon où les prime rents augmentaient de € 190/m²/an à € 210/m²/an, avec d'autres possibilités de croissance. Une pression à la hausse a également été enregistrée dans le quartier Louise, soit de € 185/m²/an à € 190/m²/an. Dans la périphérie, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur des 19 communes bruxelloises, une légère pression à la baisse a été notée sur les loyers suite au taux de vacance relativement élevé dans ces quartiers.

MARCHÉ RETAIL BELGE

Le marché retail belge a peu souffert des années de crise 2008/2009 ; en 2010 également il y a eu une bonne demande en matière de magasins bien situés, tant dans les centres-ville, la périphérie que dans les centres commerciaux.

Les localisations de second plan souffrent plus.

Relativement peu de grands nouveaux projets sont attendus pour la prochaine année ; en 2010 également que quelques nouveaux projets ont été terminés : il s'agissait principalement de développements dans les centres-ville, tels que le shopping K à Courtrai et la rénovation de la galerie de la Toison d'Or dans la ville haute bruxelloise. Ce quartier a reçu d'autres élans positifs tels que le projet Galerie Louise de Prowinko à l'avenue Louise avec des locataires comme Superdry, Peak Performance et COS.

Ce marché est fortement supporté par les retailers internationaux : de nouveaux grands retailers tels que Forever 21, River Island et Disney store se sont lancés sur des localisations de premier plan belges. Dans la plupart des rues commerçantes de premier plan des centres-ville ceci a mené à des augmentations significatives des loyers les plus élevés de 10 à même 15%. Ceci fait de la Belgique un pays assez exceptionnel dans le marché immobilier de l'Europe occidentale. Pour les grands centres commerciaux et les magasins de banlieue la demande et les loyers se sont maintenus à leur niveau en grande partie.

Le marché retail belge a donc fort bien résisté à la crise récente ; ceci a fait de l'immobilier retail la catégorie la plus recherchée. Contrairement aux années précédentes il n'y pas eu d'investissements majeurs en centres commerciaux en 2010. Il en résulte que le volume d'investissement total ne revenait qu'à environ € 350 millions pour 2010. Les magasins de banlieue et les parcs retail, tels que le Krüger shopping à Eeklo (vente de Banimmo à Retail Estates pour € 17 millions) restent très recherchés. La demande pour des magasins de centre-ville bien localisés s'est également maintenue à un niveau élevé ; la plus grande transaction au centre-ville de 2010 a été la vente du site Adrienne à l'avenue de la Toison d'Or à Bruxelles par le promoteur privé Prowinko à Sogefibel/ Groupe Hibert.

Il y a par conséquent une demande importante en immobilier retail, également de la part du secteur privé, mais alors pour des volumes plus limités et des ventes d'actifs jusqu'à environ € 5 millions. Les rendements sont dès lors fort serrés dans ce marché : des yields de 6 à 6,5% ne sont pas exceptionnels. Pour les transactions en actions et les volumes plus importants

il y a de nouveau plus d'acteurs sur le marché que l'année passée, mais à des rendements plus conservatifs ; ceux-ci se focalisent sur des produits clés 'parfaits' (localisation, locataires, parking etc.) ; dans ce marché il faut tenir compte de rendements de 6,5%, augmentant rapidement vers les 7%.

LOGISTIQUE ET SEMI-INDUSTRIEL

Le take-up publié pour le marché semi-industriel s'élevait à 905.000 m² au total. Ceci représente une légère augmentation par rapport à 2009, mais inférieure par rapport aux années précédant la crise financière récente. Pour le marché logistique les conséquences de la crise étaient toujours clairement ressenties sur les marchés européens : le nombre de transactions en logistique était assez bas par conséquent : les exceptions étaient

- Distrilog a loué 44.969 m² sur le site logistique Kersdonk à Willebroek
- Cummins a loué 41.000 m² sur le site logistique Rumst à Rumst
- DHL Exel Supply Chain a loué 36.500 m² chez Maritime Logistics, à Bornem
- Dow Corning a acheté 32.000 m² dans la Zone Industrielle à Feluy.

Ce n'est pas par coïncidence que les 3 transactions majeures ont eu lieu dans la province d'Anvers car l'essentiel du marché se trouvait clairement en Flandres (75% du take-up) et plus spécifiquement dans le triangle Anvers-Bruxelles-Gand. La province de Limbourg est restée largement en dessous du niveau des années précédentes avec un take-up de 18.316 m².

Les immeubles pour PME et les transactions de plus petite taille ont été faciles : ce marché est caractérisé par une grande partie d'achats pour usage propre.

Les loyers du marché logistique ont légèrement diminué au cours de 2010 (de 2 à 5%). La Belgique est un des pays avec les loyers les plus bas et en outre, les prix des terrains et de la construction ont augmenté, ce qui fait que les nouveaux projets ne peuvent quasi plus descendre en dessous des prix de marché actuels. Les loyers élevés en logistique se situent entre € 42 à 46/m²/an pour l'axe Bruxelles-Anvers à € 34 à 35/m²/à Liège et au Limbourg.

La demande relativement bonne dans le marché des immeubles PME s'est reflétée dans une légère augmentation

des loyers sur de marché : on y enregistre des prime rents de € 52 à 42/m²/an sur l'axe Bruxelles-Anvers à € 32/m²/an à Liège et au Limbourg et € 30/m²/an dans la région de Gand.

Quasi rien n'est développé spéculativement mais différents projets disposent des permis et de l'infrastructure pour être réalisés rapidement ; ceci signifie que la disponibilité d'immeubles 'state-of-the-art' sera un fait dès que la demande reprend.

Le marché d'investissement en logistique n'a de nouveau pas connu une année favorable ; les deals record étaient la vente de TDG Mond à Welkenraedt à ING Lease (€ 29,15 millions) et la vente du centre de distribution de Vanden Borre à Leeuw-St-Pierre par BPA à Royal Properties (€ 23 millions). Les rendements dans ces marchés n'ont plus augmenté, mais ne s'améliorent actuellement pas non plus. Des rendements élevés en logistique se situent autour des 7,75% et pour les immeubles semi-industriels pour PME à environ 8,50%.

MARCHÉ D'INVESTISSEMENT

Le marché d'investissement belge s'est légèrement remis en 2010 par rapport à 2009, mais est largement resté en dessous des volumes des années record telles que 2006 et 2007, avec un volume d'investissement total de € 1,3 milliard (€ 1,7 milliard si l'on ajoute les acquisitions pour usage propre). Uniquement 55% de ce montant a été investi dans le marché de bureaux.

Il y a différentes raisons pour ce ralentissement, mais les principales sont les financements bancaires difficiles, l'immobilisation de nombreux investisseurs qui se focalisent sur les revenus locatifs, le manque de ventes sur plan, et la réaction plus lente du marché belge par rapport aux autres marchés plus volatiles tant à la baisse qu'à la hausse : à cause des diminutions de valeurs beaucoup plus fortes dans les autres marchés européens le marché belge est devenu relativement cher pour les investisseurs internationaux. 76% des investissements en 2010 étaient d'origine belge, ce qui souligne l'absence relative d'acteurs internationaux en comparaison avec la période avant 2008.

Pourtant il y a un intérêt suffisant pour de bons produits, et l'intérêt d'investisseurs étrangers semble accru. Des produits secondaires restent difficiles, également par des situations de marché améliorées.

Au cours de 2010 les prime yields se sont accrus à 6,20% dans le quartier Léopold bruxellois. Dans le marché retail ils se sont encore plus accrus : pour les rues de centre-ville et les sites de magasins de banlieue performants les rendements ont diminué d'environ 25 points de base. Des rendements de 6 à 6,50% ne sont pas exceptionnels dans ce marché, mais valables pour les produits de premier plan jusqu'environ € 5 millions ; actuellement il y a moins d'intérêt pour des valeurs plus élevées. Les yields pour des parcs retail de premier plan se sont même accrus de 50 points de base. Les rendements pour les centres commerciaux se sont maintenus à leur niveau en 2010, parce qu'ils se situent encore au delà des moyens de la plupart des investisseurs.

LE MARCHÉ LUXEMBOURGEOIS

En 2009 le Grand-duché de Luxembourg avait connu un sérieux recul en matière de take-up de bureaux et s'est clôturé à 114.000 m² ; l'année 2010 était légèrement meilleure avec un take-up total de 125.000 m². Il n'y a eu que 24 transactions de plus de 1.000 m², ce qui prouve un intérêt clair pour des espaces de plus petite taille.

Pourtant le Luxembourg, tel que Bruxelles, reste relativement stable. L'impact de la crise financière n'a pas eu l'effet redouté, mais la croissance de nombreuses entreprises s'est ralentie ; le secteur des banques et services n'a représenté que 27% du take-up.

Plus soucieux pour le marché luxembourgeois est la disponibilité croissante qui a augmenté à 8% au cours de 2010 et était toujours de 7% fin 2010, historiquement élevé pour le Luxembourg.

Cette vacance locative se situe principalement dans la périphérie de Luxembourg (15 à 20%) et moins dans le centre-ville (5,2%). La vacance s'élève à 240.000 m², un niveau substantiel pour un marché qui ne représente que 3,2 millions m². Pour les districts de périphérie importants, tels que le Kirchberg, la Cloche d'Or et l'aéroport une amélioration significative de la vacance locative est attendue au cours de 2011.

La pression à la baisse sur les loyers, avec un effet moindre au centre que dans la périphérie, s'est relativement stabilisée au cours de 2010.

Le marché d'investissement au Luxembourg a atteint, tel qu'en 2009, un niveau extrêmement bas en 2010 (environ € 250 millions au total). Les rendements sont par conséquent difficiles à définir, mais se situent autour des 5,5% à 6% au centre-ville et 6,75 % dans la périphérie (en 2009 ce n'était que 6 à 6,5% et 5,75% avant la crise).

LE MARCHÉ RETAIL AU LUXEMBOURG

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

Dans le sud du Grand-duché différents projets sont planifiés, mais la crise a inspiré à la prudence et différents projets ont été reportés. En 2010 la ville de Luxembourg a également décidé de développer, au centre ville, un centre commercial et un complexe de bureaux Royal Hamilius.

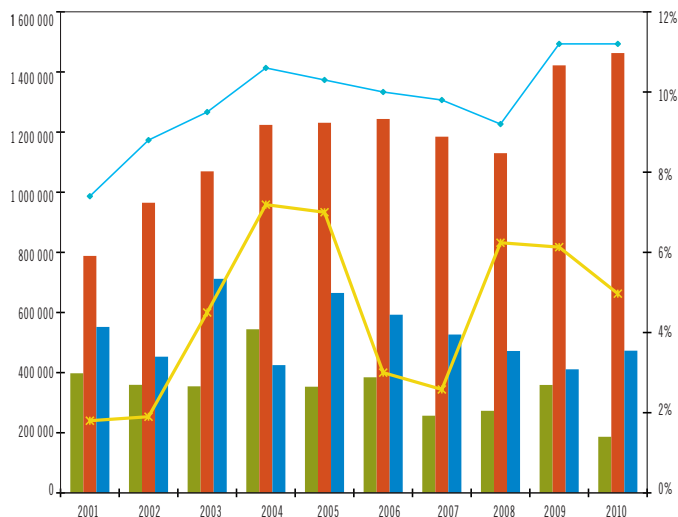
Le prime rent à Luxembourg-ville se situe à € 1.500/m²/an. En matière d'investissements il n'y a pas eu de transactions importantes ; les prime yields se situent autour 6%.

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 28,3% et 21,1%, soit 49% du portefeuille immobilier total.

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 97,45%.

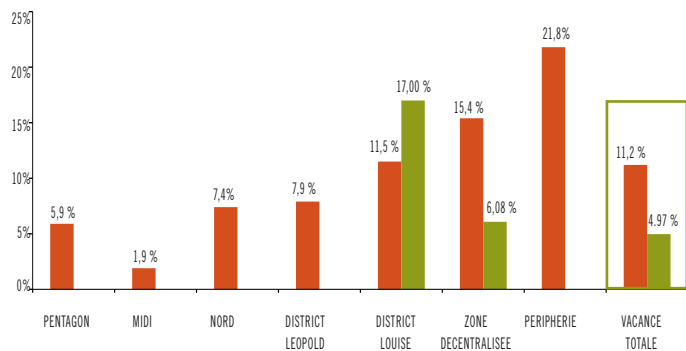


BRUXELLES

PROJETS RÉALISÉS, TAKE-UP ET VACANCE

- PROJETS REALISES (M²)
- VACANCE (M²)
- TAKE-UP (M²)
- ◆ % VACANCE MARCHÉ
- * % VACANCE LEASINVEST REAL ESTATE

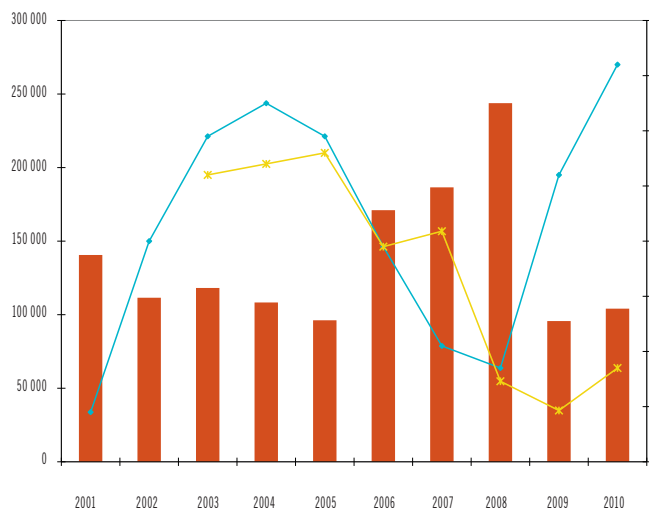
Nonobstant le fait que le taux de vacance moyen du marché de bureaux bruxellois est resté stable en 2010 à 11,4 % (idem au 31/12/09) Leasinvest Real Estate a réussi à maintenir le taux d'occupation de ses immeubles de bureau à Bruxelles à un niveau élevé. Le taux de vacance a légèrement diminué en 2010 et s'élève à 5% (6,1% au 31/12/09).



VACANCE PAR RÉGION 31/12/10

- MARCHÉ
- LEASINVEST REAL ESTATE

Le taux de vacance de 5% de nos bureaux à Bruxelles est principalement dû à la vacance locative partielle de l'immeuble sis Avenue Louise 66, de 17% et celle du Riverside Business Park (Zone décentralisée) de 6% (fin 2009: 16%).



GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

MARCHÉ LOCATIF DES BUREAUX AU LUXEMBOURG

- TAKE-UP (M²)
- ◆ % VACANCE MARCHÉ
- * % VACANCE LEASINVEST REAL ESTATE

Le taux d'occupation de nos bureaux au Luxembourg est resté élevé à 98,5% (99,1% fin 2009).

6.3 PORTEFEUILLE IMMOBILIER

6.3.1 PORTEFEUILLE IMMOBILIER EN EXPLOITATION



BELGIQUE

Les immeubles indiqués avec un * ressortent aux comptes statutaires de Leasinvest Real Estate.



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 les installations sanitaires 2009-2010

Superficie locative 6.745 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



THE CRESCENT, ROUTE DE LENNIK 451, 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



RUE LUSAMBO, 1190 FOREST*

Immeuble semi-industriel composé d'un entrepôt et de bureaux
Année de construction 1993

Superficie locative 3.191 m²

BELGIQUE



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



DELTA BUSINESS PARK, KONTICHSESTEENWEG / TECHNOLOGIEPARK SATENROZEN, SATENROZEN 1A BOÎTE 1, 2550 KONTICH*

Immeuble de bureaux situé dans un parc d'affaires

Année de construction 2000

Superficie locative 1.792 m²



BAARBEEK-ZWIJNDRECHT, ALPHA CAMPUS*

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

Année de construction 2009

Superficie locative 3.478 m²



PRINS BOUDEWIJNLAAN 7, 2550 KONTICH*

Centre de distribution

Année de construction 1989, extension en 2000

Superficie locative 27.589 m²



CANAL LOGISTICS, NEDER-OVER-HEEMBEEK (PHASE 1)

Nouveau centre logistique 'state-of-the-art' avec bureaux

Année de construction 2010

Superficie locative : 27.682 m² de logistique et 1.250 m² de bureaux



NIJVERHEIDSTRAAT 96, 2160 WOMMELGEM*

Centre d'entrepôt et de distribution avec bureaux

Année de construction 1992-1993 ■ équipé de panneaux solaires et étendu de 500 m² de bureaux en 2010

Superficie locative 26.590 m²

BELGIQUE



RIYADSTRAAT 1, 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, 2800 MALINES*

Complexe de bureaux
Année de construction 2002

Superficie locative 14.174 m²



ZEUTESTRAAT, 2800 MALINES*

Centre logistique
Année de construction 2002

Superficie locative 7.362 m²



SKF, 3700 TONGRES*

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

Superficie locative 25.872 m²

LUXEMBOURG

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



AVENUE MONTEREY 20, 2163 LUXEMBOURG

Immeuble de bureaux de prestige situé à l'Avenue 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 2009

Superficie locative 1.760 m²



MERCURE, AVENUE DE LA GARE 41, 1611 LUXEMBOURG

3 étages de bureaux d'un complexe composé d'une galerie marchande, des appartements et de bureaux
Année de construction 1989

Superficie locative 807 m²

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 à Strassen
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 (parking et zone de parking)

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 centre commercial 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 à la route d'Esch

Année de construction 1992

Superficie locative 1.839 m²



CFM, RUE GUILLAUME KROLL, 1822 LUXEMBOURG

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

Année de construction 1990 ■ rénové et étendu en 2008

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 l'N7 à Diekirch
Année de construction 1996

Superficie locative 8.843 m²



RUE DU BRILL, FOETZ

Immeuble retail situé à côté du Cora
Année de construction 1987

Superficie locative 4.219 m²



ROUTE D'ARLON 2, STRASSEN

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

Année de construction 1988

Superficie locative 22.721 m²

6.3.2 PROJETS DE DÉVELOPPEMENT



TORENHOF / GULDENSPOREN PARK, 9820 MERELBEKE, BELGIQUE

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

Année de construction première partie au 19^{ème} siècle, deuxième partie 1974 et troisième partie à la fin des années quatrevingt ■ rénovation complète 2010

Superficie locative 1.600 m²



CANAL LOGISTICS, NEDER-OVER-HEEMBEEK (PHASE 2), BELGIQUE

Centre logistique avec des bureaux en construction

Réception prévue pour fin juin 2011

Superficie locative 22.318 m² de logistique et 1.250 m² de bureaux



RUE DU CIMETIÈRE/AN DER N7, DIEKIRCH, LUXEMBOURG

Immeuble retail additionnel en construction

Réception prévue fin avril 2011

Superficie locative 1.350m²

6.3.3. INVESTISSEMENTS ET DÉINVESTISSEMENTS

INVESTISSEMENTS

Canal Logistics – Bruxelles, Belgique

A la fin du premier trimestre de l'exercice 2010 Leasinvest Real Estate a acquis 100% des actions de la société Canal Logistics Brussels SA. Par cette transaction la première phase d'un nouveau site d'entreposage et de distribution à Nederover-Heembeek ('Canal Logistics') de 27.700 m² d'entrepôts et 1.250 m² de bureaux a été acquis, faisant partie d'un projet global de 50.000 m² d'entrepôts et 2.500 m² de bureaux.

DÉINVESTISSEMENTS

Axxes Business Park, Merelbeke (Gand), Belgique

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 a également été transféré.

Le parc d'affaires comprend au total 23.728 m² de bureaux (y compris les archives) et 868 emplacements de parking.

En outre Axxes Certificates s'est engagée à acquérir pour fin 2012 et après rénovation par Leasinvest Real Estate le centre d'affaires appelé 'Torenhove' situé sur le même site à Merelbeke.

Avenue Louise 250, Bruxelles, Belgique

Le 26 octobre 2010 Leasinvest Real Estate a cédé les droits d'emphytéose sur l'immeuble de bureaux situé Avenue Louise 250 à Bruxelles à la société ECF Brussels Office Leasehold SPRL. Le tréfonds a également été transféré mi-novembre 2010. L'immeuble de bureaux, construit en 1972, comprend 9.948 m² d'espace de bureaux (showroom et archives compris) et 114 emplacements de parking.

Pour plus d'information sur les investissements et désinvestissements nous nous référons au chapitre 5 Rapport de gestion, les communiqués de presse sur www.leasinvest.be et à la note 4.1.2 des états financiers.

6.4 COMPOSITION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

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

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE BELGIQUE – GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

ÉTATS FINANCIERS P 90

	Juste valeur (€ mio)	Valeur d'investissement (€ mio)	Part du portefeuille basé sur la juste valeur	Loyer contractuel (€ mio/an)	Rendement locatif basé sur la juste valeur (%)	Rendement locatif basé sur la valeur d'investissement (%)	Taux d'occupation (%)
Belgique	264,29	271,38	53,5	20,96	7,92	7,72	96,4
Grand-duché de Luxembourg	222,07	227,75	44,9	15,09	6,79	6,62	99,0
Immeubles en exploitation	486,36	499,13	98,4	36,05	7,41	7,22	97,5
Projets Belgique	7,24	7,42	1,5				
Projets Luxembourg	0,60	0,00	0,1				
Total immeubles de placement	494,20	506,55	100				

REPARTITION PAR TYPE D'IMMEUBLE

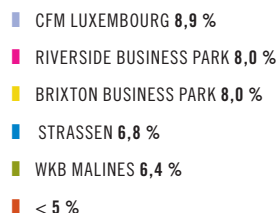
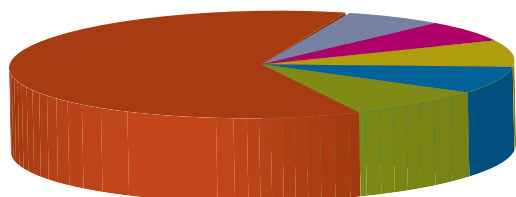
	Juste valeur (€ mio)	Valeur d'investissement (€ mio)	Part du portefeuille basé sur la juste valeur (%)	Loyer contractuel (€ mio/an)	Rendement locatif basé sur la juste valeur (%)	Rendement locatif basé sur la valeur d'investissement (%)	Taux d'occupation (%)
Bureaux							
Bureaux Bruxelles	102,59	105,16	20,8	8,22	8,01	7,82	95,1
Bureaux Malines	27,36	28,04	5,5	2,16	7,90	7,70	100,0
Bureaux Anvers	9,42	9,83	1,9	0,70	7,43	7,12	100,0
Bureaux Gand	0,00	0,00	0,0	0	0,00	0,00	0,0
Bureaux Grand-duché de Luxembourg	137,46	141,03	27,8	8,89	6,47	6,30	98,3
Total bureaux	276,83	284,06	56,1	19,97	7,21	7,03	97,2
Logistique/semi-industriel							
Logistique/semi-industriel Belgique	100,14	102,95	20,3	8,94	8,93	8,68	95,5
Logistique/semi-industriel Luxembourg	20,08	20,58	4,1	1,39	6,92	6,75	100,0
Total logistique/semi-industriel	120,22	123,53	24,3	10,33	8,59	8,36	96,1
Retail							
Retail Belgique	24,78	25,40	5,0	0,94	3,79	3,70	100,0
Retail Luxembourg	64,53	66,14	13,1	4,80	7,44	7,26	100,0
Total retail	89,31	91,54	18,1	5,74	6,43	6,27	100,0
Immeubles en exploitation	486,36	499,13	98,5	36,05	7,41	7,22	97,5
Projets							
Projets Belgique	7,24	7,42	1,5				
Projets Grand-Duché de Luxembourg	0,60	0,00	0,1				
Total immeubles de placement	494,20⁽¹⁾	506,55	100				

1) La différence avec la juste valeur telle que reprise dans le rapport de l'expert immobilier Cushman & Wakefield (€ 493,90 millions) provient d'un calcul différent des frais de mutation forfaitaires de l'immeuble Satenrozen. Puisque la valeur d'investissement de Satenrozen a dépassé au 30/06/07, pour la première fois, la limite de € 2,5 millions, l'expert a tenu compte de frais de mutation à concurrence de 2,5%, tandis que dans les comptes annuels consolidés, pour des raisons de consistance avec les périodes antérieures, 10% a encore été appliqué (voir les règles d'évaluation à la page 84).

APERÇU TOTAL DES IMMEUBLES (DÉTAIL DES IMMEUBLES SELON LA DESTINATION PRINCIPALE)

	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 Meeüs 5-6	5.965	1,31	100%	1,31	1,11
Rue Montoyer 63	6.745	1,47	100%	1,47	1,41
Avenue Louise 66	3.398	0,50	83%	0,60	0,46
Riverside BP - phase I, III et IV	21.645	2,61	90%	2,90	2,57
Route de Lennik, Anderlecht	15.132	2,32	100%	2,32	1,91
Total bureaux Bruxelles (Belgique)	52.885	8,22	95%	8,61	7,46
WKB bureaux, Motstraat	14.174	2,16	100%	2,16	1,89
Total bureaux Malines (Belgique)	14.174	2,16	100%	2,16	1,89
Delta Business Park	1.792	0,22	99%	0,22	0,20
Baarbeek - Zwijndrecht	4.321	0,48	100%	0,48	0,47
Total bureaux Anvers (Belgique)	6.113	0,71	100%	0,70	0,67
EBBC	4.473	1,54	98%	1,57	1,43
CFM bureaux	5.559	1,26	100%	1,26	1,56
ESCH	1.839	0,22	100%	0,22	0,54
Kennedy	2.270	0,90	100%	0,90	0,84
Kiem	1.834	0,52	99%	0,52	0,53
Mercure	807	0,21	100%	0,21	0,16
Monnet	3.866	1,45	100%	1,45	1,46
Monterey	1.555	0,69	100%	0,69	0,57
Montimmo	1.760	0,89	100%	0,89	0,78
Pasteur	4.928	1,22	91%	1,33	1,14
Total bureaux Grand-duché de Luxembourg	28.891	8,89	98%	9,04	9,01
Total bureaux LRE	102.063	19,98	97%	20,51	19,03
PART II : LOGISTIQUE/SEMI-INDUSTRIEL					
SKF, Tongres	25.872	1,13	100%	1,12	1,05
Prins Boudewijnlaan 7	27.589	1,70	100%	1,70	1,32
Meer - Dobra	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	96%	1,33	1,26
Canal Logistics (phase I)	28.934	1,39	100%	1,39	1,39
Riverside BP - phase II	5.181	0,42	97%	0,43	0,41
Brixton BP	21.668	1,38	98%	1,40	1,23
Vierwinden BP	13.624	0,53	60%	0,82	0,45
Almet (ex-Alcan)	3.191	0,27	100%	0,27	0,20
WKB Warehouses, Zeutestraat	7.362	0,37	100%	0,37	0,33
Total logistique/semi-industriel Belgique	173.097	8,94	96%	9,32	8,09
CFM logistique	14.428	1,39	100%	1,39	1,17
Total logistique/semi-industriel Grand-duché de Luxembourg	14.428	1,39	100%	1,39	1,17
Total logistique/semi-industriel	187.525	10,33	96%	10,71	9,26
PART III : RETAIL					
Brixton BP - Unit 4/5/6	14.454	0,94	100%	0,94	2,10
Total retail Belgique	14.454	0,94	100%	0,94	2,10
Diekirch	3.100	0,64	100%	0,64	0,45
Dudelange	3.759	0,34	100%	0,34	0,36
Foetz - Adler	4.219	0,56	100%	0,56	0,56
Diekirch - Batiself	8.843	0,90	100%	0,90	0,91
Strassen	22.721	2,36	100%	2,36	2,49
Total retail Grand-duché de Luxembourg	42.642	4,80	100%	4,80	4,77
Total retail	57.096	5,74	100%	5,74	6,86
Total général sans projets	346.684	36,05	97,45%	36,97	35,15
PART IV: Projets					
Torenhof (Axxes BP)	2.019				
Total bureaux Belgique	2.019				
TOTAL GÉNÉRAL AVEC PROJETS	348.703				

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



VALEUR ASSURÉE (SITUATION AU 31/12/10)

En 2009 la valeur des immeubles a été évaluée par une partie externe en termes de valeur de 'construction nouvelle' (TVAC). Les valeurs assurées sont revues annuellement conformément à l'ABEX en vigueur.

Les immeubles qui ne sont pas repris dans la police d'assurance globale de la sicafi, et dont par conséquent le risque du propriétaire est assuré individuellement, sont, pour la Belgique : rue Montoyer 63 (assuré par le Parlement européen pour € 24,5 millions), The Crescent (Route de Lennik 451) (assuré par L'Oréal pour € 46,34 millions), SKF (qui se charge elle-même de l'assurance des immeubles par une assurance groupe pour un montant total de € 500 millions), Prins Boudewijnlaan (Federal Mogul pour € 71,36 millions) et Almet (ex-Alcan) Forest (€ 2,18 millions).

Pour le Luxembourg, il s'agit des immeubles Kennedy (assurance groupe à concurrence de € 355,32 millions dont 8,93 millions se réfèrent à la partie de Leasinvest Immo Lux), Mercure (total de € 4,32 millions dont la part de Leasinvest

Immo Lux de € 2,53 millions), Monterey (un montant global de € 24,46 millions dont € 4,44 millions spécifiquement pour la propriété de Leasinvest Immo Lux), Diekirch (Match) (€ 18,64 millions au total dont € 4,88 millions).

Outre la valeur assurée la police d'assurance globale de la sicafi prévoit des couvertures additionnelles, dont un 'loss of rent' pour 36 mois.

La valeur assurée totale pour les immeubles dont Leasinvest Real Estate est propriétaire, s'élève à € 276,53 millions, dont € 172,47 millions font partie de la police d'assurance globale de Leasinvest Real Estate.

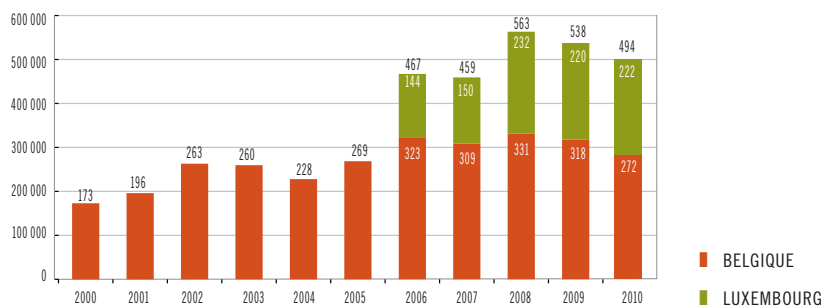
La valeur assurée totale pour les immeubles dont Leasinvest Immo Lux est propriétaire à 100%, s'élève à € 134,91 millions, dont € 104,93 millions font partie de la police d'assurance globale de Leasinvest Immo Lux. La valeur assurée a été définie compte tenu de la valeur de reconstruction (+TVA), dans la mesure du possible, par un expert indépendant.

BELGIQUE		LUXEMBOURG	
	(en € millions)		(en € millions)
Bureaux	165,35	Bureaux	89,38
Logistique	101,03	Logistique	5,00
Retail	10,15	Retail	40,53
TOTAL	276,53	TOTAL	134,91

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

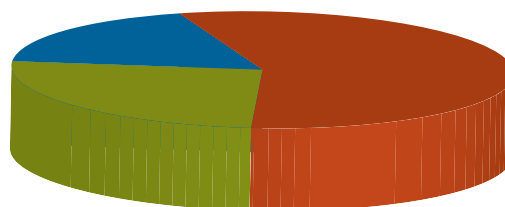
EVOLUTION DE LA JUSTE VALEUR

La juste valeur des immeubles de placement (y inclus les projets de développement) au 31/12/10 (€ 494 millions) a diminué par rapport au 31/12/09 € 538 millions). La juste valeur du portefeuille luxembourgeois a légèrement augmenté au 31/12/10, de € 220 millions au 31/12/09 à € 223 millions au 31/12/10. La diminution de valeur du portefeuille belge de € 318 millions (31/12/09) à € 272 millions est due à la vente des immeubles de bureaux sis dans l'Axxes Business Park à Merelbeke et Avenue Louise 250 à Bruxelles d'une part, et à la dévaluation des immeubles par l'expert indépendant d'autre part.



TYPE D'IMMEUBLES

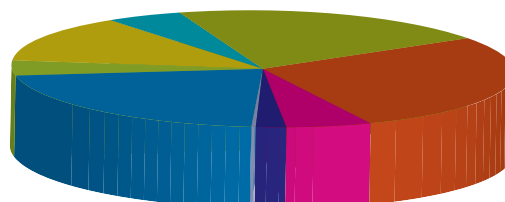
Le portefeuille de Leasinvest Real Estate est équilibré en matière de type d'immeubles. Par la vente importante d'immeubles de bureaux en 2010 l'importance des bureaux par rapport au total du portefeuille immobilier de Leasinvest Real Estate a diminué de 64% (31/12/09) à 56%, suivi par 26% de logistique (19,8% au 31/12/09) et 18% de retail (16,2% au 31/12/09).



- BUREAUX 56,3 %
- LOGISTIQUE 25,6 %
- RETAIL 18,1 %

RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE

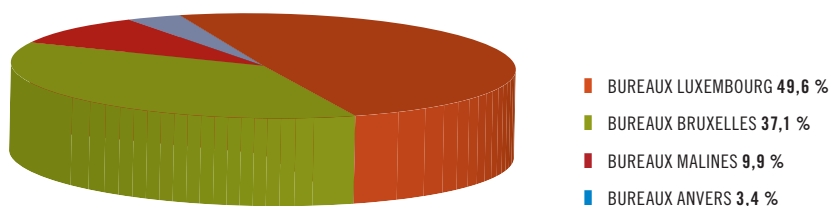
Par la vente des bureaux en Belgique en 2010 la partie bureaux au Grand-duché de Luxembourg est devenue le plus grand secteur du portefeuille total avec 27,8% ou € 137,4 millions. La partie logistique en Belgique est devenue deuxième avec € 106,3 millions ou 21,5% du portefeuille total. A la troisième place nous retrouvons la partie bureaux à Bruxelles avec 20,8% ou € 102,8 millions. Le retail au Grand-duché de Luxembourg est quatrième avec 13,2% ou € 65,2 millions. En 2009 l'Axxes Business Park à Merelbeke (Gand) était encore cinquième avec € 43,5 millions ou 8,1%.



- BUREAUX LUXEMBOURG 27,8 %
- BUREAUX BRUXELLES 20,8 %
- BUREAUX MALINES 5,5 %
- BUREAUX ANVERS 1,9 %
- BUREAUX GAND 0,2 %
- LOGISTIQUE BELGIQUE 21,5 %
- LOGISTIQUE LUXEMBOURG 4,1 %
- RETAIL LUXEMBOURG 13,2 %
- RETAIL BELGIQUE 5,0 %

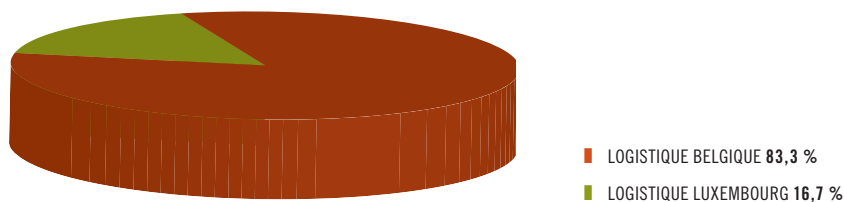
PORTEFEUILLE DE BUREAUX

Tout comme en ce qui concerne notre portefeuille total, le portefeuille de bureaux au Luxembourg représente la plus grande part avec € 137,3 millions ou 49,6% du total des bureaux. 36,3% concernent les bureaux bruxellois. Après nous retrouvons les bureaux à Malines (9,9%) et à Anvers.



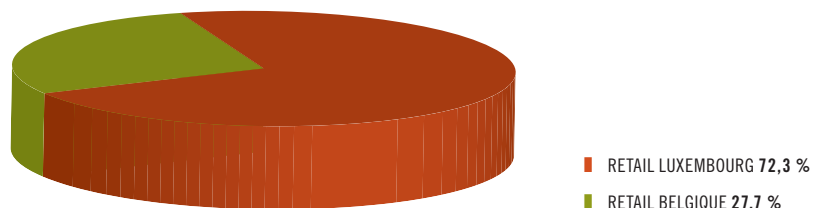
PORTEFEUILLE LOGISTIQUE

Par l'acquisition de la première phase de Canal Logistics la plus grande part des sites/immeubles logistiques en Belgique est devenue la première avec, en premier lieu Neder-over-Heembeek (Bruxelles), l'immeuble sis 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'.



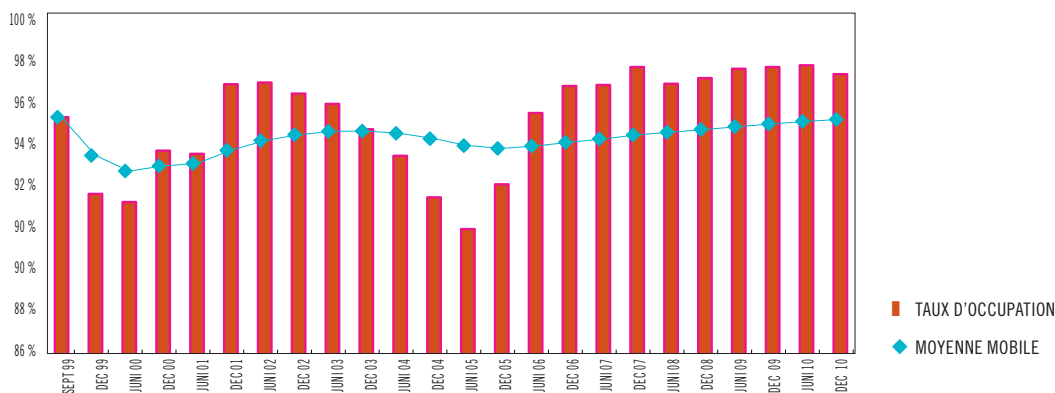
PORTEFEUILLE RETAIL

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



TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation au 31/12/10 s'élevait à 97,45% (97,74% au 31/12/09). 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.



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

DURÉE RÉSIDUELLE ET REVENUS LOCATIFS ASSURÉS CONTRACTUELLEMENT

Le graphique a été établi sur base de la première possibilité de résiliation des baux actuels sur base des loyers contractuels. 40% des loyers contractuels sur base annuelle viennent à échéance endéans les 3 ans.

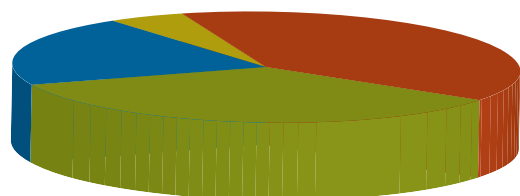
En 2010 € 4 millions venaient à échéance dont 78% ont été prolongés et 22% ont résilié leur baux à partir du 01/01/11.

En 2011 11,4% ou € 4,6 millions des loyers contractuels sur base annuelle viennent à échéance. D'importantes possibilités de résiliation se situent en 2012, soit 16,9% et en 2013, 11,4%.

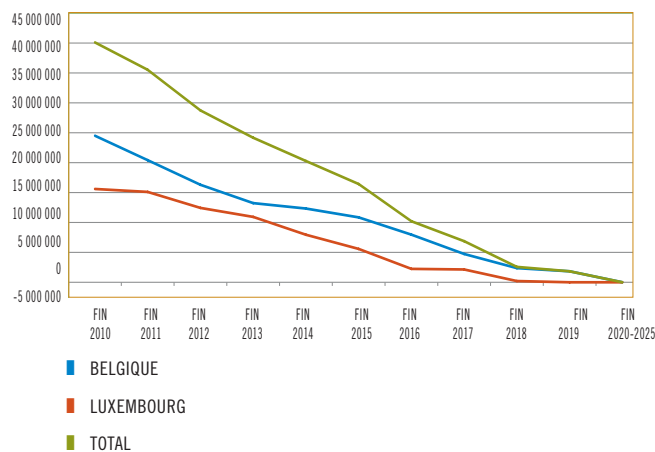
Le portefeuille de Leasinvest Real Estate comprend principalement des acteurs du secteur privé et en moindre mesure des administrations. Ceci a pour conséquence que les sociétés désirent plus de contrats flexibles avec des durées fixes plus courtes, tels que les baux 3/6/9 classiques. La durée résiduelle moyenne des baux s'élève à 3,8 ans (31/12/09 : 3,9 ans).

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

ETATS FINANCIERS P 94

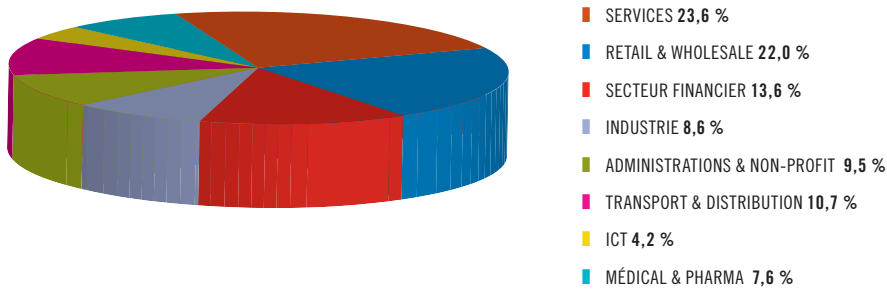


- 0-3 ANS 40 %
- 3-6 ANS 35 %
- 6-9 ANS 21 %
- PLUS DE 9 ANS 4 %



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 représentent presque 10% du portefeuille. Les secteurs principaux du portefeuille sont les services (24%), le retail & wholesale (22%), le secteur financier (14%), l'industrie (11%), les administrations/non-profit (10%), et transport/distribution (9%). Le Grand-duché de Luxembourg représente 90% du secteur financier.

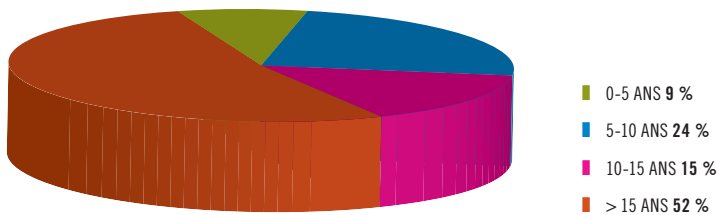


AGE MOYEN

Plus de 30% des immeubles ne font pas 10 ans.

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

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



6.6 RAPPORT D'EXPERTISE ^{1 2}

Actualisation au 31 décembre 2010 de l'évaluation du portefeuille de Leasinvest Real Estate.

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 31 décembre 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 :

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, Meer et Tongres) et au Grand-Duché de Luxembourg.

La moyenne des loyers actuels (+ les loyers de marché sur le disponible) est supérieure de 2,55% au loyer de marché estimé (respectivement 3,78% et 0,90% pour le portefeuille de la Belgique et le portefeuille du Grand-Duché de Luxembourg).

Le taux d'occupation³ de l'ensemble du portefeuille (excepté les projets) s'élève à 97,45% (respectivement 96,35% et 98,97% pour le portefeuille de la Belgique et le portefeuille du Grand-Duché de Luxembourg).

Deux propriétés ont été vendues sur l'année en cours. Il s'agit d'Axxes Business Park à Merelbeke qui ne fait plus partie du portefeuille depuis le 30/06/10, et le bien sis Avenue Louise 250 a également été retiré du portefeuille et ce au 30/09/10. La valeur d'investissement de ces deux biens à leur dernière date d'évaluation correspond à respectivement € 43.470.000 et € 22.080.000.

Nous avons déterminé les valeurs suivantes pour l'ensemble des bâtiments appartenant à Leasinvest Real Estate SCA en date du 31 décembre 2010, y inclus la partie du portefeuille estimée par la société Winssinger & Associés :

une **valeur d'investissement** de € 506.550.000 (cinq cent et six millions cinq cent cinquante mille euros), avec respectivement une valeur d'investissement de € 278.800.000 et € 227.750.000 pour les portefeuilles belge et luxembourgeois; et une **juste valeur** de € 493.900.000 (quatre cent nonante-trois millions neuf cent mille euros), avec respectivement une juste valeur de € 271.840.000 et € 222.060.000 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 7,22 % (respectivement 7,72 % et 6,62% pour les portefeuilles belge et luxembourgeois) et le rendement initial du portefeuille global en termes de juste valeur est de 7,41% (respectivement 7,92 % et 6,79 % pour les portefeuilles belge et luxembourgeois.¹

CUSHMAN & WAKEFIELD

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).

6.7 GESTION TECHNIQUE DES IMMEUBLES

BELGIQUE – LEASINVEST SERVICES

La gestion immobilière technique de Leasinvest Real Estate est exécutée par une filiale à 100% de Leasinvest Real Estate, depuis 2007. La décision de gérer son portefeuille belge en interne a principalement été prise afin de renforcer la communication directe avec ses locataires.

La gestion immobilière est actuellement exercée par Leasinvest Services SA (numéro d'entreprise 0826.919.159) et ayant son siège social à 2000 Anvers, Schermersstraat 42.

Cette société s'occupe en principe exclusivement de la gestion immobilière et du project management des immeubles situés en Belgique de Leasinvest Real Estate.

Jusqu'à l'échéance de la garantie locative accordée par Leasinvest Real Estate dans le cadre du désinvestissement de la phase I de l'Axxes Business Park, et uniquement pendant cette période, Leasinvest Services est également chargée de la gestion technique et commerciale des immeubles qui font partie du certificat immobilier 'Axxes', dont Leasinvest Real Estate a également souscrit 5%.

Leasinvest Services SA a été créée mi-2010 et a repris les activités de gestion et le personnel de Leasinvest Services SA (ancienne société) avec numéro d'entreprise 0878.901.063 (créée comme Leasinvest Real Estate Facility Services SA le 17/01/06). Leasinvest Real Estate a vendu ses actions dans cette dernière société, dont le nom a été modifié par après en Leasinvest Services SA, suivi de Foncière des Eperons d'Or, au cours de l'exercice écoulé.

Leasinvest Services n'est pas soumise à la supervision d'une instance officielle. Cette société emploie 7 personnes, dirigées par M. Sven Janssens, head of property management, qui rapporte lui-même à M. Michel Van Geyte, COO de Leasinvest Real Estate Management SA et un des membres de la direction effective de Leasinvest Real Estate.

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.
- Evaluation de la durabilité.

Leasinvest Services SA est une entreprise séparée dans (donc filiale de) Leasinvest Real Estate qui dispose d'une organisation administrative, comptable, financière et technique adéquate conformément aux dispositions de l'article 11 de l'AR du 07/12/10 pour la gestion du portefeuille immobilier de Leasinvest Real Estate. Ses administrateurs et personnes qui représentent de facto la direction effective disposent de la fiabilité professionnelle requise ainsi que de l'expérience pour pouvoir se charger de la gestion.

Leasinvest Services 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 également des compétences professionnelles requises 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 ou ses filiales) 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 € 290.044 (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.



THE CRESCENT - ANDERLECHT

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 SA (numéro d'entreprise 1999 2228 302 – registre de commerce RCB 72.368, société de droit luxembourgeois) est principalement une équipe de 33 personnes, solidement implantée au Luxembourg, motivée par la volonté commune d'offrir des solutions sur mesure aux questions relatives à l'immobilier de leurs clients, dans le cadre d'une relation durable.

Depuis sa création en 1999 Property Partners est active dans les secteurs de bureaux, retail et logistique, et offre un panel de services en matière de gestion, investissements, conseil, expertise et recherche. En tant qu'Alliance Partner, Property Partners fait également partie du réseau Cushman & Wakefield, le 3ème réseau international en matière de services immobiliers professionnels.

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 € 15.714 (hors TVA) à Property Partners.

6.8 CONSEIL EN INVESTISSEMENT LUXEMBOURG

Fin décembre 2010 la convention de conseil en investissement, qui existait depuis le 14/01/99 entre Leasinvest Immo Lux SICAV-FIS et Leasinvest Immo Lux Conseil SA de droit luxembourgeois (depuis mi-2006 une filiale à 100% de Leasinvest Real Estate) a été terminée par consentement mutuel.

Cette fin s'est réalisée dans le cadre de la liquidation prévue de Leasinvest Immo Lux Conseil SA et un nouvel accord de conseil en investissement, soumis aux mêmes conditions, a été conclu par Leasinvest Immo Lux, après approbation par la CSSF, avec Leasinvest Real Estate en direct. Cette convention a été conclue pour une durée indéterminée et peut être résiliée par chacune des parties à chaque instant, moyennant un préavis de six mois.

Sur base de cette convention Leasinvest Real Estate est tenue à présenter un plan à Leasinvest Immo Lux pour l'investissement dans de l'immobilier et d'autres valeurs, et ceci en respectant la politique d'investissement définie par le conseil d'administration de Leasinvest Immo Lux. Cette tâche comprend tant le fait de trouver des objets d'investissement qui entrent dans la politique d'investissement définie, que le fait de faire des propositions en matière de désinvestissements. En outre Leasinvest Immo Lux doit être tenue au courant des développements sur les marchés financiers, et est-elle assistée dans la gestion de ses immeubles de placement sous forme de conseils et recommandations, y inclus la définition de sa politique d'investissement.

Pour ces services Leasinvest Immo Lux paye une rémunération annuelle de :

- 0,75%, payable en quatrièmes à la fin de chaque trimestre et calculé sur base de la valeur brute des actifs immobiliers de Leasinvest Immo Lux tels qu'estimés, à la fin de chaque 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, une prime de 5% de la plus-value nette des immeubles vendus par Leasinvest Immo Lux est due.

Dans le cadre de la liquidation de Leasinvest Immo Lux Conseil précitée, le personnel a été transféré à Leasinvest Immo Lux.

Au cours de l'exercice écoulé Leasinvest Immo Lux Conseil a perçu une rémunération de Leasinvest Immo Lux de € 1.750.306.

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.

SQUARE DE MEEÛS - BRUXELLES



DUDELANGE - LUXEMBOURG



Déclaration de Corporate Governance

LA DURABILITÉ EST DEVENUE
UN DES CRITÈRES D'INVESTISSEMENT
LES PLUS IMPORTANTS

MONNET - LUXEMBOURG



7.0 ARRÊTÉ ROYAL DU 7 DÉCEMBRE 2010 RELATIF AUX SICAFIS

Le 28 décembre 2010 l'Arrêté Royal longuement attendu relatif aux sicafis est paru dans le Moniteur Belge (ci-après l'AR du 07/12/10), pris sur base des dispositions de la Loi du 20 juillet 2004 relatif à certaines formes de gestion collective de portefeuilles de placement. Cette nouvelle réglementation pour les sicafis est inspirée par la nécessité d'une actualisation vu l'évolution des marchés financiers. Pour que la sicafi maintienne son attractivité et que la protection des investisseurs soit garantie, le cadre juridique en vigueur devait être adapté.

Compte tenu des dispositions transitoires des articles 73 à 75 de l'AR précité, l'Arrêté Royal du 10 avril 1995 relatif aux sicafis, a été modifié par les Arrêtés Royaux du 20 juillet 2000, 10 juin 2001 et 21 juin 2006, et l'Arrêté Royal du 21 juin 2006 est supprimé.

Il sera demandé à l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de Leasinvest Real Estate qui se tiendra en 2011 d'adapter les statuts de la sicafi publique aux dispositions de l'AR du 07/12/10. En même temps les statuts du gérant statutaire de Leasinvest Real Estate, Leasinvest Real Estate Management SA seront adaptées conformément au nouvel AR du 07/12/10.

Conformément à l'article 8 de l'AR du 07/12/10 les projets de modifications des statuts seront préalablement présentés pour accord à la FSMA puisqu'ils résultent en une modification du dossier de licence de la sicafi.

7.1 ORGANES DE DÉCISION

Conformément aux dispositions de l'article 9 de l'AR du 07/12/10 relatif aux sicafis, Leasinvest Real Estate est gérée de façon autonome et dans l'unique intérêt de ses actionnaires.

7.1.1 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 € 1.445.793,14 au 31/12/10.

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

DURÉE DU MANDAT

Leasinvest Real Estate Management SA a été nommée unique gérant statutaire pour un terme indéterminé, avec un minimum de quinze ans, prolongé pour la première fois en 2004 pour dix ans. Le mandat est actuellement irrévocable jusqu'à l'assemblée générale des actionnaires qui se tiendra en 2014.

Il sera proposé à l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de Leasinvest Real Estate qui se tiendra en 2011 de prolonger la durée minimale fixe statutaire du mandat d'encore 20 ans jusqu'à l'assemblée annuelle qui se tiendra en 2034.

Conformément aux dispositions de la Charte de Corporate Governance de Leasinvest Real Estate il a été demandé au comité des administrateurs indépendants de rédiger un avis écrit et motivé pour le conseil d'administration du gérant statutaire, puisque cette modification de l'organisation demande une adaptation du dossier de licence de la sicafi.

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

L'équipe employée par le groupe Leasinvest Real Estate, responsable pour la direction générale, les contacts commerciaux avec les locataires et les courtiers immobiliers,

la comptabilité, les activités juridiques, l'administration et la gestion technique des immeubles, se compose actuellement de 17 personnes¹.

COMPÉTENCES

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

RÉMUNÉRATION DU GÉRANT

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 € 2.278.095 pour l'exercice écoulé. Aucune autre rémunération n'est attribuée au gérant.

7.1.2 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.

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

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

Les administrateurs indépendants ont, sur base de la Charte de 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 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 (Ackermans & van Haaren) sur Leasinvest Real Estate.

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

Conformément à l'article 9 de l'AR du 07/12/10 le conseil d'administration doit compter au minimum trois administrateurs indépendants au sens de l'article 526ter du C. Soc.

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 SA.

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

1 LES ADMINISTRATEURS INDÉPENDANTS SONT :

- ◆ **Eric De Keuleneer,**
administrateur délégué de Credibe SA



- ◆ **Marcus Van Heddeghem,**
administrateur de sociétés



- ◆ **Bernard de Gerlache de Gomery,**
administrateur de sociétés



- ◆ **Christophe Desimpel,**
administrateur délégué de
De Speyebeek NV



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

Puisqu'en juin 2011 la durée maximale des douze ans expire pour l'exécution d'un mandat comme administrateur indépendant conformément aux dispositions de l'article 526 ter du C. Soc. précité pour les Messieurs de Gerlache de Gomery, Van Heddeghem et De Keuleneer, leur mandat d'administrateur se terminera à la fin de l'assemblée annuelle des actionnaires du gérant à venir, et il sera procédé à la nomination de trois nouveaux administrateurs indépendants qui répondront aux critères d'indépendance de l'article précité.

2 LES ADMINISTRATEURS SUR LA PROPOSITION D'EXTENSA GROUP SA SONT :

- ◆ **Luc Bertrand,**
Président du comité exécutif
d'Ackermans & van Haaren SA,
Président du conseil d'administration
de Leasinvest Real Estate Management SA
(administrateur non-exécutif)



- ◆ **Jean-Louis Appelmans,**
CEO et Administrateur délégué
de Leasinvest Real Estate
(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 SUR LA PROPOSITION D’AXA BELGIUM SA SONT :

◆ **Guy Van Wymersch-Moons,**

general manager of real estate d’AXA Belgium SA (administrateur non-exécutif)



◆ **Consuco SA,** représentée par son représentant permanent, **Alfred Bouckaert,** Administrateur de sociétés pour l’exécution du mandat de l’administrateur-personne morale (administrateur non-exécutif)



◆ **SiriusConsult SPRL,** représentée par son représentant permanent, **Thierry Rousselle,** Administrateur de sociétés pour l’exécution du mandat de l’administrateur-personne morale (administrateur non-exécutif)



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

Administrateur	début du mandat	fin du mandat	quotient de présence conseil d'administration
Eric De Keuleneer ■	18/06/99	16/05/11	4/4
Bernard de Gerlache de Gomery ◆	03/06/99	16/05/11	3/4
Marcus Van Heddeghem ■	03/06/99	16/05/11	3/4
Christophe Desimpel ◆	20/10/03	19/05/14	4/4
Luc Bertrand ◆	18/06/99	19/05/14	4/4
Jean-Louis Appelmans	03/06/99	19/05/14	4/4
Jan Suykens ■	03/06/99	19/05/14	3/4
Kris Verhellen	03/06/99	19/05/14	4/4
Guy Van Wymersch-Moons ◆	26/01/06	19/05/14	4/4
Thierry Rousselle ■ / SiriusConsult SPRL	26/01/06	19/05/14	2/4
Alfred Bouckaert / Consuco SA	17/08/09	19/05/14	4/4

■ Membre du comité d'audit ◆ Membre du comité de nomination et rémunération

Pour les adresses (de bureaux) des administrateurs précités, nous nous référons au chapitre 10 Document permanent.

De Keuleneer n'auront une durée de qu'un an, soit jusque l'assemblée annuelle qui se tiendra le 16 mai 2011.

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.

SiriusConsult SPRL, représentée par Monsieur Rousselle, et Consuco SA, représentée par Monsieur Bouckaert, ont été nommées à partir du 17/05/10 jusque 2014.

DURÉE DU MANDAT

Messieurs Appelmans, Suykens, Verhellen, de Gerlache de Gomery et Van Heddeghem ont été nommés administrateurs à partir du 03/06/99 ; Messieurs Bertrand et De Keuleneer à partir du 18/06/99. Monsieur Desimpel a été coopté par le conseil d'administration le 18/12/02 et a été nommé administrateur à partir du 20/10/03. Messieurs Rousselle et Van Wymersch-Moons ont été nommés administrateurs à partir du 26/01/06 et Monsieur Bouckaert a été nommé à partir du 17/08/09.

Des propositions ont été formulées par le comité de nomination et de rémunération à l'assemblée générale des actionnaires de Leasinvest Real Estate Management SA qui se tiendra le 16 mai 2011, pour nommer à partir de cette date trois nouveaux administrateurs indépendants qui répondent aux critères d'indépendance de l'article 526 ter C. Soc. et les dispositions de la Charte de Corporate Governance de Leasinvest Real Estate.

L'assemblée annuelle des actionnaires du gérant statutaire Leasinvest Real Estate Management SA, tenue le 17 mai 2010, a décidé de renouveler la nomination de tous les administrateurs pour une période de 4 ans en principe, soit jusqu'à l'assemblée annuelle qui se tiendra en 2014. Mais, compte tenu des critères d'indépendance de l'article 526 ter C. Soc. (qui stipule qu'un administrateur indépendant ne peut avoir exécuté plus de 3 mandats consécutifs comme administrateur indépendant dans le conseil d'administration, sans que cette période ne dépasse les 12 ans), les mandats des Messieurs Van Heddeghem, de Gerlache de Gomery et

Tous les mandats d'administrateurs sont limités à un maximum de quatre ans, tel que prévu par le Code de Corporate Governance belge.

RÉUNIONS DU CONSEIL

Les statuts prévoient que le conseil d'administration se réunit au moins quatre fois par an. Les transactions importantes peuvent exiger plusieurs réunions du conseil. Ainsi, le conseil d'administration s'est réuni 4 fois au cours de l'exercice.

Le quotient de présence global s'élevait à 79,54%. Les quotients de présence des membres individuels s'élevaient, pour Messieurs Bertrand, Appelmans, Verhellen, De Keuleneer, Van Wymersch, Desimpel et Bouckaert (Consuco)

à 100%. Les Messieurs Suykens, Van Heddeghem et de Gerlache de Gomery ont été excusés une fois. Monsieur Rousselle (SiriusConsult) deux fois.

COMPÉTENCES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET RAPPORT D'ACTIVITÉS DES RÉUNIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le conseil d'administration définit la politique de la sicafi et est habilité à effectuer tous les actes de gestion qui sont nécessaires ou utiles afin de réaliser l'objet du gérant statutaire, plus spécifiquement la gestion de Leasinvest Real Estate, et pour effectuer tout ce qui n'est pas réservé à l'assemblée générale des actionnaires, par la loi ou les statuts. Outre les sujets imposés par la loi, comme l'établissement des comptes, la composition d'un rapport financier annuel et semestriel et des déclarations intermédiaires, la rédaction de communiqués de presse ou la préparation des assemblées générales, le conseil d'administration traite, sur base annuelle, l'approbation des budgets, les résultats intérimaires et les perspectives, les investissements et désinvestissements éventuels.

En 2010 les points suivants spécifiques de l'ordre du jour ont été traités par le conseil d'administration :

- approbation du désinvestissement de l'Axxes Business Park ;
- approbation du désinvestissement de l'immeuble de bureaux Avenue Louise 250 ;
- la prolongation, anticipée, des dates d'échéance des crédits bancaires courants, résultant en une durée moyenne substantiellement plus élevée.

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 management¹. En préparation de certaines décisions le conseil d'administration se fait conseiller par le comité d'audit, le comité de nomination et de rémunération ou le comité des administrateurs indépendants. En outre, les administrateurs peuvent demander à ce que l'avis d'un expert indépendant soit recherché.

Les procès-verbaux des réunions présentent un compte-

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

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

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

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

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

EVALUATION

A l'initiative du président les administrateurs sont évalués une fois tous les quatre ans sur base des critères d'évaluation définis conformément aux dispositions du Code des Sociétés, compte tenu de l'expertise professionnelle requise pour la gestion d'une sicafi et de leur expérience sur base de leur formation, leurs fonctions actuelles et antérieures et leurs mandats dans d'autres sociétés. Le comité peut se faire assister à cet effet pour des conseillers externes. En outre il est tenu compte de la taille, la composition et le fonctionnement efficace du conseil d'administration et des comités consultatifs. La composition actuelle du conseil d'administration est comparée à sa

¹ Deux membres du management sont des membres de la direction effective, 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 effective.)

composition préférée, principalement en fonction du projet de modification de la composition du conseil d'administration à partir de mi-2011 par la nomination de trois nouveaux administrateurs indépendants.

Une fois par an les administrateurs non-exécutifs évaluent, en l'absence du CEO, la relation entre le conseil d'administration d'une part, et la direction effective et le management d'autre part.

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

7.1.3 COMITÉS CONSULTATIFS¹

Le conseil d'administration a actuellement trois comités consultatifs tels que visés au Code de Corporate Governance et commentés en détail dans la Charte de Corporate Governance de la sicafi.

Ces comités consultatifs ont une fonction purement consultative.

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

Le comité des administrateurs indépendants dispose de compétences consultatives spécifiques qui sont plus larges que celles visées à l'article 524 C. Soc. et rédigera p.e. un avis écrit et motivé suite aux modifications importantes dans l'organisation de la sicafi qui résulteraient en une adaptation du dossier de licence de la sicafi.

Le conseil surveille les comités consultatifs et leur accorde les moyens et compétences nécessaires pour remplir leur tâche efficacement.

Après notification au président, chaque comité consultatif, pour autant qu'il l'estime nécessaire, peut désigner un ou plusieurs conseillers ou experts externes pour soutenir l'exécution de sa mission.

Les comités visent à prendre les décisions à l'unanimité des voix. Si pour une décision spécifique le consensus n'est pas possible, la décision ayant trait au conseil est prise à la simple majorité.

COMITÉ D'AUDIT

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

Le comité d'audit veille à ce que le reporting 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 publiés et surveille l'application correcte et conséquente des normes de comptabilité et des règles d'évaluation de Leasinvest Real Estate. En outre, le comité d'audit évalue les systèmes de contrôle interne et la gestion des risques qui ont été organisés par le management.

Le comité d'audit évalue également l'indépendance du commissaire et donne des conseils quant à l'audit interne et externe. Le comité d'audit est aussi autorisé à décider que le commissaire peut rendre des services additionnels autres que ceux confiés en vertu de la loi, dont les rémunérations sont plus élevées que celles pour sa mission de contrôle (c.à.d. peut approuver des dérogations à 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 exécutées conformément aux conditions reprises dans l'art. 526 bis, §4 C. Soc.

La composition du comité d'audit a été adaptée en 2011 tant aux demandes de l'article 526 bis §2 du Code des Sociétés, soit uniquement des administrateurs non-exécutifs et au moins un administrateur indépendant, qu'aux demandes du Code de Corporate Governance belge qui est plus stricte que le Code des Sociétés et exige que la majorité des membres du comité d'audit sont des administrateurs indépendants.

¹ Le texte intégral de la dernière version de la Charte de Corporate Governance se trouve sur le site web www.leasinvest.be.

Les membres du comité d'audit au cours de l'exercice écoulé sont :

1. **Eric De Keuleneer**, administrateur indépendant
2. **Marcus Van Heddeghem**, administrateur indépendant
3. **Jan Suykens**, (Ackermans & van Haaren SA), administrateur et président du comité d'audit (administrateur non-exécutif)
4. **SiriusConsult SPRL**, représentée par Monsieur Thierry Rousselle (AXA Belgium SA), 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 passé le comité d'audit s'est réuni 4 fois. Le quotient de présence des membres du comité s'élevait globalement à 87,5% et, individuellement pour Messieurs Van Heddeghem et De Keuleneer à 100%, pour Jan Suykens à 75% et pour Monsieur Rousselle (SiriusConsult) également à 75%.

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

- discussion du reporting financier trimestriel ;
- discussion de la modification éventuelle des règles d'évaluation ;
- discussion du fonctionnement du système de contrôle interne et des résultats de l'audit interne (exécuté par BDO) (voir également ci-dessous le contrôle interne à la page 74);
- adaptation de la politique de couverture 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 et le COO ont le droit d'assister aux réunions du comité d'audit.

COMITÉ DE NOMINATION ET DE RÉMUNÉRATION

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

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

Les membres du comité de nomination et rémunération au cours de l'exercice passé sont :

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

La composition du comité de nomination et de rémunération a été adaptée, en début de l'exercice 2011, aux demandes de l'article 526 ter du Code des Sociétés, qui prévoit e.a. que le comité de rémunération doit se composer d'une majorité d'administrateurs indépendants.

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

A partir de l'exercice 2011 la fréquence des réunions du comité de rémunération sera adaptée aux demandes de l'article 526 ter C. Soc. qui prévoit que se comité se réunit au moins deux fois par an.

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

Il est conseillé par le comité de nomination et rémunération qui s'est tenu en mars 2011 de présenter pour approbation à l'assemblée générale des actionnaires de Leasinvest Real Estate l'indemnité de départ de l'administrateur délégué,

qui est plus élevée que ce que l'article 554 C. Soc. prévoit. Ce comité de nomination et rémunération fait également des propositions à l'assemblée annuelle des actionnaires de Leasinvest Real Estate Management SA pour la nomination de trois nouveaux administrateurs indépendants.

COMITÉ D'ADMINISTRATEURS INDÉPENDANTS

Le comité d'administrateurs indépendants se compose de tous les administrateurs indépendants du conseil d'administration.

Le comité est présidé par un de ses membres, en principe le membre ayant le plus d'ancienneté dans sa fonction.

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

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

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

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

Le comité se fait assister par un (ou plusieurs) experts indépendants et présente un avis écrit et motivé au conseil d'administration pour chaque matière qui ressort à ses compétences. Le conseil d'administration mentionne, le cas échéant, dans son procès-verbal sur base de quels motifs l'avis du comité n'a pas été suivi. L'avis écrit est joint au procès-verbal du conseil d'administration.

Au cours de l'exercice écoulé une réunion spécifique du comité d'administrateurs indépendants, pour laquelle le comité s'est fait assister par un expert indépendant, a eu lieu dans le cadre d'une transaction avec une société liée (voir ci-dessous à la page 71).

7.1.4. GESTION JOURNALIÈRE – DIRECTION EFFECTIVE

DIRECTION EFFECTIVE

Au cours de l'exercice écoulé la gestion journalière a été confiée à deux membres du Management qui exercent la direction effective depuis 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, soit l'Administrateur délégué Monsieur Jean-Louis Appelmans, et Monsieur Michel Van Geyte, COO, fondé de pouvoir à la gestion journalière.

JEAN-LOUIS APPELMANS (CEO), directeur effectif

Jean-Louis Appelmans (58) est, depuis la création en 1999, administrateur délégué de Leasinvest Real Estate Management SA et, depuis fin 2002, également le représentant permanent. Il est également administrateur délégué de Leasinvest Immo Lux. Il était CEO d'Extensa Group SA (ex-Leasinvest SA) de 1989 jusque 2005. Il occupe encore un nombre de mandats d'administrateurs e.a. dans 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), directeur effectif

Michel Van Geyte (45) a été engagé en août 2004 comme commercial manager de Leasinvest Real Estate Management SA. Il est également administrateur d'e.a. Leasinvest Immo Lux. Auparavant il travaillait chez Knight Frank comme managing partner et il dispose d'environ 20 ans d'expérience en immobilier.

Ces deux personnes ont été nommées directeurs effectifs conformément aux dispositions légales en vigueur et sont responsables, comme directeurs effectifs, vis-à-vis du conseil d'administration en vis-à-vis de tiers en ce qui concerne la direction de la gestion journalière de Leasinvest Real Estate.

MANAGEMENT

Messieurs Jean-Louis Appelmans et Michel Van Geyte se font assister, en tant que directeurs effectifs, pour la gestion journalière, par une ou plusieurs personnes, plus spécifiquement par le finance manager et le legal manager.

1. FINANCE MANAGER

Début 2011 un nouveau finance manager a été engagé, qui commencera à partir du 1er avril chez Leasinvest Real Estate Management.

2. MICHELINE PAREDIS, secretary general

Micheline Paredis (44) est secretary general et group counsel, et remplit la fonction de compliance officer. Elle a 20 ans d'expérience en droit de sociétés et immobilier, parmi lesquels 11 ans auprès de Leasinvest Real Estate Management SA. Anciennement elle était candidat-notaire.

Ces personnes ne font pas partie de la direction effective du gérant statutaire.

LE COMITÉ PERMANENT

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

LE COMITÉ D'INVESTISSEMENT

Le comité d'investissement peut se réunir en fonction de la préparation de décisions d'investissement et de désinvestissements spécifiques qui doivent être prises par le conseil d'administration. Le comité d'investissement est composé ad hoc en fonction des points de l'ordre du jour, d'un ou plusieurs administrateurs, de l'administrateur délégué, du COO, du finance manager et du secretary general, éventuellement assistés par des conseillers externes pour certaines matières spécifiques.

Conformément au pacte d'actionnaires entre Extensa Group SA et AXA Belgium SA, cette dernière peut participer à titre

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

REPRÉSENTATION EXTERNE

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

REPRÉSENTANT PERMANENT

Conformément aux dispositions de l'article 61, §2, C. Soc. et l'art. 12, 2, c) des statuts de Leasinvest Real Estate, 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, agissant seul, à représenter et engager la sicafi vis-à-vis de tiers, sans porter préjudice aux dispositions de l'AR du 07/12/10 relatif au sicafis, ou à tout autre disposition applicable sur les organismes de placement collectif.

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

ACTES DE DISPOSITION PORTANT SUR UN BIEN IMMOBILIER

Sur la règle générale précitée que le gérant statutaire, représenté par son représentant permanent, est autorisé, agissant seul, à représenter et engager la sicafi vis-à-vis de tiers, il existe une exception, soit pour les actes de disposition portant sur un bien immobilier.

Conformément à l'art. 9 §1 de l'AR du 07/12/10 qui stipule qu'une sicafi ayant pris la forme d'une société en commandite par actions doit être représentée, pour chaque acte de disposition portant sur un bien immobilier, par le représentant permanent et au moins un administrateur de ce gérant statutaire-personne morale, Leasinvest Real Estate est représentée pour chaque acte de disposition portant sur un bien immobilier, par Monsieur Jean-Louis Appelmans en tant que représentant permanent, avec un autre administrateur du gérant statutaire.

La règle ci-dessus n'est pas d'application quand une transaction de la société concerne un bien dont la valeur est

inférieure au montant le plus bas de 1% de l'actif consolidé de la société et € 2.500.000.

7.1.5 RAPPORT DE RÉMUNÉRATION

Relatif à l'exercice passé les administrateurs ont perçu de la part du gérant statutaire de Leasinvest Real Estate, directement ou indirectement, pour tous les services rendus pour le gérant statutaire, des rémunérations à concurrence d'un montant total de € 500.809.

La politique et le niveau de rémunération pour les administrateurs non-exécutifs et les membres de la direction effective ont été développés au cours de l'exercice précédent conformément aux procédures établies à cet effet par le comité de nomination et rémunération conformément à la politique de rémunération en vigueur pour l'exercice sous revue repris dans le rapport annuel, et ceci en tenant compte des dispositions de l'art. 96 §3, alinéa 2 et 3 du C. Soc.

1 Administrateurs non-exécutifs

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

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

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

2 Administrateur exécutif – CEO

Monsieur Appelmans bénéficie de rémunérations fixes et variables qui couvrent ses prestations comme membre du conseil d'administration et comme CEO, tant que d'un plan de retraite du type Defined Contribution qui prévoit la constitution d'un capital en fonction de la prime payée.

Au CEO les rémunérations mentionnées dans le tableau ci-après ont été attribuées au cours de l'exercice passé, sur base individuelle, directement et indirectement.

3 La direction effective

Dans le cadre de l'application du principe 7.15 du Code de Corporate Governance belge d'une part, où l'on parle des 'membre du management exécutif', et d'autre part du nouvel article 96 § 3 du Code des Sociétés, instauré par la Loi du 6 avril 2010 sur le renforcement de la gouvernance d'entreprise des sociétés, où l'on stipule 'd'autres directeurs' (par lequel on entend e.a. également les membres de chaque comité où la direction générale de la société se discute et qui est organisé en dehors du règlement de l'art 524bis C. Soc.), uniquement la rémunération des deux directeurs effectifs est reprise, sur une base globale, dans le rapport de rémunération, mais pas celle des autres membres du management qui assitent les directeurs effectifs dans le cadre de la gestion journalière.

La direction effective est constituée, comme précité, par Jean-Louis Appelmans, administrateur délégué, et Michel Van Geyte, COO de Leasinvest Real Estate Management SA.

Michel Van Geyte n'est pas administrateur du gérant statutaire. Au cours de l'exercice passé les rémunérations mentionnées dans le tableau ci-après lui ont été attribuées, sur base individuelle, directement et indirectement.

Conformément à la politique de rémunération de la société les membres de la direction effective ne reçoivent pas d'options ni d'autres rémunérations liées aux actions.

Pour l'exercice passé ils ont perçu les montants suivants :

En €			
DIRECTION EFFECTIVE	FIXE (*)	VARIABLE	TOTAL
Jean-Louis Appelmans	316.809	110.000	426.809
Michel Van Geyte	220.500	75.000	295.000
Total	537.309	185.000	722.309
(*) dont prime d'assurance : 42.733			

La rémunération de la direction effective 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 des objectifs qualitatifs en 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, e.a. l'amélioration et l'optimisation des critères mentionnés ci-dessus, ainsi que le résultat net courant.

En dérogation aux principes 7.14. et 7.15 du Code de Corporate Governance belge, la forme de la rémunération variable pour l'exercice 2010 n'est pas mentionnée. La rémunération variable peut être attribuée sous différentes formes, p.e. sous forme de tantièmes.

Le comité de nomination et rémunération s'exprimera au cours de 2011 sur la forme sous laquelle les rémunérations variables peuvent être distribuées, dans le cadre du développement plus approfondi de la politique de rémunération.

Une indemnité de départ a été convenue pour Jean-Louis Appelmans de 24 mois. Parce que cette indemnité de départ dépasse ce qui est prévu par les dispositions de l'art. 554 C. Soc., soit un maximum de 12 mois, soit – moyennant une motivation spéciale par le comité de rémunération – un maximum de 18 mois, cette disposition dans le contrat de management avec Mr. Appelmans sera présentée pour approbation à la prochaine assemblée générale des actionnaires de Leasinvest Real Estate du prochain 16 mai, séparément, basé sur l'avis du comité de nomination et rémunération.

L'indemnité de départ convenue pour Mr. Michel Van Geyte ne ressort à aucune exception telle que visées à l'art. 554 C. Soc.

7.2 CHARTE DE CORPORATE GOVERNANCE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La composition du comité d'audit et du comité de nomination et de rémunération ne correspondait pas aux recommandations du point 5.3.1 de l'annexe C, respectivement de du point 5.3.1 de l'annexe D du Code de Corporate Governance au cours de l'année 2010 : le Code prescrit que le comité de rémunération et le comité d'audit se composent exclusivement d'administrateurs non-exécutifs ; pour les deux comités, au moins la majorité des membres doivent être des membres indépendants.

Par le passé le conseil d'administration a décidé de ne pas entièrement suivre cette recommandation. La Charte de Corporate Governance prévoyait que seulement la moitié

du comité de nomination et de rémunération sont des administrateurs indépendants et que le comité d'audit comprend au moins un administrateur indépendant.

Conformément au nouvel article 526 quater du S. Soc. (adopté par la loi du 06/04/10 sur la gouvernance d'entreprise) qui définit légalement la composition et les tâches du comité de rémunération, la composition du comité de nomination et rémunération sera adaptée à partir de l'exercice 2011 dans ce sens, qu'il sera dès lors composé d'une majorité d'administrateurs indépendants.

La composition du comité d'audit a été adaptée aux demandes de l'article 526 bis §2 du Code des Sociétés, soit exclusivement des administrateurs non-exécutifs et au moins un administrateur indépendant. Le Code est plus strict que l'article 526 bis C. Soc. et exige qu'au minimum la majorité des membres du comité d'audit sont des administrateurs indépendants (point 5.2./1 de l'annexe C).

Ces dérogations par rapport au Code sont justifiées compte tenu de la dimension relativement limitée du conseil d'administration (onze membres, dont quatre administrateurs indépendants) qui ne gêne pas la délibération et prise de décision efficace au sein du conseil d'administration.

Fréquence des réunions du comité de nomination et de rémunération

Au cours de l'exercice passé le comité de nomination et de rémunération ne s'est réuni qu'une fois, puisque la dimension relativement limitée du conseil d'administration et du personnel du gérant statutaire rendent une deuxième réunion par an inutile. A partir de l'exercice 2011 le comité de nomination et rémunération tiendra deux réunions par an conformément à l'article 526 quater du C. Soc. et il ne sera plus dérogé au Code à ce point.

Evaluation des administrateurs

Préalablement au renouvellement du mandat d'un administrateur il est passé à l'évaluation de la contribution individuelle de cet administrateur, et non pas annuellement, comme le prévoit le Code et l'évaluation de la composition et du fonctionnement du conseil d'administration et ses comités consultatifs se fait une fois tous les quatre ans au lieu de deux ou trois ans. En ce qui concerne les critères d'évaluation nous nous référons à l'art. 554 du C. Soc.

Les deux dérogations paraissent fondées au conseil

d'administration à cause de la nature des activités de Leasinvest Real Estate qui se focalisent sur des investissements en immobilier, ce qui permet une évaluation moins fréquente.

Introduction de propositions par un actionnaire

Le pourcentage minimum d'actions requises qu'un actionnaire doit posséder pour pouvoir introduire des propositions pour l'assemblée générale s'élève à 20% et non pas 5% tel que prévu à la recommandation 8.9 du Code. Le conseil a décidé de ne pas suivre cette recommandation puisque les actionnaires de Leasinvest Real Estate peuvent poser toutes questions, liées au points de l'ordre du jour, au conseil d'administration et au commissaire pendant l'assemblée générale des actionnaires. Conformément aux nouvelles dispositions légales (Loi du 25 janvier 2011 concernant les droits des actionnaires) il sera proposé à l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires qui se tiendra en 2011 d'adapter les statuts sur ce point conformément à l'exigence légale d'un minimum de 3%.

Rapport de rémunération

Il a été dérogé au principe 7.14 du Code de Corporate Governance belge dans ce sens que la forme sous laquelle la rémunération variable pour l'exercice 2010 a été attribuée, n'a pas été spécifiquement mentionnée.

Le comité de rémunération qui se tiendra en 2011 s'exprimera sur la forme sous laquelle les rémunérations variables seront payées dans le futur.

7.3 RÈGLEMENT DES CONFLITS D'INTÉRÊTS

7.3.1 ARTICLES 523 ET 524 DU C. SOC.

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

Le conseil d'administration déclare, pour autant qu'il en soit au courant, que des situations de conflits d'intérêts telles que visées à l'article 523 C. Soc. n'ont pas eu lieu entre les administrateurs du gérant statutaire ou membres du management et Leasinvest Real Estate au cours de l'exercice passé, à l'exception du fait qu'en application de l'article 523 § 1, dernier alinéa C. Soc. relatif à la procédure de prévention

de conflits d'intérêt dans les sociétés cotées, Mr. Appelmans a quitté la réunion du conseil d'administration durant la discussion des propositions concernant la rémunération de l'administrateur délégué et du management exécutif. Cette rémunération est conforme aux normes du marché. En ce qui concerne les conséquences de nature patrimoniale pour la société, nous nous référons aux détails sur la rémunération, mentionnés ci-dessus¹.

Comme décrit ci-dessus sub 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 passé dans le cadre de transactions avec des parties liées, où l'application de l'article 524 C. Soc. a été vérifiée :

- L'art. 524 C. Soc. doit être appliquée dans le cadre de l'offre introduite au cours de l'exercice écoulé, conjointement par Algemene Aannemingen Van Laere et Leasinvest Real Estate dans le cadre d'une adjudication publique², y compris l'attribution du contrat de construction pour le nouvel immeuble à Algemene Aannemingen Van Laere, une filiale à 100% d'Ackermans & van Haaren, soit une société liée à Leasinvest Real Estate.

Le comité des administrateurs indépendants, préalablement aux décisions du conseil d'administration, et assisté par un expert indépendant, soit Widnell Europe SA en ce qui concerne l'évaluation du coût de construction, a rédigé un avis écrit et motivé dans le cadre de cet investissement, selon la structure d'acquisition et les éléments du devis particulier prévus à ce moment et sur base desquels l'offre a été introduite.

7.3.2 LES ARTICLES 17 ET 18 DE L'AR RELATIF AUX SICAFIS

Les articles 17 et 18 de l'AR du 07/12/10 prévoient un avis préalable à la FSMA lorsque pour une transaction avec la sicafi ou une des sociétés qu'elle contrôle, les personnes mentionnées dans l'article sont partie adverse ou bénéficient d'un avantage.

Ces articles ne sont pas d'application sur :

- a) les transactions relatives à des montants inférieurs au montant le plus bas de 1% de l'actif consolidé de la sicafi publique et € 2.500.000 ;
- b) l'acquisition de titres par la sicafi publique ou une de ses filiales dans le cadre d'une émission publique par un émetteur-tiers, pour lequel un promoteur ou une personne visée à l'art. 18 agit comme intermédiaire ;
- c) l'acquisition de ou l'inscription à des actions émises par la sicafi publique suite à une décision de l'assemblée générale par les personnes visées à l'art. 18 §1.

Cet article reprend les dispositions de l'art. 24 de l'AR du 10 avril 1995 relatif aux sicafis. L'art. 24 était d'application au cours de l'exercice écoulé sur l'offre introduite conjointement par le consortium Algemene Aannemingen Van Laere – Leasinvest Real Estate dans le cadre de l'adjudication publique mentionnée ci-dessus.

Dans sa notification à la FSMA Leasinvest Real Estate a indiqué que cette transaction se fait à des conditions normales de marché, s'inscrit dans la politique d'investissement de la sicafi et est dans l'intérêt de la sicafi.

En outre, pour autant qu'ils soient d'application, il a été tenu compte des dispositions de l'art 24 § 2 de l'AR du 10 avril 1995 qui prévoyait que l'évaluation conformément à l'article 59 § 1 de ce même AR est impérative pour la sicafi quand il s'agit d'une transaction avec une partie liée à la société.

7.3.3 CHARTE DE CORPORATE GOVERNANCE

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

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

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.

² En ce qui concerne ce dossier, un rapport d'expertise conformément aux dispositions de l'AR du 07/12/10 ne pourra être rédigé, qu'après la construction de l'immeuble.

Sur la proposition du comité de nomination et de rémunération de Leasinvest Real Estate la Charte de Corporate Governance de Leasinvest Real Estate a été adaptée aux nouvelles dispositions légales, e.a. celles de la Loi du 6 avril 2010 concernant la gouvernance d'entreprise.

La dernière version de la Charte de Corporate Governance peut être consultée sur le site internet www.leasinvest.be.

7.3.4 COMMENTAIRE GÉNÉRAL CONCERNANT DES CONFLITS D'INTÉRÊT POTENTIELS DES ADMINISTRATEURS ET DE LA DIRECTION EFFECTIVE

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

Un conflit d'intérêt fonctionnel (sur lequel le règlement de conflits d'intérêt légal de l'article 523 C. Soc. n'est pas applicable) pourrait avoir lieu du chef des administrateurs nommés sur la proposition d'Extensa Group SA, si des opérations ont lieu entre Extensa Group SA et/ou le gérant statutaire et Leasinvest Real Estate (au cours de l'exercice précédent 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 18 de l'AR du 07/12/10); ou du chef des administrateurs nommés sur la proposition d'AXA Belgium SA, si des opérations ont lieu ou des décisions sont prises où AXA Belgium SA a un intérêt opposé à celui du gérant statutaire et/ou de Leasinvest Real Estate.

Leasinvest Services est une filiale à 100% de Leasinvest Real Estate, à qui la gestion immobilière est soustraite (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 et/ou d'une adaptation de la structure d'organisation.

7.4 RÈGLES DE CONDUITE CONCERNANT LES OPÉRATIONS SUR INSTRUMENTS

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

Une procédure a été établie concernant les opérations effectuées en actions Leasinvest Real Estate par les administrateurs, les membres du management ou du personnel.

Au cours de l'exercice passé cette procédure n'a pas dû être appliquée.

La Charte de Corporate Governance tient compte du règlement adopté par l'AR du 05/03/06.

7.5 ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Leasinvest Real Estate veille à un traitement égal de tous les actionnaires et respecte leurs droits. Le gérant statutaire encourage les actionnaires à participer personnellement à l'assemblée.

Quand un ou plusieurs actionnaires qui représentent (soit individuellement ou ensemble) 1/5 du capital souscrit le demandent, le gérant statutaire est tenu à convoquer une assemblée générale spéciale ou extraordinaire.

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

Les convocations sont communiquées aux détenteurs d'actions nominatives, 15 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.

Il sera proposé à l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires qui se tiendra en 2011 d'adapter les statuts à ce point afin de tenir compte des dispositions de la Loi du

25 janvier 2011 relative aux droits des actionnaires, pas encore publié au Moniteur Belge au moment de la rédaction du présent rapport annuel. Il est attendu que cette loi n'aura aucune influence sur la convocation de l'assemblée annuelle des actionnaires de Leasinvest Real Estate qui se tiendra ce 16 mai.

Au plus tard à partir de 2012 cette loi modifiera à fond les modalités de convocation, p.e. concernant :

- la date obligatoire d'enregistrement des actions au moins 14 jours préalablement à l'assemblée générale, à partir de ce moment la seule possibilité pour l'actionnaire de participer valablement à l'assemblée générale ;
- un terme de 30 jours (au lieu des 24 jours actuellement) pour la publication de la convocation des actionnaires (même terme pour la convocation des actionnaires nominatifs) et additionnellement une publication devra être organisée via d'autres canaux de distribution ;
- un actionnaire qui représente un minimum de 3% des actions pourra suggérer de nouveaux points à l'ordre du jour.

7.6 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 six 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 Management SA ;

Micheline Paredis, Secretary general 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'élevaient chaque fois à un an.

7.7 CONTRÔLE DES COMPTES ANNUELS - COMMISSAIRE

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

Ernst & Young, réviseurs d'entreprises, membre de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises, De Kleetlaan 2, 1831 Diegem, représentée, 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 passé, a été estimée à € 30.000 (hors TVA).

La rémunération pour l'audit des filiales de Leasinvest Real Estate s'élevait à € 44.000 (hors TVA). En plus, une rémunération a été provisionnée et partiellement payée à concurrence d'un montant total de € 46.760 (hors TVA) pour des missions complémentaires dans le cadre d'un conseil fiscal.

A l'assemblée annuelle des actionnaires de Leasinvest Immo Lux qui se tiendra en avril 2011 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 René Esch pour un terme d'un an (comme habituel pour Leasinvest Immo Lux).

La rémunération du commissaire pour le contrôle des comptes annuels de Leasinvest Immo Lux au cours de l'exercice passé a été estimée à € 35.000.

7.8 CONTRÔLE INTERNE ET GESTION DES RISQUES

Conformément à l'article 40 de la loi relative à certaines formes de gestion collective de portefeuille de placement du 20 juillet 2004, Leasinvest Real Estate, d'un point de vue matériel, humain et technique, dispose des moyens nécessaires pour une organisation administrative, comptable, financière et technique propre et appropriée. Plus spécifiquement elle dispose de mécanismes de contrôle et de sécurité en informatique adaptés à son fonctionnement.

Outre, Leasinvest Real Estate a organisé un contrôle interne adéquat, dont le fonctionnement est évalué au moins une fois par an. Ces procédures doivent e.a. garantir que chaque transaction de la société peut 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 sont investis conformément aux statuts de la société et les dispositions légales et réglementaires 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.

En plus 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 effective, les collaborateurs et les fondés de pouvoir.

Leasinvest Real Estate applique une méthode de gestion de risques spécifique aux investissements en immobilier, lui permettant, à chaque instant, de contrôler et mesurer le risque de ses positions et peut ainsi examiner quel est le désavantage conséquent pour le profil de risque total du portefeuille. Les décisions de (dés-)investissement sont prises par le conseil d'administration du gérant statutaire, sur base d'une

proposition élaborée par le management et après délibération détaillée au sein du conseil d'administration. Le cas échéant, un avis est donné préalablement au conseil d'administration par un ou plusieurs comités (p.e. le comité des administrateurs indépendants dans le cadre de l'application de la procédure afin d'éviter des conflits d'intérêt, qui peut se faire assister à cet effet par des experts externes).

Préalablement à chaque décision d'investissement l'objet immobilier est comparé à la politique d'investissement de Leasinvest Real Estate et est également évaluée en matière de sa conformité avec les autres limitations statutaires et légales applicables sur les sicafis.

Préalablement à chaque décision d'investissement ou de désinvestissement d'immobilier une 'due diligence' (technique, juridique et fiscale) est menée, dont l'ampleur est définie en fonction de l'objet à acquérir et les risques éventuels liés. Dans la plupart des cas on fait appel à des adviseurs externe spécialisés à cet effet.

Chaque acquisition ou cession peut être parfaitement reconstituée en ce qui concerne les parties, la date, la structure ('asset deal' ou 'share deal', acte notariel d'achat, apport en nature) ou désinvestissement (split sale emphytéotique/nue propriété et.).

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

Une évaluation des principaux risques se fait régulièrement et au moins une fois par trimestre pour Leasinvest Real Estate (pour une analyse détaillée des risques auxquels Leasinvest Real Estate pourrait être exposée, nous nous référons à la page 4 Principaux risques) Cette évaluation se fait tant au sein du comité d'audit au moins 4x par an (p.e. l'analyse d'éventuelles dérogations aux prévisions de budget, relatives à la politique de couverture) que par le conseil d'administration du gérant statutaire même.

Le respect des procédures internes relatives aux

investissements est également examiné par un tiers indépendant, à certains moments. Au cours des exercices précédents cela a été fait par e.a. BDO (part du réseau BDO international dont les services comprennent l'audit, la comptabilité, les conseils fiscaux et juridiques et le conseil au secteur public – www.bdo.be), qui rédige un rapport à ce sujet, discuté au sein du comité d'audit.

D'éventuels problèmes qui pourraient être détectés à cette occasion peuvent résulter en une adaptation des procédures internes, soit d'autres actions appropriées afin d'éviter que de tels problèmes se reproduisent dans le futur.

7.9 EVALUATION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

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

Il a été payé, au cours de l'exercice précédent, tant pour l'évaluation du portefeuille au Luxembourg que celui en Belgique, un montant total de € 136.620 (hors TVA), dont € 79.844 pour 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 2011 il sera examiné dans quelle mesure la rémunération pour l'évaluation du patrimoine devra être adaptée aux dispositions de l'AR du 07/12/10 qui impose des limites plus strictes en matière d'évaluation de l'immobilier. Il est prévu qu'un expert ne peut être chargé de l'évaluation d'un certain patrimoine immobilier que pour un maximum de trois ans. Après cette période de trois ans ce même expert ne peut évaluer ce certain patrimoine immobilier qu'après l'échéance d'une période de trois ans après la fin de la période précédente.

Conformément à l'art. 6 § 1 de l'AR du 07/12/10 la rémunération de l'expert ne peut être liée, ni directement, ni indirectement, à la valeur de l'immobilier qui fait l'objet de son évaluation.

Cushman & Wakefield est représentée par Monsieur Kris Peetermans MRICS. 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 56, 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.

Cushman & Wakefield n'est pas soumise à la supervision d'une instance officielle mais elle 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, a été fondée le 20/11/81 pour une durée indéterminée et elle est soumise à la législation belge. Actuellement Winssinger & Associés est, entre autres, l'expert le plus important des fonds immobiliers cotés en Bourse et des patrimoines des groupes d'assurances.

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

7.10 DÉPOSITAIRE

Banque Delen SA¹ (numéro d'entreprise 0453.076.211), ayant son siège social à 2020 Anvers, Jan Van Rijswijcklaan 184, soumis à la supervision de la FSMA, 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 reçoit une rémunération forfaitaire de € 30.000 (TVA incluse) sur base annuelle.

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

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

Puisque le nouvel AR du 07/12/10 n'oblige plus à désigner un dépositaire, la convention existante avec la Banque Delen a été terminée pour le 20 mai 2011.

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

Au cours de l'exercice passé des rémunérations à concurrence d'un montant total de € 118.550 ont été prévues par Leasinvest Immo Lux pour RBC Dexia Investor Services Bank.

7.11 LIQUIDITY PROVIDER

La Banque Degroof a presté des services au cours de l'exercice précédent, comme liquidity provider de Leasinvest Real Estate. La Banque Degroof perçoit une rémunération forfaitaire de € 12.000 (ex.TVA) sur base annuelle.

7.12 POLITIQUE DE DIVIDENDE DE LEASINVEST REAL ESTATE

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

A partir de l'exercice qui a commencé le 01/01/11 nous nous référons à l'art. 27 de l'AR du 07/12/10 et il doit en outre être tenu compte de l'art. 617 du C. Soc.

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

7.13 SERVICE FINANCIER

Au cours de l'exercice passé 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 l'ESES (Euroclear Settlement for Euronext-zone Securities).



Etats Financiers

LES REVENUS LOCATIFS
ET LE PORTEFEUILLE
ONT TRIPLÉ EN 10 ANS

THE CRESCENT - ANDERLECHT



COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉ

(en € 1.000)	Note	31/12/10 (12 mois)	31/12/09 (12 mois)	31/12/08 (18 mois)	31/12/08 (a) (12 mois)
(+) Revenus locatifs		38.438	39.196	49.058	33.559
(+) Reprises de loyers cédés et escomptés				0	0
(+/-) Charges relatives à la location		-17	42	-117	-117
RESULTAT LOCATIF NET	5	38.421	39.238	48.941	33.442
(+) Récupération de charges immobilières	6	251	65	952	876
(+) Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	7	3.299	3.446	3.910	2.583
(-) Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	6	-242	0	-483	-483
(-) Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	7	-3.299	-3.446	-3.910	-2.581
(+/-) Autres recettes et dépenses relatives à la location		18	-56	-176	14
RESULTAT IMMOBILIER		38.448	39.247	49.234	33.851
(-) Frais techniques	8	-1.352	-1.090	-1.784	-1.192
(-) Frais commerciaux	9	-655	-778	-810	-399
(-) Charges et taxes sur immeubles non loués	10	-490	-255	-581	-432
(-) Frais de gestion immobilière	11	-2.853	-2.996	-3.808	-2.841
(-) Autres charges immobilières		-348	-278	-497	-324
CHARGES IMMOBILIERES		-5.698	-5.397	-7.480	-5.188
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		32.750	33.850	41.754	28.663
(-) Frais généraux de la société	12	-1.982	-1.646	-2.796	-1.940
(+/-) Autres revenus et charges d'exploitation		121	-245	260	277
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE		30.889	31.959	39.218	27.000
(+/-) Résultat sur vente d'immeubles de placement	13	688	15.175	3.600	3
(+/-) Variations de la juste valeur des immeubles de placement	14	-9.978	-17.804	13.371	9.166
RESULTAT D'EXPLOITATION		21.599	29.330	56.189	36.169
(+) Revenus financiers	15	2.267	1.048	4.936	2.891
(-) Charges d'intérêts	16	-7.972	-8.946	-16.331	-11.421
(-) Autres charges financières	17	-1.891	-3.020	-4.939	-3.812
RESULTAT FINANCIER		-7.596	-10.918	-16.334	-12.342
RESULTAT AVANT IMPOT		14.003	18.412	39.855	23.827
(+/-) Impôts des sociétés	18	-206	-395	-294	-135
(+/-) Exit tax		470	364	1	1
IMPOT		264	-31	-293	-134
RESULTAT NET		14.267	18.381	39.562	23.693
Attribuable à :					
Intérêts minoritaires		1	1	1.240	860
Part du groupe		14.266	18.380	38.322	22.833

(a) Puisque l'exercice 01/07/07 - 31/12/08 (18 mois) était un exercice prolongé 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 €)	31/12/10 (12 mois)	31/12/09 (12 mois)	31/12/08 (18 mois)	31/12/08 (12 mois)
Résultat par action, part du groupe (b)	3,57	4,60	9,59	5,71
Résultat par action diluée, part du groupe (b)	3,57	4,60	9,59	5,71

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

BILAN CONSOLIDÉ

(en € 1.000)	Note	Période 31/12/10	Période 31/12/09	Période 31/12/08
ACTIF				
ACTIFS NON COURANTS				
Immobilisations incorporelles	19	4	2	2
Immeubles de placement, incl. projets de développement	20	494.203	537.518	563.234
Autres immobilisations corporelles	21	25	31	33
Actifs financiers non courants	22,23	4.607	1.436	953
ACTIFS COURANTS		15.136	13.158	12.662
Actifs destinés à la vente	20	0	0	0
Actifs financiers courants	24	5.435	3.528	2.887
Créances commerciales	25	5.685	5.782	4.762
Créances fiscales et autres actifs courants	26	960	746	1.659
Trésorerie et équivalents de trésorerie	27	2.840	2.767	2.580
Comptes de régularisations	28	216	335	774
TOTAL DE L'ACTIF		513.975	552.145	576.884
PASSIF				
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES				
		275.411	274.918	264.431
CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES 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	-1.046
Réserves	29	154.829	152.435	121.506
Résultat	29	14.266	18.380	38.322
Impact sur la juste valeur des frais et des droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		-7.246	-8.129	-8.120
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	31	-145	-1.466	-974
sur actifs financiers destinés à la vente		497	12	-630
sur instruments financiers dérivés		-642	-1.478	-344
INTERETS MINORITAIRES	32	3	-6	-7
PASSIF		238.564	277.227	312.453
PASSIFS NON COURANTS				
Provisions	33	0	386	1.105
Dettes financières non courantes	34	138.000	193.050	172.460
a. Etablissements de crédit		133.310	192.856	163.901
c. Autres		4.690	194	8.559
Autres passifs financiers non courants	35	3.986	4.943	2.704
Autres passifs non courants		374	403	419
PASSIFS COURANTS		96.204	78.445	135.765
Provisions		0	0	0
Dettes financières courantes	34	81.837	62.001	92.021
a. Etablissements de crédit		0	7.750	22.167
c. Autres		81.837	54.251	69.854
Dettes commerciales et autres dettes courantes	36	4.517	6.141	11.141
Exit tax		0	0	3.298
Autres		4.517	6.141	7.843
Autres passifs courants	37	2.091	1.267	24.298
Comptes de régularisation	38	7.759	9.036	8.305
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		513.975	552.145	576.884

ETAT DU RÉSULTAT GLOBAL

(en € 1.000)	31/12/10 (12 mois)	31/12/09 (12 mois)
Résultat net	14.267	18.381
Autres éléments du résultat global	2.203	-501
Variations des frais et des droits de mutation estimés intervenant lors de	882	-9
- l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	1.524	
- l'acquisition d'immeubles de placement	-642	
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	1.321	-492
Résultat global	16.470	17.880

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉ

Note	31/12/10	31/12/09	31/12/08	
(en € 1.000)	(12 mois)	(12 mois)	(18 mois)	
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE AU DEBUT DE L'EXERCICE	27	2.767	2.580	1.472
1. Cash-flow d'activités de l'entreprise		14.280	-6.703	52.351
Résultat net		14.276	18.380	39.562
Adaptation du bénéfice pour les éléments non-monétaires et non-opérationnels		6.714	2.880	-14.010
<i>Amortissements et réductions de valeur</i>		<i>25</i>	<i>-35</i>	<i>140</i>
- Amortissements et réductions de valeur sur immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles (+/-)		8	7	23
- Réductions de valeur sur actifs courants (+/-)		17	-42	117
<i>Autres éléments non-monétaires</i>		<i>7.377</i>	<i>18.090</i>	<i>-10.550</i>
- Variation de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)		9.978	17.804	-13.371
- Mouvement des provisions (+/-)		-66	303	-646
- Etalement des gratuités (+/-)		-943	-619	-604
- Variation de la juste valeur des instruments financiers dérivés (+/-)		-1.592	602	4.368
- Autres transactions de nature non courante		0	0	-297
<i>Éléments non-opérationnels</i>		<i>-688</i>	<i>-15.175</i>	<i>-3.600</i>
Plus-values sur la réalisation d'actifs non courants		-688	-15.175	-3.600
Variation du besoin en fonds de roulement :		-6.710	-27.963	26.799
Mouvement des éléments de l'actif :		-2.469	374	4.879
- Actifs financiers courants		-3.122	0	6.273
- Créances commerciales		135	-978	-678
- Créances fiscales et autres actifs courants		398	913	-1.185
- Comptes de régularisation		120	439	469
Mouvement des éléments du passif :		-4.241	-28.337	21.920
- Dettes commerciales et autres dettes courantes		-2.674	-5.016	-226
- Autres passifs courants		-260	-24.052	22.043
- Comptes de régularisation		-1.307	731	103
2. Cash flow d'activités d'investissement		61.135	23.712	-92.151
Investissements				
Immeubles de placement en exploitation		-3.706	-1.516	-51.942
Projets de développement		-1.104	-14.787	-18.062
Immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles		-4	-5	-40
Actifs financiers non courants		-1.538	0	-35.318
Actifs destinés à la vente		0	0	13.083
Impact de la consolidation des nouvelles participations		86	0	128
Désinvestissements				
Immeubles de placement en exploitation		67.400	40.000	0
Projets de développement		0	0	0
Immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles		0	0	0
Actifs financiers non courants		1	20	0
Actifs destinés à la vente		0	0	0
Impact de la consolidation des nouvelles participations		0	0	0
3. Cash flow d'activités de financement		-75.342	-16.822	40.908
Variation des passifs financiers et dettes financières				
Augmentation (+) / Réduction (-) des dettes financières		-59.357	-9.429	72.797
Augmentation (+) / Réduction (-) d'autres passifs financiers				0
Variation d'autres passifs				
Augmentation (+) / Réduction (-) d'autres passifs		0	0	0
Variation des capitaux propres				
Variations du capital et des primes d'émissions (+/-)				
Augmentation (+) / Réduction (-) des actions propres		0	0	-1.034
Dividende de l'exercice précédent		-15.985		-15.470
Dividende intérimaire du présent exercice				-15.385
Dividende de clôture de l'exercice précédent			-7.393	
Augmentation (+) / Réduction (-) de la juste valeur des actifs et passifs financiers				
- sur instruments financiers dérivés		0	0	0
Augmentation (+) / Réduction (-) des frais de mutation		0	0	0
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE A LA FIN DE L'EXERCICE	27	2.840	2.767	2.580

TABLEAU DE VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

(en € 1.000)	Capital	Prime d'émission	Actions propres (-)	Réserves + résultat	Impact sur la juste valeur des frais et des droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothé- tique des immeubles de placement	Variations de la juste va- leur 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 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 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
- Distribution du dividende de clôture de l'exercice				-15.985			-15.985		-15.985
- Résultat de l'exercice 2010 (12 mois)				14.266	883	1.321	16.470	9	16.479
- Divers							0		0
Bilan selon IFRS au 31/12/10	44.128	70.622	-1.046	169.095	-7.246	-145	275.408	3	275.411

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 2010 comprennent LRE et ses filiales. Les comptes annuels statutaires et consolidés ont été clôturés pour publication par le conseil d'administration du 10 février 2011 et seront présentés à l'assemblée générale annuelle des actionnaires du 16 mai 2011. 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 31/12/10, tels qu'adoptés dans l'Union Européenne.

Au cours de l'année écoulée différentes normes et interprétations modifiées ou nouvelles sont entrées en vigueur.

Les normes et interprétations entrées en vigueur à partir du 01/01/2010, mais qui n'ont eu aucun impact sur les états financiers de Leasinvest Real Estate sont :

- IFRS 3 'Regroupement de sociétés. Cette révision pourrait avoir un impact sur la comptabilisation de futures reprises.
- IAS 39 'Instruments financiers : comptabilisation et évaluation – couvertures admises.
- IFRS 2 'Paiement fondé sur des actions – paiement dans un groupe effectué en espèces, fondé sur des actions'
- IAS 32 'Instruments financiers : présentation' et IAS 1 'Présentation des comptes annuels

Pour le prochain exercice, qui commence le 1^{er} janvier 2011, les normes modifiées et interprétations suivantes entreront en vigueur :

- IAS 24 'Transactions avec des parties liées'
- IFRIC 14 Le plafonnement de l'actif au titre des régimes à prestations définies, les exigences de financement minimal et leur interaction.

B. BASE DE PRÉPARATION

Les comptes annuels consolidés sont présentés en euros, arrondis au millier le plus proche, sauf si mentionné différemment. Les comptes annuels consolidés sont préparés sur base du coût historique, sauf pour les instruments financiers et actifs qui sont évalués à leur juste valeur.

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 coût du regroupement d'entreprises et la part du groupe dans la juste valeur des actifs, des passifs et passifs conditionnels de la filiale, au moment de la reprise. Le coût du regroupement 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 conditionnels repris, dépasse le prix du regroupement 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 évaluées 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, 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. 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, 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, 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, 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 séparément repris au bilan et sont évalués à la valeur la plus basse de la juste valeur ou au prix de vente moins les frais de vente.

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 extraordinaire. Si une telle indication est présente, la valeur réalisable de l'actif est estimée.

Si la valeur comptable d'un actif est supérieure à la valeur réalisable, une dépréciation extraordinaire est comptabilisée afin

de réduire la valeur comptable de l'actif au niveau de la valeur réalisable.

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

Des dépréciations extraordinaires comptabilisées antérieurement, exceptées sur le goodwill et les 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 la juste valeur 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 la juste valeur 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 notes, 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. ÉVÉNEMENTS SURVENUS APRÈS LA CLÔTURE DU BILAN

Il peut y avoir des événements survenus après la clôture du bilan qui donnent des informations complémentaires sur la situation

financière de la société à la date du bilan (adjusting events). Cette information permet d'améliorer les évaluations et de mieux refléter la situation réelle à la date du bilan. Ces événements demandent une adaptation du bilan et du résultat. Les autres événements survenus après la clôture du bilan sont repris dans les notes 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 gratuits et d'avantages accordés aux locataires sont repris en déduction des revenus locatifs (via la rubrique 'gratuits 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 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 24 mois) et la conclusion de crédits bancaires (de 1 à 7 ans).

Les risques liés au financement, à la liquidité et au flux de trésorerie pour Leasinvest Real Estate pourraient être que :

- 1 Ses flux financiers ne suffisent 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 que le remboursement du capital à la date d'échéance finale. Leasinvest Real Estate a toujours suivi la politique 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'. Cette situation s'est partiellement et temporairement produite début 2009 après le début de la crise. Depuis lors et pour toute l'année 2010 le marché du 'commercial paper' a été très liquide. Ce risque est par ailleurs couvert grâce à la couverture du 'commercial paper' émis par des lignes de crédit back-up.
- 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. Fin 2010 Leasinvest Real Estate a anticipativement prolongé les échéances de ses crédits bancaires avec ses banques. La durée moyenne de ses crédits bancaires est dès lors prolongée de 2,7 (31/12/09) à 4,1 ans. En 2011 que € 15 millions venaient à échéance, prolongés en mars 2011 jusqu'en 2015.

RISQUE DE TAUX D'INTÉRÊT

La politique de couverture a été adaptée fin 2010 compte tenu de l'augmentation attendue des taux d'intérêt et vise depuis lors à couvrir le risque de taux d'intérêt pour environ 75% des dettes financières pour une période de 5 ans et pour environ 50% pour la période consécutive de 5 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 une augmentation des coûts de financement. Fin 2010 Leasinvest Real Estate a profité des taux d'intérêts historiquement bas pour prolonger la durée de ses couvertures de 2,2 ans (31/12/09) à 4,5 ans 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 taux se situent entre 2011 et 2021. Pour plus de détails, nous nous référons à la note 23 des états financiers, à la page 101 du Rapport financier annuel 2010.

Des taux d'intérêt plus élevés peuvent résulter en une diminution du bénéfice pour une sicafi, in casu Leasinvest Real Estate, ayant un rendement locatif brut indexé de 7,41% (sur base de la juste valeur). Normalement ceci engendre une baisse de la marge brute, soit la différence entre le rendement locatif perçu et le taux de financement moyen.

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, des caps de taux d'intérêt et des interest rate swaps, de réduire son coût de financement moyen de 3,72% (2009) à 3,43% en 2010.

En outre, une augmentation des taux d'intérêt engendre une variation positive de la juste valeur des couvertures de taux d'intérêt, avec un impact positif (comptable mais non cash) sur les capitaux propres et/ou les résultats. Une augmentation de 1% des taux d'intérêts à court terme sur un crédit total de € 220 millions a un impact négatif sur le résultat que de € 0,6 million. Sur base de la politique de couverture actuelle une augmentation des taux d'intérêts potentielle ne pourrait avoir aucune conséquence négative sur la valeur des instruments financiers dérivés.

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 (23,6% par rapport aux 25% au 31/12/09), le retail & wholesale (22%, par rapport aux 19,1% 31/12/09), les institutions financières (13,6% par rapport aux 14% au 31/12/09), les administrations, des organisations non-profit et des associations professionnelles internationales (9,5% par rapport aux 9% au 31/12/09), suivi du secteur industriel (8,6%, par rapport aux 10% au 31/12/09).

La solvabilité de nos locataires est toujours excellente et est très bien démontrée par le fait qu'au fil des années Leasinvest

Real Estate n'a pas enregistré de moins-values sur des créances douteuses, ni en Belgique, ni au Grand-duché de 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.

En 2010 des 9,9% des baux qui venaient à échéance, dont la plus grande partie a été prolongée ou pour lesquels de nouveaux baux ont été conclus, 2% n'a pas pu être prolongé à partir du 01/01/11. En 2011 se situent également d'importantes possibilités de résiliation, soit 11,4%, en 2012, 16,9% et en 2013 11,4%. 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 fil des années, soit 3,8 ans au 31/12/10 (31/12/09 : 3,9 ans) : les durées des portefeuilles immobiliers belge et luxembourgeois se sont maintenues à un niveau environ constant de respectivement 3,6 ans au 31/12/10 par rapport à 3,7 ans au 31/12/09 et 4,1 ans au 31/12/10 par rapport à 4,3 ans au 31/12/09. Pour plus de détails sur la durée résiduelle des baux, nous nous référons à la page 51 du Rapport immobilier.

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 proactive de Leasinvest Real Estate vise également à conclure des baux ayant une durée plus élevée. Dans ce cadre s'inscrivent les Archives Nationales à Bruges adjudgées et à construire, qui seront terminées fin 2012 et qui seront louées pour une période fixe de 25 ans à la Régie des Bâtiments.

Nous nous référons à la note 5 du rapport financier pour un aperçu des revenus locatifs sur base annuelle qui pourraient s'éteindre au cas où chaque locataire ayant une possibilité de résiliation quitterait en effet l'immeuble, sans relocation. Dans le cadre de la cession de nos immeubles de l'Axxes Business park à Merelbeke (Gand), Leasinvest Real Estate s'est engagée vis-à-vis d'Axxes Certificates SA pour une période de maximum 9 ans à partir de juillet 2010 à garantir principalement vacance locative future potentielle.

Concernant Canal Logistics Brussels, la garantie locative accordée par le vendeur sur la première phase vient à échéance début avril 2011. Différents contrats avec des locataires potentiels sont en cours. La réception de la deuxième phase est prévue fin juin 2011, pour laquelle une autre garantie locative a été convenue. Voir également le risque mentionné ci-dessus concernant The Crescent à partir de 2012.

NOTE 4

INFORMATION SECTORIELLE

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

4.1 INFORMATION SECTORIELLE– GÉOGRAPHIQUE

4.1.1 COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉS (SEGMENTATION GÉOGRAPHIQUE)

(en € 1.000)	Belgique		Luxembourg		Corporate		TOTAL	
	31/12/10	31/12/09	31/12/10	31/12/09	31/12/10	31/12/09	31/12/10 (12 mois)	31/12/09 (12 mois)
(+) Revenus locatifs	23.378	24.689	15.060	14.507			38.438	39.196
(+) Reprises de loyers cédés et escomptés								
(+/-) Charges relatives à la location	-17	42					-17	42
RESULTAT LOCATIF NET	23.361	24.731	15.060	14.507	0	0	38.421	24.731
(+) Récupération de charges immobilières	28	65	223				251	65
(+) Recupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	3.237	3.398	62	48			3.299	3.446
(-) Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	-242						-242	
(-) Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-3.237	-3.398	-62	-48			-3.299	-3.446
(+/-) Autres recettes et dépenses relatives à la location	171	125	-153	-181			18	-56
RESULTAT IMMOBILIER	23.318	24.921	15.130	14.326	0	0	38.448	39.247
(-) Frais techniques	-1.205	-945	-147	-145			-1.352	-1.090
(-) Frais commerciaux	-502	-330	-153	-448			-655	-778
(-) Charges et taxes sur immeubles non loués	-478	-209	-12	-46			-490	-255
(-) Frais de gestion immobilière ⁽¹⁾	-2.687	-2.840	-166	-156			-2.853	-2.996
(-) Autres charges immobilières	-219	-154	-129	-124			-348	-278
CHARGES IMMOBILIERES	-5.091	-4.478	-607	-919	0	0	-5.698	-5.397
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	18.227	20.443	14.523	13.407	0	0	32.750	33.850
(-) Frais généraux de la société					-1.982	-1.646	-1.982	-1.646
(+/-) Autres revenus et charges d'exploitation					121	-245	121	-245
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	18.227	20.443	14.523	13.407	-1.861	-1.891	30.889	31.959
(+/-) Résultat sur vente d'immeubles de placement	688			15.175			688	15.175
(+/-) Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-10.952	-19.105	974	1.301			-9.978	-17.804
RESULTAT D'EXPLOITATION	7.963	1.338	15.497	29.883	-1.861	-1.891	21.599	29.330
(+) Revenus financiers					2.267	1.048	2.267	1.048
(-) Charges d'intérêts					-7.972	-8.946	-7.972	-8.946
(-) Autres charges financières					-1.891	-3.020	-1.891	-3.020
RESULTAT FINANCIER	0	0	0	0	-7.596	-10.918	-7.596	-10.918
RESULTAT AVANT IMPOT	7.963	1.338	15.497	29.883	-9.457	-12.809	14.003	18.412
(+/-) Impôts des sociétés					-206	-395	-206	-395
(+/-) Exit tax					470	364	470	364
IMPOT	0	0	0	0	264	-31	264	-31
RESULTAT NET	7.963	1.338	15.497	29.883	-9.193	-12.840	14.267	18.381
Attribuable à :								
Intérêts minoritaires							1	1
Part du groupe							14.266	18.380

(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, la participation dans Retail Estates & des certificats immobiliers détenus. De la rémunération totale payée par Leasinvest Real Estate au cours de l'exercice 2010 (12 mois) € 0,94 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	
	31/12/10	31/12/09	31/12/10	31/12/09	31/12/10	31/12/09	31/12/10	31/12/09
ACTIFS								
Immobilisations incorporelles	4	2					4	2
Immeubles de placement (incl. projets de développement)	271.537	317.979	222.666	219.539			494.203	537.518
Actifs destinés à la vente							0	0
Autres actifs	17.010	12.039	2.758	2.586			19.768	14.625
ACTIFS PAR SEGMENT	288.551	330.020	225.424	222.125	0	0	513.975	552.145
PASSIFS								
Passifs financiers non courants					138.000	193.050	138.000	193.050
Passifs financiers courants					81.837	62.001	81.837	62.001
Autres passifs	10.654	12.202	3.183	4.094	4.890	5.880	18.727	22.176
PASSIFS PAR SEGMENT	10.654	12.202	3.183	4.094	224.727	260.931	238.564	277.227

AUTRE INFORMATION SECTORIELLE

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).

(en € 1.000)	Belgique		Luxembourg		TOTAL	
	31/12/10	31/12/09	31/12/10	31/12/09	31/12/10	31/12/09
Immeubles en exploitation						
investissements	2.835	509	871	1.007	3.706	1.516
désinvestissements	-65.188				-65.188	0
Actifs destinés à la vente						
investissements						
désinvestissements						
Projets de développement						
Investissements	357	5.280	604	9.507	961	14.787
désinvestissements			0	-24.834	0	0
Autres immobilisations corporelles (autres)						
investissements	1			5	1	5
amortissements	-6	-6	-1	-1	-7	-7
Valeur comptable nette fin de l'exercice	19	26	6	5	25	31

Au cours de l'exercice 2010 les investissements en immeubles de placement en exploitation ont été limités, tant en Belgique (€ 2,8 millions) qu'au Luxembourg (€ 0,9 million), à des travaux de rénovation qui augmentent la valeur de l'immeuble et qui sont activés conformément aux règles d'évaluation. Les désinvestissements (€ - 65,2 millions) se rapportent aux ventes de l'Axxes Business Park à Merelbeke et Avenue Louise 250 à Bruxelles.

En projets de développement il a été investi en 2010 à concurrence d'€ 1 million comparé aux € 14,8 millions l'exercice précédent. En Belgique il s'agit d'investissements dans le développement du projet Torenrove et l'acquisition du terrain pour la phase 2 de Canal Logistics.

Les investissements au Grand-Duché de Luxembourg concernent des investissements dans la construction d'un immeuble retail situé à Dierkirch.

4.1.3 PRINCIPAUX CHIFFRES CLÉS (SEGMENTATION GÉOGRAPHIQUE)

(en € 1.000)	Belgique		Luxembourg		TOTAL	
	31/12/10	31/12/09	31/12/10	31/12/09	31/12/10	31/12/09
PORTEFEUILLE IMMOBILIER						
Juste valeur du portefeuille immobilier	271.537	317.979	222.666	219.539	494.203	537.518
Valeur d'investissement du portefeuille immobilier	278.800	326.230	227.750	225.170	506.550	551.400
Rendement (en juste valeur) du segment	7,92%	7,88%	6,79%	6,90%	7,41%	7,48%
Rendement (en valeur d'investissement) du segment	7,72%	7,69%	6,62%	6,73%	7,22%	7,29%
Superficie louable totale (m ²)	262.742	267.475	85.961	85.961	348.703	353.436
Taux d'occupation	96,35%	96,72%	98,97%	99,39%	97,45%	97,74%
Durée moyenne pondérée jusqu'à la première possibilité de résiliation (# années)	3,7	3,7	4,1	4,3	3,8	3,9

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 PAR TYPE D'IMMEUBLE

4.2.1 PRINCIPAUX CHIFFRES CLÉS

(en € 1.000)	Bureaux		Logistique (et semi-industriel)		Retail		TOTAL	
	31/12/10	31/12/09	31/12/10	31/12/09	31/12/10	31/12/09	31/12/10	31/12/09
Revenus locatifs	22.623	24.253	9.947	8.917	5.608	5.498	38.178	38.668
Juste valeur du portefeuille immobilier	278.412	344.220	126.484	106.576	89.307	86.722	494.203	537.518
Valeur d'investissement du portefeuille immobilier	285.060	353.140	129.950	109.370	91.540	88.890	506.550	551.400
Taux d'occupation	97,00%	97,00%	96,00%	99,00%	100%	100%	97,45%	97,74%
Rendement locatif (en juste valeur) du segment	7,21%	7,35%	8,59%	8,84%	6,43%	6,29%	7,41%	7,48%
Rendement locatif (en valeur d'investissement) du segment	7,03%	7,17%	8,37%	8,61%	6,27%	6,13%	7,22%	7,29%
Durée moyenne pondérée jusqu'à la première possibilité de résiliation (# années)	3,3	3,3	3,5	4,0	5,8	6,2	3,8	3,9

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.

Mi-2010 et fin 2010 la phase 1 de l'Axxes Business Park et Avenue Louise 250 ont été vendus.

La diminution des revenus locatifs a été partiellement compensée par les revenus garantis de Canal Logistics Brussels et la nouvelle location de l'immeuble situé à Zwijndrecht.

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)	31/12/10 (12 mois)	31/12/09 (12 mois)	31/12/08 (18 mois)
Revenus locatifs	38.438	39.196	49.058
Loyers	36.176	38.049	48.454
Revenus garantis	1.060		
Gratuités locatives	943	619	604
Concessions accordées aux locataires (incentives)			
Indemnités perçues pour résiliation anticipée des contrats de location	259	528	0
Redevances de location-financement et similaires			
Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0	0
Charges relatives à la location	-17	42	-117
Loyers à payer sur actifs loués			
Réductions de valeur sur créances commerciales	-34		-137
Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales	17	42	20
RÉSULTAT LOCATIF NET	38.421	39.238	48.941

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)	31/12/10 (12 mois)	31/12/09 (12 mois)
Dans un an	4.579	4.046
Entre un an et cinq ans	25.323	20.431
Plus de cinq ans	10.203	16.409
TOTAL	40.105	40.886

NOTE 6

(en € 1.000)	31/12/10 (12 mois)	31/12/09 (12 mois)
Frais incombants aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	-242	0
Récupération de charges immobilières	251	65
Indemnités perçues au titre de dégâts locatifs	251	65
Récupération sur remises en état au terme du bail	0	0
TOTAL	9	65

NOTE 7

(en € 1.000)	31/12/10 (12 mois)	31/12/09 (12 mois)
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	3.299	3.446
Refacturation de charges locatives assumées par le propriétaire	655	823
Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués	2.644	2.623
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeuble loués	-3.299	-3.446
Charges locatives assumées par le propriétaire	-655	-823
Précomptes et taxes sur immeubles loués	-2.644	-2.623
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)	31/12/10 (12 mois)	31/12/09 (12 mois)
Frais techniques récurrents	-1.330	-1.079
Réparations	-1.320	-1.061
Redevances de garanties totales		
Primes d'assurances	-10	-18
Frais techniques non récurrents	-22	-11
Grosses réparations (entrepreneurs, architectes, bureau d'étude,...)	-18	-5
Sinistres	-4	-6
TOTAL	-1.352	-1.090

Pour que les immeubles continuent à répondre aux exigences de confort, d'image et de durabilité 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)	31/12/10 (12 mois)	31/12/09 (12 mois)
Commissions locatives versées aux agents immobiliers	-408	-593
Publicité	-33	-74
Honoraires d'avocats et frais juridiques	-214	-111
TOTAL	-655	-778

Grâce au taux d'occupation relativement élevé du portefeuille et la relocation aux locataires actuels (sans intervention d'agents immobiliers) moins de commissions aux agents immobiliers ont été payées.

NOTE 10

CHARGES ET TAXES SUR IMMEUBLES NON LOUÉS

(en € 1.000)	31/12/10 (12 mois)	31/12/09 (12 mois)
Charges de l'exercice sur immeubles non loués	-264	-135
Précompte immobilier sur immeubles non loués	-226	-120
TOTAL	-490	-255

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)	31/12/10 (12 mois)	31/12/09 (12 mois)
Honoraires payés aux gérants (externes)	-2.278	-2.353
Charges (internes) de gestion de l'immobilier	-575	-643
TOTAL	-2.853	-2.996

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 31/12/10 une équipe de neuf personnes, dirigées par le représentant permanent (dix au total).

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

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)	31/12/10 (12 mois)	31/12/09 (12 mois)
Taxe ICB	-294	-266
Dépositaire	-180	-140
Honoraires commissaire	-84	-69
Liquidity provider	-14	-14
Autres frais	-1.410	-1.157
TOTAL	-1.982	-1.646

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)	31/12/10 (12 mois)	31/12/09 (12 mois)
Produit net sur immeubles de placement (prix de vente - frais de transaction)	67.400	40.000
Valeur comptable de l'immobilier vendu (juste valeur)	-66.712	-24.825
Reprise de l'impact sur la juste valeur des frais et des droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0
TOTAL	688	15.175

En 2010 Leasinvest Real Estate a vendu les immeubles de bureaux phase 1 de l'Axxes Business Park et Avenue Louise 250 avec une plus-value totale de € 0,7 million.

Au cours de l'exercice précédent une plus-value de € 15,2 millions avait été réalisée sur la vente de l'immeuble Bian au Grand-Duché de Luxembourg.

NOTE 14

VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

(en € 1.000)	31/12/10 (12 mois)	31/12/09 (12 mois)
Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	3.819	4.638
Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-13.797	-22.442
TOTAL	-9.978	-17.804

Les variations négatives se rapportent principalement aux immeubles situés en Belgique (€ -11 millions) et sont la conséquence de taux de capitalisation plus élevés appliqués par l'expert immobilier indépendant. Les moins-values principales proviennent de :

- la 1^{ère} phase de Canal Logistics où une moins-value de €- 4,5 millions a été comptabilisée par l'augmentation du rendement de 7% à 7,95%.
- l'immeuble de bureaux situé au Campus Erasme à Anderlecht où une moins-value exceptionnelle de € - 3,2 millions a été comptabilisée parce que le locataire L'Oréal à annoncé son départ à partir de fin mai 2011.
- les immeubles Vierwinden à Nossegem où une moins-value de € - 1,1 million a été comptabilisée par le départ du locataire G4S.

Sur le portefeuille luxembourgeois une augmentation limitée de € 0,98 million a été enregistrée.

Dans les variations de la juste valeur des immeubles de placement la période exempte de loyer de € - 0,9 million a été incorporée (voir note 20).

NOTE 15

REVENUS FINANCIERS

(en € 1.000)	31/12/10 (12 mois)	31/12/09 (12 mois)
Intérêts et dividendes perçus	236	227
Produits d'intérêts des créances de location-financement et similaires	5	6
Produits relatifs aux instruments financiers dérivés	434	815
Variations de la juste valeur des actifs financiers	1.592	0
Plus-values nettes réalisées sur vente d'actifs financiers	0	0
TOTAL	2.267	1.048

Dans la rubrique 'Intérêts et dividendes perçus' sont compris, d'une part, les dividendes perçus à concurrence de € 0,23 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 (€ 0,4 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).

Les variations de la juste valeur des actifs financiers concernent les évolutions positives de la juste valeur des couvertures non efficaces (voir note 23).

NOTE 16

CHARGES D'INTÉRÊTS

(en € 1.000)	31/12/10 (12 mois)	31/12/09 (12 mois)
Intérêts nominaux sur emprunts	-3.640	-5.489
Charges d'intérêts sur dettes financières long terme	-2.929	-4.438
Charges d'intérêts sur dettes financières court terme	-711	-1.051
Reconstitution du montant nominal des dettes financières	0	0
Charges relatives aux instruments financiers dérivés	-4.332	-3.447
Autres charges d'intérêts	0	-10
TOTAL	-7.972	-8.946

Grâce aux taux d'intérêts de marché bas jusqu'au début du troisième trimestre 2010 les charges d'intérêt ont baissé par rapport à l'exercice précédent.

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)	31/12/10 (12 mois)	31/12/09 (12 mois)
Frais bancaires et autres commissions	-1.114	-830
Charges relatives aux instruments financiers dérivés	-777	-1.588
Variations de la juste valeur des actifs financiers	0	-602
TOTAL	-1.891	-3.020

Au cours de l'exercice écoulé Leasinvest Real Estate a payé € 0,8 million de primes dans le cadre de couvertures.

NOTE 18

IMPÔT SUR LE RÉSULTAT

(en € 1.000)	31/12/10 (12 mois)	31/12/09 (12 mois)
Société-mère LRE	-192	-97
Résultat avant impôt	14.088	-217
Résultat exempté d'impôt au titre du régime de Sicafi	14.088	-217
Résultat imposable lié aux dépenses non-admises	463	398
Impôt au tarif de 33,99%	-157	-135
Provision d'impôt	-35	0
Précompte mobilier	0	38
Régularisation d'impôt de l'exercice précédent	0	0
Filiales	456	66
TOTAL	264	-31

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)	31/12/10	31/12/09
Software	4	2
Autres immobilisations incorporelles	4	2
<i>Mouvements des immobilisations incorporelles</i>		
Solde à la fin de l'exercice précédent	2	2
Montant brut	3	2
Amortissements accumulés (-)	-1	0
Dépréciations exceptionnelles cumulées	0	0
Investissements	3	1
Acquisitions via regroupements d'entreprises		
Cessions et mises hors service (-)		
Cessions via scissions (-)		
Amortissements (-)	-2	-1
Solde à la fin de l'exercice	4	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	
	31/12/10	31/12/09	31/12/10	31/12/09	31/12/10	31/12/09	31/12/10	31/12/09
Solde à la fin de l'exercice précédent	529.352	534.039	8.166	29.195	0	0	537.518	563.234
Investissements	3.706	1.516	961	14.787			4.667	16.303
Désinvestissements	-65.188	0	0	-24.834			-65.188	-24.834
Acquisitions d'immobilier	19.835	0	6.406				26.241	0
Transfers des/(aux) autres rubriques	7.190	12.868	-7.190	-12.868			0	0
Augmentation/(diminution) de la juste valeur	-8.530	-19.071	-505	1.886			-9.035	-17.185
Solde à la fin de l'exercice	486.365	529.352	7.838	8.166	0	0	494.203	537.518

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).

Aucun nouvel immeuble n'a été acquis au cours de l'exercice écoulé. Les investissements (€ 4,7 millions) consistent principalement, d'une part, des travaux de rénovation aux immeubles en exploitation activés, et d'autre part, des investissements dans les projets de développement Torenrove et l'immeuble retail situé à Dierkirch - Luxembourg. Pour plus de détails, nous nous référons à la note 4.1.2. Autre information sectorielle.

En 2010 Canal Logistics Brussels SA est devenue propriétaire de terrains et entrepôts le long du canal de Bruxelles - Charleroi pour un montant de € 26,24 millions, reprise par Leasinvest Real Estate.

Au cours de 2010 les immeubles de bureaux Axxes Business Park et Avenue Louise 250 ont été vendus avec une plus-value totale de € 0,69 million.

Le transfert des projets de développement aux immeubles de placement (€ 7,19 millions) se rapporte à l'immeuble de bureaux neuf Alpha Campus (Cegelec), terminé fin janvier 2010 et entièrement loué.

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.

Canal Logistics Brussels SA, une filiale à 100% de Leasinvest Real Estate, est tenue à acquérir une 2^{ème} phase d'un site logistique près de Bruxelles. Cette acquisition qui est sujette à un nombre de conditions suspensives, est prévue pour fin juin 2011 et s'élèverait à € 10,6 millions.

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)	31/12/10	31/12/09
Installations, machines et équipement	16	18
Mobilier, matériel de bureau et matériel roulant	9	13
Autres	0	0
Autres immobilisations corporelles	25	31
<i>Mouvements des autres immobilisations corporelles</i>		
Solde à la fin de l'exercice précédent	31	33
Montant brut	152	147
Amortissements cumulés (-)	-121	-114
Dépréciations exceptionnelles cumulées	0	0
Investissements	1	5
Acquisitions via des regroupements d'entreprises		
Transferts et désaffectations (-)		
Transferts via scission (-)		
Amortissements (-)	-7	-7
Solde à la fin de l'exercice	25	31

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)	31/12/10	31/12/09
Actifs disponibles à la vente	0	0
Prêts et créances	46	66
Autres	638	618
Certificats immobiliers	1.700	
Instruments financiers dérivés	2.223	752
Participations dans des entreprises liées	0	0
TOTAL	4.607	1.436

L'augmentation des actifs financiers non courants s'explique principalement par la valeur de marché positive des nouvelles couvertures conclues en 2010.

Lors du transfert des droits réels sur le parc d'entreprises Axxes Business Park - phase 1 Leasinvest Real Estate a elle-même souscrit des certificats immobiliers à concurrence de € 1,7 million.

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	Maturité
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
	achat CAP	20.000.000	4,50%	2018
	vente FLOOR	20.000.000	1,70%	2018
Options futures				
	achat CAP	10.000.000	4,50%	2011-2016
	achat CAP	10.000.000	4,00%	2011-2016
	achat CAP	20.000.000	4,00%	2013-2018
	vente FLOOR	20.000.000	2,51%	2013-2018
	achat CAP	10.000.000	4,50%	2017-2020
	achat CAP	10.000.000	4,75%	2017-2020
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
	IRS	40.000.000	2,13%	2011-2017
	IRS	10.000.000	2,85%	2013-2018
	IRS	10.000.000	3,10%	2013-2018
	IRS	20.000.000	3,37%	2013-2020
	IRS	10.000.000	3,79%	2015-2020
Options sur swap (1)				
	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
	Achat 'payer's swaption'	20.000.000	4,50%	2017-2020

(1) Le 'payer's swaption' acheté 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'efficacité des couvertures est démontrée. Il s'agit de couvertures de flux de trésorerie, servant de couverture pour le commercial paper émis à des taux d'intérêt variables, dont le prix est redéfini à des intervalles à court terme (typiquement trois mois ou moins).

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

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

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

(en € 1.000)	31/12/10		31/12/09	
	Actifs	Passifs	Actifs	Passifs
Caps achetés	1.817		550	
Floors vendus		-3.344		-3.398
Interest Rate Swaps		-642	68	-1.545
'Payer's swaption' achetés	406		134	
'Receiver's swaption' vendus				
	2.223	-3.986	752	-4.943

La variation de la juste valeur des instruments financiers dérivés :

Partie efficace de la juste valeur (cfr. Rubrique des capitaux propres) (voir note 31)

Solde au 30/06/07	1.077
Variations de la partie efficace de la juste valeur des instruments financiers dérivés	-1.421
Solde au 31/12/08	-344
Variations de la partie efficace de la juste valeur des instruments financiers dérivés	-1.134
Solde au 31/12/09	-1.478
Variations de la partie efficace de la juste valeur des instruments financiers dérivés	836
Solde au 31/12/10	-642

Partie inefficace de la juste valeur

Solde au 30/06/07	2.256
Variations de la partie inefficace de la juste valeur des instruments financiers dérivés	-4.368
Solde au 31/12/08	-2.112
Variations de la partie inefficace de la juste valeur des instruments financiers dérivés	-601
Solde au 31/12/09	-2.713
Variations de la partie inefficace de la juste valeur des instruments financiers dérivés	1.592
Solde au 31/12/10	-1.121

NOTE 24

ACTIFS FINANCIERS COURANTS

(en € 1.000)	31/12/10	31/12/09
Actifs détenus jusqu'à la fin		
Actifs disponibles à la vente	5.419	3.512
Actifs à la juste valeur via le résultat		
Emprunts et créances	16	16
Autres		
TOTAL	5.435	3.528

La rubrique 'Actifs disponibles à la vente' comprend, au 31/12/10, les actions Retail Estates 2,7% par rapport à 1,9% au 31/12/09 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)	31/12/10	31/12/09
Créances commerciales	4.867	5.201
Factures à établir	813	576
Créances douteuses	5	5
TOTAL	5.685	5.782

NOTE 26

CRÉANCES FISCALES ET AUTRES ACTIFS COURANTS

(en € 1.000)	31/12/10	31/12/09
Impôts sur le revenu	675	104
Rémunérations et dettes fiscales	0	0
Autres	285	642
TOTAL	960	746

NOTE 27

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

(en € 1.000)	31/12/10	31/12/09
Trésorerie	2.840	2.767
Équivalents de trésorerie	0	0
TOTAL	2.840	2.767

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)	31/12/10	31/12/09
Revenus immobiliers courus non échus		
Gratuités et incentives accordés aux locataires à affecter		
Charges locatives payées d'avance	123	275
Intérêts et autres charges financières payés d'avance	61	43
Autres	32	17
TOTAL	216	335

NOTE 29

A. CAPITAL SOUSCRIT

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

Date		Capital émis (en € 1.000)	Nombre d'actions
31/12/98	Capital de départ Brixton Zaventem	2.922	61.250
4/05/99	Nouveau nombre d'actions ⁽¹⁾		864.808
7/05/99	Rachat d'actions propres et annulation des actions achetées		-24.603
8/06/99	Apport des immeubles 'Extensa'	2.788	727.818
8/06/99	Apport du Vierwinden Business Park	9.370	191.574
	Total avant l'offre	15.080	1.759.597
1/07/99	Augmentation de capital	20.334	370.851
1/07/99	Fusion avec Brixton Louise	7.561	394.672
1/07/99	Fusion avec Kapex		4
1/07/99	Diminution du capital	-15.209	
	Capital et nombre d'actions après l'offre	27.765	2.525.124
28/06/01	Apport immeubles D4 et D5 de l'Axex Business Park	2.206	200.500
14/12/01	Apport immeubles D2 de l'Axex Business Park	1.152	104.742
28/11/03	Fusion avec Brussimmo		2
28/11/03	Fusion avec Ekiport		3
	Capital émis et nombres d'actions au 30/06/04	31.123	2.830.371
23/12/04	Scission partielle (Montoyer 63)	4.606	418.850
	Capital émis et nombres d'actions au 30/06/05	35.729	3.249.221
29/05/06	Apport immeubles portefeuille Extensa	8.397	763.407
	Capital émis et nombres d'actions au 30/06/06	44.126	4.012.628
29/12/06	Fusion avec Square de Meeûs 5-6 SA	2	204
	Capital émis et nombres d'actions au 30/06/07 & 31/12/10	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 31/12/09 (12 mois) et au 31/12/10 (12 mois) il n'y a pas eu de frais liés à une transaction de capital ou à l'émission de nouvelles actions, déduits du capital.

B. PRIMES D'ÉMISSION

(en € 1.000)		
Date	Transaction	
28/06/01	Apport immeubles D4 et D5 de l'Axex Business Park	7.710
14/12/01	Apport immeuble D2 de l'Axex 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 & 31/12/10	70.622

C. RÉSULTAT

(en € 1.000)	31/12/10	31/12/09
Résultat à reporter	-2.119	2.395
Dividende proposé	16.385	15.985
TOTAL	14.266	18.380

Le résultat net consolidé, part du groupe, de l'exercice écoulé 2010 s'élevait à € 14,3 millions.

Le conseil d'administration du gérant statutaire propose à l'assemblée générale ordinaire des actionnaires de distribuer un dividende brut de € 4,1 ce qui résulte en un dividende total de € 16,39 millions, basé sur la participation aux 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 2010 Leasinvest Real Estate n'a ni acheté, ni vendu d'actions propres, ce qui fait que le nombre d'actions propres au 31/12/10 reste inchangé à 16.538 (y compris les 204 actions détenues par Leasinvest Services SA, une filiale de Leasinvest Real Estate).

NOTE 30

COMMENTAIRE NOMBRE D'ACTIONS, DIVIDENDES ET BÉNÉFICE PAR ACTION

30.1 EVOLUTION DU NOMBRE D'ACTIONS

	31/12/2010	31/12/2009
	Nombre d'actions	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)

La distribution minimale est calculée conformément à l'AR du 7 décembre 2010 et sur base des comptes annuels statutaires, conformément aux normes IFRS.

Art. 27, § 1, alinéa 1 Schema du calcul	Statutaire	
	31/12/2010	31/12/2009
A. Résultat corrigé		
Résultat net du groupe	13.896	-314
+ Amortissements	0	
+ Réductions de valeur	17	-42
+/- Reprises de réductions de valeur		
+/- Reprises de loyers cédés et escomptés		
+/- Autres composants non-monétaires	-1.592	602
+/- Résultat vente d'immobilier	-759	
+/- Variation de la juste valeur de l'immobilier	6.389	17.070
= Résultat corrigé	17.951	17.316
B. Plus-values nettes de la réalisation d'immobilier non-exemptes de la distribution obligatoire		
TOTAL (A) + (B)	17.951	17.316
Distribution minimale (80%)	14.361	13.853

Le bénéfice à affecter du présent exercice 2010, fixé sur base des comptes annuels statutaires, s'élève à € 19.055.244 et se compose du résultat net de l'exercice (€ 13.895.652) augmenté du résultat reporté de l'exercice précédent de € 5.159.592. Le résultat à reporter du présent exercice s'élève à € 2.669.603. 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.

Art. 27, § 1, alinéa 6 (art 617 du C. Soc)

Le montant tel que défini à l'article 617 du Code des Sociétés, du capital souscrit ou, si ce montant est plus élevé, du capital appelé, augmenté de toutes les réserves non-distribuables en vertu de la loi ou des statuts, doit être calculé comme étant la somme des montants mentionnés dans les rubriques suivantes :

	Statutaire	
	31/12/2010	31/12/2009
- Capital souscrit, ou s'il est plus élevé, le capital appelé	44.128	44.128
- Primes d'émission non distribuables conformément aux statuts	70.622	70.622
- Réserves pour le solde positif des variations de la juste valeur de l'immobilier (+)	62.268	79.339
- Réserve pour l'impact sur la juste valeur des droits et frais de mutation lors de l'aliénation hypothétique d'immeubles de placement	-4.405	-5.929
- Réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments financiers dérivés admis soumis au 'hedge accounting' tel que défini en IFRS (+/-)	-254	-1.278
- Réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments financiers dérivés admis non soumis au 'hedge accounting' tel que défini en IFRS (+/-)	1.592	-602
- Réserve pour le solde des variations de la juste valeur des actifs financiers destinés à la vente (+/-)	497	12
- Autres réserves déclarées indisponibles par l'assemblée générale (+)	1.034	1.034
- Réserve légale (+)	602	602
Total	176.084	187.928
Actifs nets de la société	216.636	215.693
Dividende proposé	16.385	15.986
Actifs nets de la société – total des réserves non distribuables – dividende proposé	24.167	11.779

30.3 CALCUL DU BÉNÉFICE ET DU DIVIDENDE PAR ACTION

(en € 1.000)	31/12/10	31/12/09
	(12 mois)	(12 mois)
Bénéfice net, part du groupe (en € 1.000)	14.266	18.380
Nombre d'actions participant au résultat de la période	3.996.294	3.996.294
Bénéfice net, part du groupe, par action (€) ⁽¹⁾	3,57	4,60
Bénéfice distribuable par action (€) ⁽²⁾	4,49	4,33
	proposition 2010	proposition 2009
Dividende brut attribuable aux actionnaires ordinaires (€)	16.384.805	15.985.176
Dividende brut par action (€)	4,10	4,00
Dividende net par action (€)	3,49	3,40

(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.

NOTE 31

VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS

(en € 1.000)	31/12/10	31/12/09
Sur actifs financiers disponibles à la vente	497	12
Sur instruments financiers dérivés	-642	-1.478
TOTAL	-145	-1.466

NOTE 32

INTÉRÊTS MINORITAIRES

Société (en € 1.000)	Pourcentage de participation	31/12/10	31/12/09
Leasinvest Services SA (0878.901.063)	99%		-6
Leasinvest Services SA (0826.919.159)	99%	3	
Total intérêts minoritaires		3	-6
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES		275.411	274.918

Leasinvest Services SA avec le numéro d'entreprise 0826.919.159 a été créée mi-2010 et a repris les activités de gestion de Leasinvest Services SA avec le numéro d'entreprise 0878.901.063 (créée comme Leasinvest Real Estate Facility Services SA le 17/01/06). Leasinvest Real Estate a vendu ses actions dans cette société, dont le nom a par après été modifié en Leasinvest Services SA, au cours de l'exercice écoulé.

NOTE 33

PROVISIONS

(en € 1.000)	Provisions pour garanties	Autres provisions	TOTAL
Solde à la fin de l'exercice précédent	57	329	386
Provisions additionnelles		0	0
Montant des provisions utilisées (-)	-57	-263	-320
Reprise des provisions non-utilisées		-66	-66
Solde à la fin de l'exercice	0	0	0

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. Cette garantie locative a expiré.

Les autres provisions constituées en 2009 concernaient un compromis qui a été clôturé au cours du premier semestre de 2010.

NOTE 34

DETTES FINANCIÈRES

(en € 1.000)	31/12/10	31/12/09
Dettes financières non courantes	138.000	193.050
Institutions de crédit	133.310	192.856
Autres	4.690	194
Dettes financières courantes	81.837	62.001
Institutions de crédit	0	7.750
Autres	81.837	54.251
TOTAL	219.837	255.051

Les dettes financières non courantes auprès des institutions de crédit se composent de facilités de crédit à long terme de € 133,3 millions.

Les 'autres dettes financières non courantes' comprennent, d'une part, le 'commercial paper' de plus d'un an de € 4,5 millions, et d'autre part, les garanties locatives encaissées de € 0,2 million.

Les 'autres dettes financières courantes' comprennent uniquement le 'commercial paper' à un an au plus.

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

(en € 1.000)	31/12/10				31/12/09			
	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	258.847	60.482	319.329	0	218.931	565	219.496
Crédits utilisés	0	117.828	15.482	133.310	0	186.411	565	186.976
% part (crédits utilisés/lignes de crédit)	0,0%	45,5%	25,6%	41,7%	0,0%	85,1%	100,0%	85,2%
Commercial paper et lignes back-up								
Programme de commercial paper			210.000	210.000			210.000	210.000
Commercial paper émis	81.837	4.495		86.332	54.251	0		54.251
Back-up lignes de crédit	0	20.000		20.000	26.670	77.500		104.170
Back-up crédits utilisés	0	0		0	7.750	5.880		13.630
% part CP / back-up lignes de crédit				0,0%				52,1%
% part back-up émissions/lignes de crédit				0,0%				13,1%
% part CP / programme CP				41,1%				25,8%

Toutes les lignes de crédit sont basées sur un taux d'intérêt variable, où le risque de taux d'intérêt est largement (85%) couvert par des instrument financiers dérivés. Pour plus de détails nous nous référons à la note 23 (Instruments financiers dérivés).

NOTE 35

AUTRES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS

(en € 1.000)	31/12/10	31/12/09
Instruments financiers dérivés	3.986	4.943
Autres	0	0
TOTAL	3.986	4.943

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 36

DETTES COMMERCIALES ET AUTRES DETTES COURANTES

(en € 1.000)	31/12/10	31/12/09
Exit tax	0	0
Autres		
Fournisseurs	3.900	5.381
Locataires	0	0
Impôts, rémunérations et charges sociales	617	760
TOTAL	4.517	6.141

NOTE 37

AUTRES PASSIFS COURANTS

(en € 1.000)	31/12/10	31/12/09
Autres passifs courants	2.091	1.267
Total	2.091	1.267

Les 'autres passifs courants' au 31/12/10 comprennent e.a l'exit tax prévu à payer sur le terrain de la phase 2 de Canal Logistics Brussels.

NOTE 38

COMPTES DE RÉGULARISATION – PASSIFS

(en € 1.000)	31/12/10	31/12/09
Revenus immobiliers perçus d'avance	6.828	8.066
Intérêts et autres charges courus non échus	905	937
Autres	26	33
TOTAL	7.759	9.036

NOTE 39

ENGAGEMENTS HORS BILAN

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

Canal Logistics Brussels SA, une filiale à 100% de Leasinvest Real Estate est tenue à acquérir le 2^{ème} phase d'un site logistique situé près de Bruxelles. Cette acquisition est prévue pour fin juin 2011 et s'élèverait à € 10,6 millions.

Cette acquisition est soumise à un nombre de conditions suspensives.

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 démolition a commencé fin 2010.

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.

Dans le cadre de l'aliénation des immeubles de l'Axxes Business Park à Merelbeke (Gand) Leasinvest Real Estate s'est portée garante vis-à-vis d'Axxes Certificates SA pour une période de 9 ans maximum à partir de juillet 2010 jusque 2019. Il s'agit principalement de la couverture d'une éventuelle vacance locative future.

Dans le cadre de l'aliénation de nos immeubles de l'Axxes Business Park Axxes Certificates SA s'est engagée à acquérir après sa rénovation l'immeuble Torenhove au prix fixe de € 3,3 millions avant fin 2012. En cas de réception provisoire (prévue fin 2011) par Leasinvest Real Estate et acceptation par Axxes Certificates SA, Leasinvest Real Estate est tenue à vendre l'immeuble Torenhove au prix de vente mentionné ci-dessus.

NOTE 40

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 détenu et droits de vote (en %)	
		31/12/10	31/12/09
Leasinvest Services SA ⁽¹⁾ Schermerstraat 42 - 2000 Anvers	BE 878.901.063		99%
Leasinvest Services SA Schermerstraat 42 - 2000 Anvers	BE 826.919.159	99%	99%
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%
Canal Logistics Brussels SA Schermerstraat 42 - 2000 Anvers	BE 888.064.001	100%	
Zebra Trading SA ⁽²⁾ Schermerstraat 42 - 2000 Anvers	BE 424.903.946		100%
Alm Distri SA ⁽²⁾ Schermerstraat 42 - 2000 Anvers	BE 475.333.157		100%

(1) Leasinvest Services NV avec le numéro d'entreprise 0878.901.063 a été vendue (voir note 32).

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

NOTE 41

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 2010 (12 mois) s'élevait à € 2,3 millions.

Algemene Aannemingen Van Laere SA a construit un immeuble de bureaux avec entrepôt 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).

Dans le cadre de la rénovation de l'immeuble Torenrove un contrat d'entreprises de € 2,5 millions (excl. TVA) a été conclu avec Algemene Aannemingen Van Laere SA.

NOTE 42

RÉMUNÉRATION DU COMMISSAIRE ERNST & YOUNG (EXCL TVA)

(en € 1.000)	Leasinvest Real Estate	Filiales	Total 31/12/10
Rémunération du commissaire pour son mandat de révision	30	44	74
Rémunération pour des travaux extraordinaires ou spéciaux :			
- Autres missions de révision			0
- Conseil fiscal		5	5
Autres missions hors les missions révisorales	0	42	42
TOTAL	30	91	121

NOTE 43

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE DU BILAN

Mi-janvier 2011 le bail avec Redevco Retail Belgium a été terminé par consentement mutuel.

Leasinvest Real Estate louait à Redevco Retail Belgium un parc retail situé à Nossegem, sous-loué à différentes enseignes retail importantes, telles que e.a. Brico, Leen Bakker, Blokker et Tony Mertens. Ces sous-locataires deviennent dès lors des locataires directs de Leasinvest Real Estate. A cet effet une compensation de € 6,85 millions d'euros a été payée à Redevco Retail Belgium. En conséquence Leasinvest Real Estate perçoit, depuis le 1 janvier 2011, environ 2 millions d'euros de revenus locatifs annuels au lieu des € 0,9 millions d'euros antérieurement.

Hormis cette transaction aucun événement important ne s'est produit après la clôture de l'exercice 2010.

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 2010

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 RESERVE DES COMPTES CONSOLIDES

Wij 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 2010, 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 2010, 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 € 513.975 (000) et le compte de résultats consolidé se solde par un bénéfice de l'exercice, part du Groupe, de € 14.266 (000).

RESPONSABILITE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DANS L'ETABLISSEMENT ET LA PRESENTATION SINCERE DES COMPTES CONSOLIDES

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.

RESPONSABILITE 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 oeuvre 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 2010 donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière du Groupe arrêtés au 31 décembre 2010, 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 COMPLEMENTAIRES

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, le 25 mars 2011

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.

Le commissaire a approuvé les comptes annuels statutaires sans réserve.

(en € 1.000)	Période	Période	Période
	31/12/10	31/12/09	31/12/08
	IFRS	IFRS	IFRS
COMPTE DE RÉSULTATS	12 mois	12 mois	18 mois
Revenus locatifs	22.252	22.902	33.008
Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0	0
Charges relatives à la location	-17	42	-117
RESULTAT LOCATIF NET	22.235	22.944	32.891
Récupération de charges immobilières	28	64	811
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	2.806	2.733	3.569
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	-242	0	-483
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-2.806	-2.733	-3.569
Autres recettes et dépenses relatives à la location	-265	-308	-396
RESULTAT IMMOBILIER	21.756	22.700	32.823
Frais techniques	-1.202	-857	-1.462
Frais commerciaux	-911	-326	-493
Charges et taxes sur immeubles non loués	-370	-222	-430
Frais de gestion immobilière	-2.278	-2.353	-3.083
Autres charges immobilières	-440	-303	-487
CHARGES IMMOBILIERES	-5.201	-4.061	-5.955
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	16.555	18.639	26.868
Frais généraux de la société	-981	-793	-1.290
Autres revenus et charges d'exploitation	-1.070	3	2.186
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	14.504	17.849	27.764
Résultat sur vente d'immeubles de placement	759		
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-6.389	-17.070	-5.545
RESULTAT D'EXPLOITATION	8.874	779	22.219
Revenus financiers	14.126	10.212	15.779
Charges d'intérêts	-7.121	-8.273	-21.039
Autres charges financières	-1.791	-2.935	-4.930
RESULTAT FINANCIER	5.214	-996	-10.190
RESULTAT AVANT IMPOT	14.088	-217	12.029
Impôts des sociétés	-192	-97	-14
Exit tax	0	0	0
IMPOT	-192	-97	-14
RESULTAT NET	13.896	-314	12.015

BILAN (en € 1.000)	Période	Période	Période
	31/12/10	31/12/09	31/12/08
	IFRS	IFRS	IFRS
ACTIF			
ACTIFS NON COURANTS	428.059	486.112	496.731
Immeubles de placement	248.815	286.096	302.288
Projets de développement	976	8.166	3.393
Autres immobilisations corporelles	0	0	0
Actifs financiers non courants	178.268	191.850	191.050
ACTIFS COURANTS	34.907	15.093	13.431
Actifs destinés à la vente			
Actifs financiers courants	30.418	10.915	8.062
Créances commerciales	2.625	2.683	3.844
Créances fiscales et autres actifs courants	46	122	54
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1.618	1.130	805
Comptes de régularisation	200	243	666
TOTAL DE L'ACTIF	462.966	501.205	510.162
PASSIF			
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	216.636	215.693	223.692
Capital	44.128	44.128	44.128
Primes d'émission	70.622	70.622	70.622
Actions propres (-)	-1.034	-1.034	-1.034
Réserves	88.026	105.096	105.096
Réserves légales	602	602	602
Réserves indisponibles	63.302	80.372	80.372
Réserves disponibles	24.122	24.122	24.122
Résultat	19.056	4.076	11.782
Résultats reportés des exercices précédents	5.159	4.389	9.608
Résultat de l'exercice	13.896	-314	2.174
Impact sur la juste valeur des frais et des droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-4.405	-5.929	-5.929
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	243	-1.266	-973
Sur actifs financiers destinés à la vente	497	12	-630
Sur instruments financiers dérivés	-254	-1.278	-343
PASSIF	246.330	285.512	286.470
PASSIFS NON COURANTS	100.597	146.413	139.043
Provisions	0	387	1.105
Dettes financières non courantes	96.625	140.880	134.815
Autres passifs financiers non courants	3.598	4.743	2.704
Autres passifs non courants	374	403	419
PASSIFS COURANTS	145.733	139.099	147.427
Provisions	0	0	0
Dettes financières courantes	136.421	128.657	134.781
Dettes commerciales et autres dettes courantes	3.053	3.519	4.057
Autres passifs courants	1.141	1.039	1.116
Comptes de régularisation	5.118	5.884	7.473
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	462.966	501.205	510.162





Leasinvest Real Estate en bourse

LE COURS DE L'ACTION LEASINVEST REAL ESTATE
A AUGMENTÉ DE **7,4%** EN 2010

PASTEUR - LUXEMBOURG



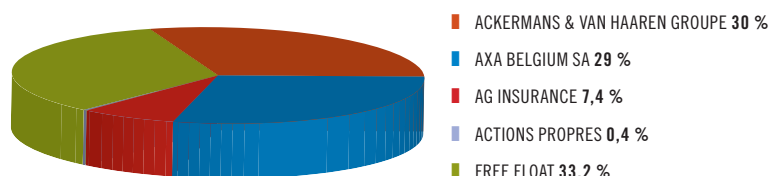
ACTIONNARIAT

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.

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

Nombre d'actions cotées (4.012.832)¹



Le nombre d'actions émises au 31/12/10 s'élevait à 4.012.832.

Au 31/12/10 la sicafi détenait 16.538 actions propres sur une base consolidée en portefeuille, soit une participation de 0,41%. Leasinvest Real Estate Management détient 6 actions Leasinvest Real Estate.

LEASINVEST REAL ESTATE EN BOURSE

Chiffres clés

(En €)	31/12/10	31/12/09	31/12/08 ⁽¹⁾
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 (€ millions)	254,25	236,64	192,82
Free float (%)	33,2%	33,2%	33,2%
Cours de clôture	63,36	58,97	48,05
Cours le plus élevé	68,89	64,01	78,00
Cours le plus bas	56,71	45,68	46,13
Cours moyen	62,55	54,87	64,37
Volume annuel (#)	338.614	383.879	367.948
Volume mensuel moyen (#)	28.218	31.990	30.662
Vélocité ⁽²⁾ (%)	8,4%	9,6%	9,2%
Vélocité free float (%) ⁽³⁾	25,4%	28,8%	27,6%
Dividende brut ⁽⁴⁾	4,10	4,00	3,80
Dividende net ⁽⁴⁾	3,49	3,40	3,23
Rendement en dividende brut (%) ⁽⁵⁾	6,47%	6,78%	7,91%

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

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

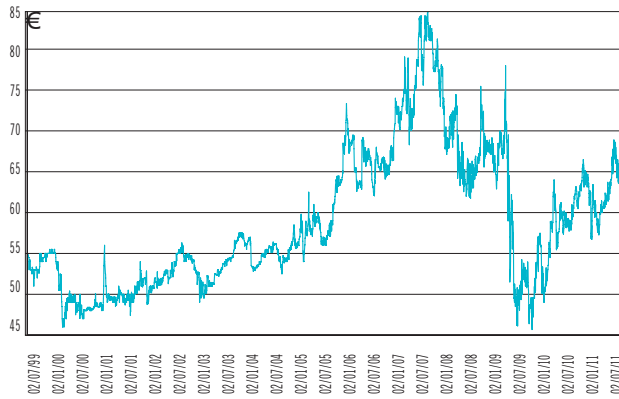
(3) Nombre d'actions traitées / (nombre total d'actions cotées * free float).

(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 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 du dividende brut total de € 5,70 est repris (€ 3,80).

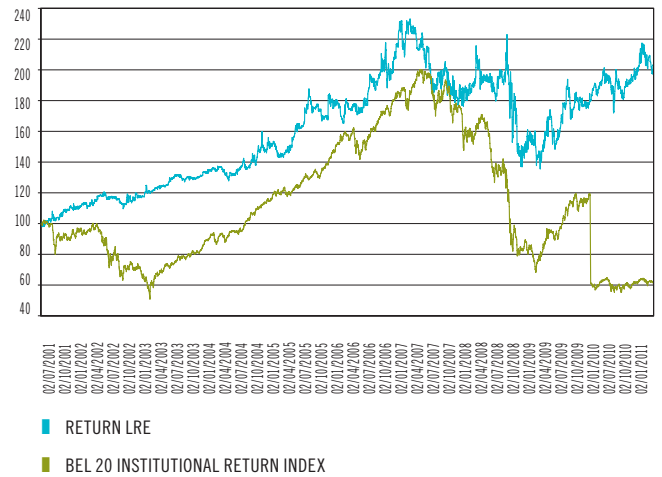
(5) Dividende brut / cours de clôture.

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

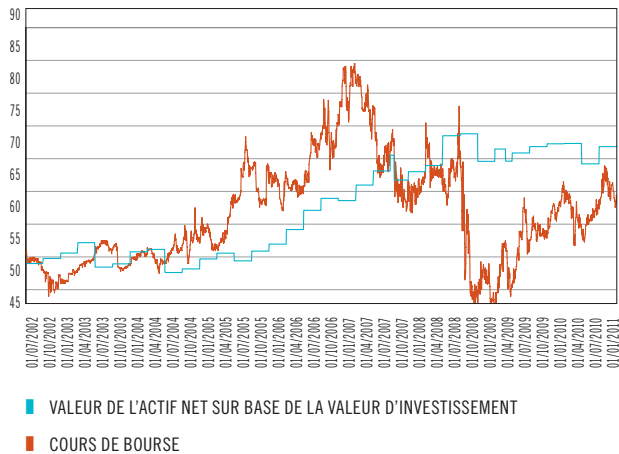
Evolution du cours de l'action depuis l'IPO au 02/07/99



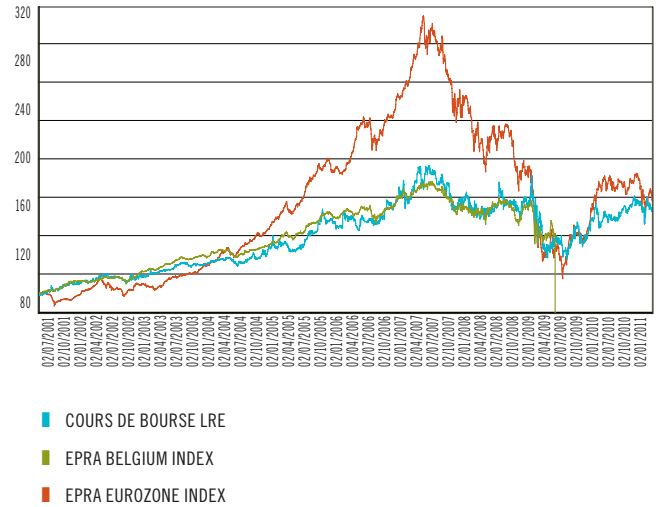
Comparaison entre Leasinvest Real Estate et le return du Bel20¹



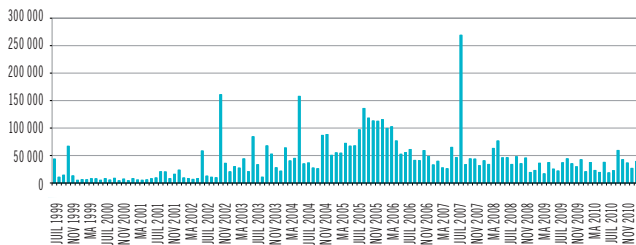
Prime/décote du cours de l'action Leasinvest Real Estate depuis le 01/07/02 par rapport à la valeur de l'actif net



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



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



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

En 2010 le cours de l'action Leasinvest Real Estate s'est encore redressé. Le cours a évolué de € 58,97 au 31/12/09 à € 63,36 au 31/12/10. Depuis fin septembre 2008 l'action note continuellement avec une décote par rapport à la valeur de l'actif net. La décote (par rapport à l'actif net sur base de la juste valeur) a diminué de -14% au 31/12/09 à -8% au 31/12/10.

Le volume mensuel moyen traité de l'action s'élevait à 28.218 actions au cours de l'exercice écoulé, comparé aux 31.990 actions en 2009. La vélocité ou vitesse de rotation faible (8,4% sur 2010) 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 2010 s'élèverait à 25,4%, à comparer aux 28,8% sur 2009.

Comme ressort du graphique, l'action Leasinvest Real Estate affiche quasi systématiquement un return plus élevé que l'indice BEL20. En 2010 la performance de l'action Leasinvest Real Estate était nettement meilleure que celle de l'indice BEL20.

En comparaison avec l'EPRA Belgium Index, soit l'indice des sociétés immobilières cotées en bourse les plus importantes en Belgique, l'action Leasinvest Real Estate présente une évolution quasi comparable au cours du premier trimestre, mais une meilleure performance au cours du deuxième semestre de 2010. L'EPRA Eurozone Index, soit l'indice des sociétés immobilières cotées en bourse principales en Europe, a augmenté au-dessus du niveau de l'action Leasinvest Real Estate et est resté au-dessus du niveau de l'EPRA Belgium Index.

COUVERTURE DES ANALYSTES

Jean-Marie Caucheteux

BANQUE DEGROOF

Rue de l'Industrie 44, B-1040 Bruxelles

T +32 2 287 99 20

E JeanMarie.Caucheteux@degroof.be

Pieter van der Meijden

ING COMMERCIAL BANKING - EQUITY MARKETS

Avenue Marnix 24, B-1000 Bruxelles

T +32 2 547 75 23

E Pieter.van.der.Meijden@ing.be

Mickaël Van den Hauwe

KBC SECURITIES

Avenue du Port 12, B-1080 Bruxelles

T +32 2 429 37 21

E mickael.vandenhauwe@kbcsecurities.be

Joël Gorselé

PETERCAM

Place Sainte-Gudule 19, B-1000 Bruxelles

T +32 2 229 63 40

E joel.gorsele@petercam.be



Document permanent

LE TAUX D'ENDETTEMENT
NE S'ÉLÈVE
QU'À **44,13%**

RIVERSIDE BUSINESS PARK - ANDERLECHT



10.1 INFORMATIONS GÉNÉRALES

PROFIL DE L'ENTREPRISE

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

La juste valeur du portefeuille immobilier au 31/12/10 s'élève à € 494,2 millions, la valeur d'investissement à € 506,6 millions. Le portefeuille immobilier consolidé représente une superficie de 348.703 m², avec 52 immeubles dont 37 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 45% et en Belgique pour 55%.

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 17/12/09 :

'Le placement collectif dans des biens immobiliers par le biais de capitaux recueillis à l'occasion de l'appel public à l'épargne en Belgique ou à l'étranger, se fera comme mentionné ci-après. Depuis la fondation le portefeuille de la société se compose pour une grande partie d'immeubles de bureaux et dans une moindre mesure d'immeubles semi-industriels, logistiques et retail.

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

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

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

De plus, chaque objet d'investissement est analysé par rapport à sa (re)louabilité potentielle, supportée par son emplacement,

sa polyvalence, sa flexibilité et la durabilité de l'installation technique de l'immeuble.

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

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

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.

Au cours de l'exercice écoulé la politique d'investissement mentionnée ci-dessus a été appliquée pour toute décision en matière d'investissement/désinvestissement.

IDENTIFICATION LEASINVEST REAL ESTATE

NOM

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 au Bld. de la Woluwe 2, à 1150 Bruxelles. Le siège peut être déplacé en Belgique sans modification des statuts sur décision du gérant et sous réserve de la législation linguistique en la matière.

SIÈGE ADMINISTRATIF

Leasinvest Real Estate a son siège administratif à la Schermersstraat 42 à 2000 Anvers.

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

Conformément à l'article 4 de ses statuts coordonnés du 17/12/09 Leasinvest Real Estate 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 (ci-après la loi OPC). L'article 4 précité des statuts de la société clarifie la définition de 'biens immobiliers' et ses activités autorisées (voir ci-dessous, point 10.2, pour une reproduction intégrale des statuts coordonnés du 17/12/09).

Il sera demandé à l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de Leasinvest Real Estate qui se tiendra en 2011 d'aligner la définition de 'biens immobiliers' de l'article 4 des statuts de la société au nouvel Arrêté Royal sur les sicafis (ci-après l'AR du 07/12/10).

Par biens immobiliers au sens de l'AR du 07/12/10, il faut entendre :

- les immeubles tels que définis par les articles 517 et suivants du Code civil et les droits réels sur des immeubles ;
- les actions avec droit de vote émises par des sociétés

immobilières exclusivement ou conjointement contrôlées par la société ;

- les droits d'option sur l'immobilier ;
- les actions de sicafis publiques ou institutionnelles, à condition que les dernières soient contrôlées exclusivement ou conjointement ;
- les droits de participation dans des organismes de placement en biens immobiliers étrangers, inscrits à la liste prévue à l'article 129 de la loi OPC ;
- les droits de participation dans des organismes de placement en biens immobiliers établis dans un autre état membre de l'Espace Economique Européen et pas inscrits à la liste prévue à l'article 129 de la loi OPC, pour autant qu'il soient soumis à un contrôle équivalent à celui des sicafis ;
- 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 ;
- les droits résultants de contrats donnant un ou plusieurs biens en location-financement ou d'autres droits d'usage analogues à la société ;

Il sera également demandé à l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires d'aligner les activités autorisées de Leasinvest Real Estate aux dispositions de l'AR du 07/12/10, afin que la société puisse s'occuper de, endéans les limites de la politique d'investissement telle que définie à l'article 5 des statuts, et conformément à la législation en vigueur sur la sicafi :

- l'acquisition, l'achat, la rénovation, l'aménagement, la location, la sous-location, la gestion, l'échange, la vente, la contribution, la cession, la vente, le lotissement, le rangement dans la catégorie de copropriété ou indivision de l'immobilier, tel que décrit ci-dessus, l'attribution ou l'obtention d'un droit de superficie, droit emphytéotique, d'usufruit ou d'autres droits réels sur de l'immobilier tel que décrit ci-dessus ;
- l'acquisition, la cession, l'aliénation et le prêt d'instruments financiers ;
- la conclusion de contrats de leasing immobilier, avec ou sans option d'achat, en tant que preneur ;
- donner en leasing d'un ou plusieurs biens immobiliers, compte tenu du fait que donner un ou plusieurs immeubles en leasing avec une option d'achat ne peut être qu'une activité accessoire, sauf si ces biens immobiliers sont

destinés à des fins liées à l'intérêt général, y inclus le logement social et l'enseignement ;

- exceptionnellement, sous forme d'opération occasionnelle, exercer les activités de promoteur immobilier.

Il est proposé que la société est autorisée aux actions suivantes conformément à la législation sur les sicafis :

- à titre accessoire ou temporaire, investir dans des titres autres qu'en immobilier et posséder des liquidités non attribuées, sachant que cette détention de valeurs mobilières doit être compatible au court ou moyen terme avec la politique d'investissement telle que décrite à l'article 5 des statuts, et que ces liquidités peuvent être détenues en n'importe quelle monnaie sous forme de dépôts à vue et à terme ou chaque instrument du marché monétaire, facilement réalisable ;
- effectuer des transactions en instruments de couverture (tel que défini à l'AR du 07/12/10), pour autant que ces opérations font partie d'une politique de couverture des risques financiers définie par la société, à l'exception des opérations spéculatives ;
- accorder des hypothèques, octroyer des suretés au des garanties dans le cadre du financement des activités immobilières de la société ou celles de son groupe ;
- octroyer des crédits, des suretés au des garanties en faveur d'une filiale de la société.

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.

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 31/12/10 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

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 € 44.128.326,64 dans les cas, tels que prévus dans le rapport concerné du gérant, tel qu'exposé à l'article 7 des statuts coordonnés de la société d.d. 17/12/09 (voir ci-dessous, point 10.2 pour une reproduction intégrale des statuts).

Ce mandat est valable pour une durée de cinq ans à partir de la publication du procès-verbal de l'assemblée générale du 15/10/07. Jusqu'à présent l'autorisation précitée n'a pas encore été utilisée.

Il sera demandé à l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de Leasinvest Real Estate qui se tiendra en 2011, moyennant l'accord de la CBFA, de renouveler l'autorisation afin que le gérant soit à nouveau autorisé à augmenter le capital social aux dates et aux conditions qu'il fixera, en une ou plusieurs fois, à concurrence d'un maximum de € 44.128.326,64 pour une période de cinq ans à partir de la publication du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire précitée.

Dans le cadre de l'autorisation proposée des augmentations de capital seront possibles par voie de contribution en espèces, en nature ou incorporation de réserves, y inclus les bénéfices reportés et les primes d'émission, ou par l'émission d'obligation convertibles et de warrants conformément aux règles définies au Code des Sociétés, la législation sur les sicafis et les statuts de la société.

Sous réserve des dispositions des articles 592 à 598 et 606 du Code des Sociétés, le gérant pourra également annuler ou limiter le droit préférentiel des actionnaires, également si cela est fait en faveur d'une ou certaines personnes qui ne sont pas membre du personnel de la société ou de ses filiales, pour autant qu'un droit d'attribution irréductible soit accordé aux actionnaires actuels

lors de l'attribution de nouveaux titres. Ce droit d'attribution irréductible devra au moins satisfaire les demandes prescrites à l'AR du 07/12/10 et aux statuts de la société. Sous réserve de l'application des articles 595 à 599 du Code des Sociétés, les limites précitées dans le cadre de l'annulation ou la limitation du droit préférentiel ne seront pas d'application en cas de contribution en espèces dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, aux cas prévus dans les statuts.

Des augmentations de capital par voie de contribution en nature seront réalisées conformément à l'AR du 07/12/10 et conformément aux conditions reprises aux statuts. Ces types de contributions peuvent également se référer au droit au dividende dans le cadre de la distribution du dividende optionnel.

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 Erik Celis, notaire à Anvers, le 28/06/01, pour la somme de € 2.205.500.
- Par acte passé devant Erik Celis, notaire à Anvers, le 14/12/01, pour la somme de € 1.152.162.

RACHAT D'ACTIONS PROPRES

Conformément à l'article 9 de ses statuts coordonnés du 17/12/09, la société peut acquérir ou prendre en gage ses propres actions 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.

Par décision de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires du 15/12/07, le gérant a été autorisé à procéder à l'acquisition d'actions propres sans décision de l'assemblée générale des actionnaires lorsque cela est nécessaire pour éviter à la société un dommage grave et imminent. Cette autorisation était valable pour une période de trois ans à dater de la publication de la modification des statuts.

Les conditions d'aliénation d'actions 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 actions 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 15/10/07, ainsi que le stipule l'article 622 § 2, 2° du Code des Sociétés.

Il sera proposé à l'assemblée générale extraordinaire de Leasinvest Real Estate qui se tiendra en 2011, moyennant l'approbation par la CBFA, de renouveler les autorisations précitées dans le cadres du rachat (et de la vente) d'actions propres, pour la durée maximale légalement admise.

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, auquel cas toutes les actions déjà acquises (et toujours détenu) 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.

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 à la loi luxembourgeoise 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 31/12/10 les immeubles de placement de Leasinvest Immo Lux représentent 45% du portefeuille immobilier consolidé de Leasinvest Real Estate.

Leasinvest Immo Lux possédait 15 immeubles en propriété ou co-propriété au 31/12/10 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 (8,9%) et Strassen (6,8%). 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) de droit luxembourgeois.

SIÈGE SOCIAL

Son siège social est situé 17, route d'Esch, 1470 Luxembourg.

CONSTITUTION ET DURÉE

Leasinvest Immo Lux a été établie le 14/01/91 sous forme d'une

société anonyme, conformément à la Loi luxembourgeoise modifiée du 10/08/15 sur les sociétés commerciales, et la Loi luxembourgeoise du 30/03/88 sur les institutions de placement collectif. Les statuts ont été modifiés les 10/11/99, 27/12/05, 18/09/06 et 18/12/08.

'REGISTRE DE COMMERCE ET DES SOCIÉTÉS'

Leasinvest Immo Lux est inscrite au 'Registre de Commerce et des Sociétés' au Luxembourg sous le numéro B 35.768.

COTATION

Suite à la décision de l'assemblée générale extraordinaire de Leasinvest Immo Lux du 18/12/08, la cotation des actions à la Bourse de Luxembourg a été radiée depuis début 2009. Jusqu'au 15/09/06 les actions de Leasinvest Immo Lux étaient également cotées à Euronext Brussels.

OBJET SOCIAL / ACTIVITÉS

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 17/12/09

“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 "Aktengesellschaft" 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 que 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 sicafe 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 sicafe, 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 'EKIPOINT' 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 publiée aux Annexes du Moniteur Belge du trente mars deux mille sept sous le numéro 20070330-48139.

- en vertu de l'acte reçu par le notaire Frank Liesse à Anvers, le quinze octobre deux mille sept, publié aux Annexes du Moniteur Belge du cinq novembre sous le numéro 20071105-159299, comprenant la fusion par absorption des Sociétés Anonymes « De Leewe », « Warehouse Finance » et « Logistics Finance I », suivi d'un acte de constatation de l'accomplissement de la condition suspensive sous laquelle les décisions relatives à la modification des statuts avaient été prises, reçu par le notaire Frank Liesse à Anvers, le vingt-sept juin deux mille huit, publié aux Annexes du Moniteur Belge du dix-sept juillet sous le numéro 20080717-119053.

- en vertu de l'acte reçu par le notaire Frank Liesse à Anvers, le vingt-sept juin deux mille huit, publié aux Annexes du Moniteur Belge du dix-sept juillet sous le numéro 20080717-119054, auprès duquel l'exercice et la date de l'assemblée annuelle ont été modifiés.

- et pour la dernière fois en vertu de l'acte reçu par le notaire Frank Liesse à Anvers le dix-sept décembre deux mille neuf, comprenant la fusion par absorption de toutes les actions des Sociétés Anonymes Zebra Trading et Alm Distri, publié aux Annexes du Moniteur Belge.

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, Bld. De la Woluwe 2.

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 opérations commerciales et financières qui ont un lien direct ou indirect avec son objet et exploiter tous les droits intellectuels et les propriétés commerciales y afférents.

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

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

ARTICLE 5. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

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

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

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

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

Il est souligné qu'il doit toujours s'agir d'immeubles bien situés stratégiquement, avec une bonne visibilité, suffisamment d'emplacements de parking, une accessibilité adéquate et une

possibilité de potentiel de plus-value à terme.

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

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

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

CHAPITRE II – CAPITAL – ACTIONS

ARTICLE 6. CAPITAL

Le capital social de la société s'élève à quarante-quatre millions cent vingt-huit mille trois cent vingt-six euros, soixante-quatre centimes (44.128.326,64). Le capital est entièrement libéré. Il est reparti entre quatre millions douze mille huit cent trente deux (4.012.832) actions, sans valeur nominale, représentant chacune un 4.012.832ième 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 notes 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 extraordinaire tenue devant Notaire et approuvée par le gérant.

La société devra par ailleurs se conformer aux règles applicables à l'émission publique d'actions de la société, visées à l'article 75 de la Loi du 20 juillet 2004 précitée et aux articles 28 et suivants de l'A.R. du 10 avril 1995 relatif aux Sicafis.

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

1. l'identité de celui qui fait l'apport doit être mentionnée au rapport visé à l'article 602, alinéa 3 du Code des Sociétés ainsi que dans la convocation à l'assemblée générale qui devra statuer sur l'augmentation de capital ;
2. le prix d'émission ne peut être inférieur à la moyenne des cours des trente jours précédant l'apport ;

3. le rapport visé au point 1 ci-dessus doit également indiquer l'incidence de l'apport proposé sur la situation des anciens actionnaires, et en particulier en ce qui concerne leur quote-part du bénéfice et du capital.

Conformément à l'article 11, § 1 de l'A.R. du 10 avril 1995 relatif aux Sicafis, il ne peut être dérogé au droit de préférence des actionnaires, visé à l'article 592 du Code des Sociétés en cas de souscription en espèces.

ARTICLE 11. ASSOCIÉS GÉRANTS ET COMMANDITAIRES

L'associé commandité (gérant) est solidairement et indéfiniment responsable de tous les engagements de la société.

Les associés commanditaires ne sont passibles des dettes et pertes de la société que jusqu'à concurrence de leur apport, à condition qu'ils n'effectuent aucun acte de gestion.

CHAPITRE III – ADMINISTRATION ET REPRÉSENTATION

ARTICLE 12. NOMINATION – DÉMISSION – VACANCE

1. La société est dirigée par un gérant en tant qu'associé commandité (gérant).

La SA Leasinvest Real Estate Management, inscrite au registre des personnes morales sous le numéro 0466.164.776, ayant son siège social à l'Avenue de Tervueren 72 à 1040 Bruxelles-Etterbeek est nommée seul gérant statutaire pour une durée indéterminée avec un terme minimal de quinze ans. Le mandat de ce gérant est irrévocable jusqu'à la date de l'assemblée générale annuelle de la société en 2014.

Après cette date, le mandat est révocable aux conditions de quorum et de majorité requises pour la modification des statuts sans que le gérant puisse s'y opposer par son veto.

2. Sous toute réserve des dispositions de l'article 12 concernant le premier gérant, le gérant est nommé pour une durée déterminée ou indéterminée par l'assemblée générale, statuant sous les conditions de quorum et de majorité requises pour

une modification des statuts.

Si le gérant statutaire est une personne morale, les conditions suivantes devront être respectées :

a) au moins deux membres de l'organe d'administration du gérant statutaire-personne morale sont des personnes physiques, qui seront mandatées à effectuer collégalement la surveillance de la gestion journalière conformément à l'article 4, paragraphe 1, 5° de l'Arrêté Royal du dix avril mille neuf cent nonante-cinq, ceci pour autant que et pour aussi longtemps que la disposition réglementaire précitée soit en vigueur. Après, la présente disposition sub a) sera tenue pour non lue ;

b) la direction effective de la Sicafi doit, conformément à l'article 38 de la Loi du 20 juillet 2004 concernant certaines formes de gestion collective de portefeuilles de placement, être confiée à au moins deux personnes physiques ou sociétés privées à responsabilité limitée unipersonnelles, avec, comme représentant permanent, au sens de l'article 61 § 2 du Code des Sociétés leur associé unique et gérant, dont au moins un doit être membre de l'organe d'administration du gérant statutaire-personne morale ;

c) une des personnes visées sub b) qui, en plus, est membre de l'organe d'administration du gérant statutaire-personne morale, est désignée comme représentant permanent du gérant statutaire-personne morale au sens de l'article 61 § 2 du Code des Sociétés, qui est mandatée à l'exécution du mandat du gérant dans la Sicafi au nom et pour le compte du gérant statutaire-personne morale et qui, plus spécifiquement, est autorisée à, actant tout seul, représenter et engager la Sicafi à l'égard de tiers sans préjudice néanmoins aux dispositions de l'article 18 de l'Arrêté Royal du dix avril mille neuf cent nonante-cinq relatif aux Sicafis immobilières, pour autant et pour aussi longtemps que les dispositions réglementaires soient en vigueur, ni à toute autre disposition applicable aux organismes de placements collectifs. Le gérant statutaire-personne morale ne peut licencier son

représentant sans, en même temps, désigner un successeur. Pour la désignation et pour la cessation du mandat de représentant permanent, les mêmes règles de publicité sont d'application comme s'ils effectueraient ce mandat dans leur propre nom et pour leur propre compte ;

d) les membres de l'organe d'administration du gérant statutaire-personne morale et leur éventuel représentant permanent, tout comme les personnes visées sub b) (respectivement leurs représentants permanents), autres que les membres de l'organe d'administration du gérant statutaire-personne morale, possèdent l'honorabilité professionnelle nécessaire et l'expérience adéquate pour exercer ces fonctions et doivent pouvoir assurer la gestion autonome de la sicafi. Ils ne peuvent pas tomber sous le champ d'application des interdictions définies par l'article 39 de la Loi du 20 juillet 2004 précitée.

Les membres de l'organe d'administration du gérant statutaire-personne morale et leur éventuel représentant permanent respectent les articles 24 et 26 de l'Arrêté Royal du dix avril mille neuf cent nonante-cinq relatif aux Sicafs immobilières pour autant et pour aussi longtemps que les dispositions réglementaires précitées soient en vigueur ; après la présente disposition sera tenue pour non lue.

3. Le gérant statutaire peut à tout moment démissionner de sa propre initiative.

La désignation comme gérant n'est révocable qu'en vertu d'un jugement judiciaire à la suite d'un recours introduit à cet effet par l'assemblée générale sur base de motifs légaux. L'assemblée générale décide à la majorité requise pour la modification des statuts. Le gérant n'est pas admis à participer au vote. Le gérant continue à assumer ses fonctions jusqu'à ce qu'il y ait une décision judiciaire coulée en force de chose jugée.

4. Après avoir donné sa démission, le gérant est contraint de poursuivre sa mission jusqu'à ce qu'il puisse être raisonnablement pourvu à son remplacement.

Dans ce cas, une assemblée générale se tiendra

dans un délai d'un mois afin de procéder à la titularisation d'un nouveau gérant.

5. Le décès, l'interdiction, la dissolution, la faillite ou toute autre procédure analogue, la démission, la révocation par décision judiciaire du gérant pour quelque raison que ce soit, n'entraînera jamais la dissolution de la société, mais le remplacement dudit gérant par un gérant désigné par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires pour autant que ce dernier accepte, le cas échéant, d'entrer dans la société comme associé (gérant) commandité. Au cas où le gérant serait une personne morale, la fusion, la scission, la transformation ou toute autre forme de réorganisation sociétaire, n'entraînant pas, selon le droit applicable, la perte de personnalité juridique du gérant, ne conduit pas à la démission ou au remplacement du gérant.

Lorsque les membres des organes d'administration ou de gestion journalière du gérant ne satisfont plus aux conditions d'honorabilité, d'expérience et d'autonomie requises par l'article 4, § 1, 4° de l'A.R. du 10 avril 1995, le gérant ou les commissaires doivent convoquer une assemblée générale ayant pour ordre du jour le constat éventuel de la perte des dites qualités et les mesures à prendre; cette assemblée se réunira dans un délai d'un mois; lorsqu'un seul ou plusieurs membres des organes d'administration ou de gestion journalière du gérant ne satisfont plus aux conditions précitées, il est au gérant de pourvoir à leur remplacement endéans le mois; passé ce délai, l'assemblée de la société sera convoquée comme indiqué ci-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 mille neuf cent nonante-cinq, la société est représentée pour tout acte de disposition portant sur ses biens immobiliers au sens de l'article 2, 4° dudit Arrêté Royal, par le gérant, agissant à travers son représentant permanent, ainsi que par un administrateur, tous deux intervenants conjointement.

ARTICLE 16. MANDATS SPÉCIAUX

Le gérant peut désigner des mandataires de la société. Seuls sont autorisés les mandats spéciaux, restreints à certains actes ou à une série d'actes déterminés. Les mandataires engagent la société dans les limites de leur mandat, sans préjudice de la responsabilité du gérant au cas où le mandat serait excessif.

ARTICLE 17. RESPONSABILITÉ DU GÉRANT

Le gérant est tenu personnellement, solidairement et de façon illimitée des engagements de la société.

CHAPITRE IV – CONTRÔLE

ARTICLE 18. CONTRÔLE

Le contrôle de la société est confié à un ou plusieurs commissaires.

CHAPITRE V – ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

ARTICLE 19. ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'assemblée générale est tenue au siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation. Il est tenu chaque année une assemblée annuelle le troisième lundi du mois de mai à 16.00h ou, si ce jour est un jour férié, le prochain jour ouvrable à la même heure.

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

ARTICLE 20. COMPÉTENCES DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

- l'établissement des comptes annuels ;
- l'affectation du résultat ;

- la nomination et démission du commissaire;
- la fixation de la rémunération du commissaire;
- l'introduction de l'action sociale ou accorder la décharge au gérant et au commissaire.

L'assemblée générale est également compétente pour apporter des modifications aux statuts, plus précisément pour décider de la nomination d'un gérant, de la dissolution anticipée de la société, de l'augmentation ou de la diminution du capital souscrit, de l'éventualité d'un capital autorisé sur décision du gérant, de l'amortissement du capital, de la distribution de dividendes intérimaires, de l'émission d'obligations convertibles ou de warrants, de la fusion avec une ou plusieurs sociétés ainsi que de l'adoption par la société d'une autre forme juridique.

ARTICLE 21. CONVOCATION

Le gérant et chaque commissaire peuvent convoquer une assemblée générale ordinaire (annuelle), spéciale ou extraordinaire.

L'assemblée annuelle doit être convoquée au jour fixé dans les statuts. Le gérant et le commissaire sont obligés de convoquer une assemblée spéciale ou extraordinaire à la requête d'un ou de plusieurs actionnaires représentant seul ou ensembles un cinquième du capital souscrit.

ARTICLE 22. CONDITIONS D'ADMISSION AUX ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

Afin d'être admis à l'assemblée générale, les détenteurs de titres nominatifs, doivent, au moins trois jours ouvrables avant l'assemblée, communiquer leur intention de participer à l'assemblée générale, par lettre ordinaire adressée au siège de la société, si cela est requis dans la convocation.

Si cela est requis dans la convocation, les détenteurs de titres dématérialisés doivent déposer, endéans le même terme, une attestation d'indisponibilité rédigée par l'institution de liquidation, à l'endroit indiqué dans la convocation. Si cela est requis dans la convocation, les détenteurs d'actions au porteur doivent déposer, endéans le même terme, leurs actions ou une attestation d'indisponibilité rédigée par

l'institution financière concernée, à l'endroit indiqué dans la convocation. La disposition précitée cesse d'exister et est tenue pour non lue à partir du moment où il n'existe plus ou ne peut plus exister légalement des actions au porteur.

ARTICLE 23. PARTICIPATION À L'ASSEMBLÉE – REPRÉSENTATION

Sans préjudice des règles relatives à la représentation légale et en particulier à la représentation mutuelle des époux, chaque actionnaire peut se faire représenter à l'assemblée par un mandataire, actionnaire ou pas.

Pour être valide la procuration doit être donnée par écrit, par télégramme, télex ou télécopie. Les procurations sont déposées au siège de la société trois jours ouvrables avant l'assemblée.

ARTICLE 24. PRÉSIDENT – BUREAU

Chaque assemblée générale est présidée par le président du conseil d'administration de la personne morale-gérant.

Le président désigne un secrétaire et un ou plusieurs scrutateurs, lesquels ne doivent pas obligatoirement être actionnaires. Le président, le secrétaire et les scrutateurs constituent le bureau.

ARTICLE 25. DÉROULEMENT DE L'ASSEMBLÉE

1. Les délibérations et le vote s'effectuent sous la direction du président et suivent les règles techniques d'usage pour des réunions convenables.

Le gérant et le commissaire répondent aux questions posées par les actionnaires concernant le rapport annuel ou les points inscrits à l'ordre du jour.

2. Le gérant peut reporter une seule fois, de trois semaines, chaque assemblée ordinaire, spéciale ou extraordinaire, sauf si l'assemblée est convoquée à la demande d'un ou de plusieurs actionnaires représentant au moins un cinquième du capital ou à la demande d'un commissaire. Un tel ajournement ne porte aucun préjudice aux autres décisions prises, sauf décision contraire de l'assemblée générale à cet égard.

3. L'assemblée générale ne peut délibérer et statuer valablement que sur les points figurant à l'ordre du jour annoncé ou qui y sont inclus

implicitement. Elle ne peut délibérer sur des points ne figurant pas à l'ordre du jour que lorsque toutes les personnes devant être invitées conformément à l'article 533 du Code des sociétés soient présentes ou représentées par leur organe ou leur représentant permanent et que personne ne s'oppose à l'ajout de points à l'ordre du jour. L'accord requis est établi lorsque le procès-verbal de l'assemblée ne fait mention d'aucune opposition. L'ordre du jour doit contenir, outre les points à traiter, les propositions de décision.

ARTICLE 26. DROIT DE VOTE

1. Chaque action donne droit à une voix.

2. Lorsqu'une ou plusieurs actions appartiennent à plusieurs personnes en indivision ou à une personne morale ayant un organe collégial de représentation, l'exercice des droits y liés à l'égard de la société ne peut être exercé que par une seule personne désignée par écrit par tous les ayants droit ou par ceux qui représentent la personne morale à l'égard des tiers. A défaut d'une telle désignation, tous les droits attachés aux actions sont suspendus.

3. Si une action est grevée d'une disposition d'usufruit, l'exercice du droit de vote attaché à cette action est assumé par le bénéficiaire de l'usufruit, sauf opposition du nu-proprétaire.

L'exercice du droit préférentiel en cas d'augmentation de capital appartient au nu-proprétaire.

ARTICLE 27. DÉCISION – DROIT DE VETO DU GÉRANT

Les assemblées générales ordinaire et extraordinaire délibèrent et statuent valablement quel que soit le nombre d'actions présentes ou représentées, mais la présence du gérant est requise.

Si celui-ci n'est pas présent, une deuxième assemblée peut être fixée, qui délibère et statue valablement, même en l'absence du gérant. Les décisions sont prises à la simple majorité des voix et moyennant l'accord du gérant présent ou représenté pour les actes qui concernent les intérêts de la société à l'égard des tiers, comme

la distribution d'un dividende ainsi que toute décision portant atteinte au patrimoine de la société. Les abstentions, les votes blancs et les votes nuls ne sont pas pris en compte pour le calcul de la majorité. En cas de partage des voix, la proposition est rejetée.

Pour chaque assemblée générale, un procès-verbal est rédigé pendant la réunion.

L'assemblée générale extraordinaire est tenue devant un notaire, qui en dresse un procès-verbal authentique.

L'assemblée générale ne peut délibérer et statuer valablement sur une modification des statuts que si les participants représentent au moins la moitié du capital social et moyennant la présence du gérant sans préjudice des dispositions légales plus strictes. Si le quorum requis n'est pas atteint ou si le gérant n'est pas présent une nouvelle convocation est nécessaire aux termes de l'article 558 du Code des Sociétés; la deuxième assemblée délibère et statue valablement, quelle que soit la quotité présente ou représentée du capital et nonobstant l'absence du gérant.

Une modification des statuts n'est adoptée que si elle reçoit l'approbation préalable de la Commission Bancaire, Financière et des Assurances et si elle recueille les trois-quarts des voix attachées aux actions présentes ou représentées et l'accord du gérant présent ou représenté sans préjudice des dispositions légales plus strictes. Dans le calcul de la majorité requise les voix de ceux qui s'abstiennent, les votes blancs et les votes nuls sont considérés comme des votes contre.

ARTICLE 28. EXERCICE – COMPTES ANNUELS – RAPPORT ANNUEL

L'exercice social de la société commence chaque 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 BÉNÉFICE

Comme rémunération du capital la société effectuera au minimum une distribution conformément à l'article 7 de l'Arrêté Royal du 21 juin 2006 sur la comptabilité, les comptes annuels et les comptes annuels consolidés des sicafs immobilières publiques et modifiant l'Arrêté Royal du 10 avril 1995 relatif aux sicafs immobilières.

ARTICLE 30. DIVIDENDES INTÉRIMAIRES

Le gérant a le pouvoir de distribuer des dividendes intérimaires sur le résultat de l'exercice. Cette distribution ne peut s'effectuer que sur le bénéfice de l'exercice en cours, le cas échéant réduit de la perte reportée ou majorée du bénéfice reporté, à l'exclusion de tout prélèvement sur des réserves constituées et en tenant compte des réserves à constituer en vertu d'une disposition légale ou statutaire. La procédure décrite à l'article 618 du Code des Sociétés sera observée.

CHAPITRE VI – DISSOLUTION – LIQUIDATION

ARTICLE 31. NOMINATION ET COMPÉTENCES DES LIQUIDATEURS

En cas de dissolution de la société pour n'importe quelle raison et à n'importe quel moment, la liquidation se fait par un liquidateur ou par un collège de liquidateurs, désigné à cet effet par l'assemblée générale conformément aux dispositions légales dans cette matière. Si rien n'a été décidé à ce sujet, le gérant en fonction sera considéré comme liquidateur à l'égard de tiers. Les liquidateurs peuvent effectuer tous les actes visés aux articles 186, 187 et 188 du Code des Sociétés, sauf décision contraire de l'assemblée

générale statuant à la majorité simple. Chaque année les liquidateurs soumettent les résultats de la liquidation à l'assemblée générale de la société.

ARTICLE 32. DISSOLUTION

Le solde de la liquidation est distribué aux actionnaires en proportion de leurs droits.

CHAPITRE VII – ÉLECTION DE DOMICILE

ARTICLE 33.

Le gérant et les liquidateurs, dont le domicile est inconnu, sont censés faire élection de domicile au siège de la société où toutes assignations, significations et notifications relatives aux affaires de la société peuvent leur être données.

ARTICLE 34. COMPÉTENCE JUDICIAIRE

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

Il sera proposé à l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de modifier les statuts afin de les conformer à la législation modifiée, plus particulièrement à l'AR du 07/12/10.

10.3 DÉCLARATIONS

DÉCLARATIONS PROSPECTIVES – 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.

DÉCLARATIONS GÉNÉRALES

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

DÉCLARATIONS CONCERNANT LES ADMINISTRATEURS ET LE MANAGEMENT

Le gérant statutaire de Leasinvest Real Estate SCA déclare que, pour autant qu'il en soit au courant :

- le gérant statutaire, aucun des administrateurs, ni membre du management n'a jamais été condamné pour un délit de fraude endéans, au moins, les cinq années précédentes, qu'aucune accusation officielle publique n'a été exprimée et/ou qu'aucune sanction n'a jamais été imposée par une autorité légale ou de surveillance, ou qu'ils n'ont jamais

été déclarés 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 de plus de 12 mois, tels que prévus à l'article 554 du C. Soc. (adopté par la Loi du 6 avril 2010 sur la gouvernance d'entreprise), sauf ce qui est mentionné ci-après ; que les contrats (de travail) conclus entre le gérant statutaire, la sicafi ou ses filiales et les membres du management ne prévoient pas d'indemnités extraordinaires lors de la mise à terme du contrat de travail, excepté les clauses résolutoires habituelles avec les membres de la direction effective, dans le cadre desquelles une indemnité est due lors du non-respect éventuel du délai de préavis (habituel) ;
- qu'il sera toutefois demandé l'approbation à l'assemblée générale des actionnaires qui se tiendra en 2011, basé sur l'avis du comité de nomination et de rémunération de Leasinvest Real Estate, de l'attribution d'une indemnité de 24 mois à l'administrateur exécutif, Jean-Louis Appelmans, ou à sa société de management, et ceci en dérogation à l'article 554 du C. Soc. instauré par la Loi sur la gouvernance d'entreprise du 6 avril 2010 qui prévoit une indemnité de maximum 12 mois c.q. 18 mois moyennant la motivation du comité de rémunération ;
- 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, SiriusConsult SPRL, avec représentant permanent Thierry Rousselle et Consuco SA, avec représentant permanent 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.

AUTRES MANDATS D'ADMINISTRATEUR EXERCÉS PENDANT LES 5 ANNÉES PRÉCÉDENTES¹

ADMINISTRATEURS

Luc Bertrand

Mandats dans d'autres sociétés exercés actuellement et pendant les 5 années précédentes : **Ackermans & van Haaren NV**, Ackermans & van Haaren Coordination Center NV, Agridec NV*, Algemene Aannemingen Van Laere NV, Anfima NV, Continentale Verzekeringen NV, Asco Leven NV, **Atenor Group NV**, Aviapartner NV*, Axe Investments NV, Baarbeek BV, Bank J.Van Breda & Co NV, Bank Delen & De Schaetzen NV, Bracht Deckers & Mackelbert NV, Belcadi BV, Belfimas NV, Belgian Media Holding NV*, BIAC NV*, Blomhof NV*, Bos NV, Brinvest NV, Cruiser BV*, De Pijler vzw*, De Speyebeek NV*, Deme Coordination Center NV, Dredging International NV, "Dredging, Environmental & Marine Engineering" NV, "Electriciteit Voor Goederen-Behandeling, Marine En Industrie" (Egemin) NV*, Egemin International NV, Finaxis NV, Fortis Private Equity Belgium NV*, Gemini Natural Resources NV, Groupe Financière Duval SA, Groupe Flo, I.C.P. (Instituut Christian De Duve), Idea Strategische Economische Consulting NV, IlloSpear NV*, ING België NV, 'Belgische Instituut Voor Vorming, Technische Bijstand En Overdracht Van Technologie' NV*, Lamitref Industries NV*, Extensa Group NV, Manuchar NV, Middelheim Promotors, Museum Mayer van den Bergh vzw, NMC NV, Prins Leopold Instituut voor Tropische Geneeskunde, Profimolux NV, Project T&T NV, Promofi SA*, Protalux NV, Quick Restaurants NV*, Scaldis Invest NV, Schroders Ltd. (London), Sipef NV, Nationale Maatschappij Der Pijpleidingen NV, Nationale Investeringsmaatschappij NV, Sofinim NV, Solvus NV*, Virgin Express NV*, Vlaamse Beleggingen BV, Leasinvest Immo Lux SA, Rent-a-port NV, IBF NV, Guberna VZW

Jan Suykens

Mandats dans d'autres sociétés exercés actuellement et pendant les 5 années précédentes : **Ackermans & van Haaren NV**, Continentale Verzekeringen NV*, Bracht, Deckers en Mackelbert NV*, Asco Leven NV*, Bank Delen & De Schaetzen NV, Banque Delen Luxembourg NV, Bank J.Van Breda & C° NV, Extensa Group NV, Leasinvest Finance NV*, Oleon NV*, Oleon Holding NV*, Bureau Van Dijk Computer Services NV*, Solvus NV*, Corelio NV (ex-VUM Media NV), Synvest NV, Algemene Aannemingen Van Laere NV, "Dredging, Environmental & Marine Engineering" NV, IlloSpear NV*, Ackermans & van Haaren Coordination Center NV, Mabeco NV, Nationale Investeringsmaatschappij NV, Sofinim NV, Brantano NV*, Anfima NV, Avafin-Re SA*, Belcadi BV*, Brinvest NV*, Extensa NV, Finaxis NV, Gemini Natural Resources NV, Profimolux NV, Project T&T NV, Protalux NV, Legimco NV, Cobelguard NV, D&S Holding NV, Oleon Biodiesel NV*, Leasinvest Immo Lux SA, Leasinvest Immo Lux Conseil SA, Anima Care, Groupe Financière Duval SA, T&T Koninklijk Pakhuis NV, T&T Openbaar pakhuis NV, T&T Parking NV, Holding Groupe Duval, Mercator Verzekeringen.

Bernard de Gerlache de Gomery

Mandats dans d'autres sociétés exercés actuellement et pendant les 5 années précédentes : **Floridienne NV, SIFE NV, Texaf SA**, Belficor NV, Equifund SA, BDM SA*, ASCO SA*, BIO SA, Polytra SA*, Siat SA

Eric De Keuleneer

Mandats dans d'autres sociétés exercés actuellement et pendant les 5 années précédentes : Credibe NV, **Mobistar NV**, Raad van Toezicht CBFA*, Keytrade Bank NV, Amonis NV, Mediafin, Ackermans-Stroobants*, Finasucre NV, Hydralis NV, Ethical Property Europe NV; Stater Belgium NV, Cecoforma SA

Christophe Desimpel

Mandats dans d'autres sociétés exercés actuellement et pendant les 5 années précédentes : Remi Claeys Aluminium NV*, De Cederboom NV*, Telindus Group NV*, De Speyebeek NV, Aluclaeys Invest NV, Aluclaeys Finance NV, RC Systems NV*, Aleurope Holding NV*, Cedes NV*, Point Break SA*, Te Lande NV, Val-I-Pac VZW*, Levimmo SA, **Accentis NV***, Immo Desimpel NV, New Regence NV, Omroepgebouw Flagey NV,

¹ Les mandats terminés sont indiqués par un '*'; les sociétés cotées en bourse sont reprises en 'bold'.

Fortales NV*, Wellington Golf Oostende NV*, Eurocrossroads Business Park NV, Marina Tower ESV, DML Composites NV, Valletta Invest NV, BVS-UPSI, BEM, Enfinity 2 CVBA*, Parts & Components NV*, Pathoeke Industries NV, Enfinity 4 CVBA*, Enfinity 7 NV, Koninklijke Renvereniging Oostende NV, Creafund 2 CV, Ter Harte vzw, Pielos BVBA, ENG Invest CV, Resiterra NV, Mahora Invest NV, Pathoeke Plus NV, Desimpel Energy Group NV, Nutridix NV, VZW Buurthuis, DEG Vastgoed NV, Eurofina NV, Desimpel Real Estate NV, Wellington Golf Park NV.

Marcus Van Heddeghem

Mandats dans d'autres sociétés exercés actuellement et pendant les 5 années précédentes : Redevco Retail Belgium Comm.V*, Redevco Offices Belgium Comm.V*, Redevco Industrial Belgium Comm.V*, **Home Invest SA* sicafi publique**, City Hotels NV*, **Befimmo SA sicafi publique**, Maatschappij van Het Zoute NV, Mons. Revitalisation SA*, Bengali NV*, **Kinepolis Group NV**

Jean-Louis Appelmans

Mandats dans d'autres sociétés exercés actuellement et pendant les 5 années précédentes : **Retail Estates SA sicafi publique**, Brussimmo NV*, Ekiport NV*, Extensa NV*, Grossfeld Immobilière NV*, I.D.I.M. NV*, Extensa Group NV, Music City Brussels NV*, Omroepgebouw Flagey NV*, Project T&T NV*, Stevibis NV*, Granvelle Consultants & Co BVBA, Leasinvest Immo Lux SA, Leasinvest Immo Lux Conseil SA, De Leewe NV*, Logistics Finance I NV*, Warehouse Finance NV*, Square de Meeûs NV*, Leasinvest Services, Zebra Trading NV*, Alm Distri NV*, Montimmo SA*, Foncière des Eperons d'Or NV*, Canal Logistics Brussels NV

Kris Verhellen

Mandats dans d'autres sociétés exercés actuellement et pendant les 5 années précédentes : Arcade SRL, Axor SRL, Bel Rom Patru SRL, Bel Rom Sapte SRL, Bel Rom Uno SRL*, Brussimmo NV*, CBS-Invest NV, Citérim NV, De Leewe NV*, Développements et Promotions Immobiliers SA, Ekiport NV*, Exparom I BV, Exparom II BV, Extensa Development NV (ex-Stevibis NV), Extensa Group NV, Extensa I SRO*, Extensa Istanbul, Extensa Land I NV (ex-Kinna Residential NV), Extensa Land II NV (ex-Schulze NV), Extensa Luxembourg SA, Extensa Nederland BV, Extensa NV, Extensa Participation

I SARL, Extensa Participation II SARL, Extensa Romania SRL, Extensa Slovakia SRO, FDC Deva BV, FDC Focsani BV, FDC Targu Mures BV*, Finance & Promotion NV*, Grossfeld Immobilière SA, Grossfeld PAP SA, Hypo-G*, Implant NV, Kinna Finance NV*, Kinna I NV, Kinna II NV, Leasinvest Development NV, Leasinvest Finance NV, Leasinvest Real Estate Management NV, Logistics Finance I NV*, Metropool 2000 NV, Omroepgebouw Flagey NV, Project T&T NV, Sitas BVBA, T&T Koninklijk Pakhuis NV, T&T Openbaar Pakhuis NV, T&T Parking NV, Top Development AS, Upo Invest NV, Vilvlease NV, Warehouse Finance NV*, Bel Rom Fifteen SRL, CBS Development NV

Guy Van Wymersch-Moons

Mandats dans d'autres sociétés exercés actuellement et pendant les 5 années précédentes : Blauwe Toren NV, Brustar One NV, Cabesa NV, Cornaline House NV, EVERS Freehold NV, Immo Instruction NV, Immo Jean Jacobs NV, Immo du Parc Hotel NV, Immo Zellik NV, Instruction NV, La Tourmaline NV, LEG II MEER 15 NV, LEG II MEER 22-23 NV, LEG II MEER 42-48 NV, Lex 65 NV, Marina Building NV, Messancy Réalisation NV, MUCC NV, Parc Louise NV, QB19 NV, Immo RAC HASSELT NV, Royaner NV, Royawyn NV, Sodimco NV, The Bridge Logistics NV, Transga NV, Treves Freehold NV, Trèves Leasehold NV, Vepar NV, WaterLeau NV, Zaventem Properties 1 NV, Zaventem Properties 2 NV, Upar SA, Beran SA, WOM, AXA REIM Belgium SA*, Leasinvest Immo Lux SA, Maison de l'assurance, Wathall SA, **Home Invest Belgium SA sicafi publique**, Froissart Léopold NV, Parc Léopold NV, Wetinvest III NV, lid van beheerraad BVS-UPSI

Thierry Rousselle

Mandats dans d'autres sociétés exercés actuellement et pendant les 5 années précédentes : Brustar One NV*, Cabesa NV*, Cornaline House NV*, Immo Jean Jacobs NV*, Immo Rac Hasselt NV*, Immobilière du Park Hotel NV*, La Tourmaline NV*, Les Résidences du Quartier Européen NV*, Lex 65 NV*, Marina NV*, Messancy Réalisations NV*, Mucc NV*, Parc de l'Alliance NV*, Parc Louise NV*, QB19 NV*, Royaner NV*, Royawyn NV*, Sodimco NV*, Transga NV*, Vepar NV*, Water-Leau NV*, Wathall NV*, Zaventem 1 NV*, Zaventem 2 NV*, Immo Zellik NV*, Trèves Leasehold NV*, Trèves Freehold NV*, UPSI

Alfred Bouckaert

Mandats dans d'autres sociétés exercés actuellement et pendant les 5 années précédentes : AXA Holdings Belgium, AXA Belgium NV, 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), **CFE NV**, MITISKA NV, Vandemoortele NV, Vesalius NV, AXA ITALIE NV, AXA GREECE NV, Institut de Duve

MEMBRES DU MANAGEMENT AUTRES QUE LE CEO**Michel Van Geyte**

Mandats dans d'autres sociétés exercés actuellement et pendant les 5 années précédentes : Leasinvest Immo Lux SA, Leasinvest Immo Lux Conseil SA, Leasinvest Services NV, IFMA VZW, Midhan BVBA, Zebra Trading NV*, Alm Distri NV*, Montimmo SA*, Foncière des Eperons d'Or NV*, Canal Logistics Brussels NV

Micheline Paredis

Mandats dans d'autres sociétés exercés actuellement et pendant les 5 années précédentes : Brussimmo NV*, Leasinvest Immo Lux Conseil SA, Foncière des Eperons d'Or NV*, Leasinvest Services NV, Autonom Gemeentebedrijf Boom Plus*, Montimmo SA*, Zebra Trading NV*, Alm Distri NV*, Canal Logistics Brussels NV

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

Administrateur de sociétés
Bellaertstraat 53, 9340 Lede

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

SiriusConsult SPRL / Thierry Rousselle

Administrateur de sociétés
Avenue Paul Hymans 101 boîte 21
1200 Woluwe-Saint-Lambert

Consuco SA/ Alfred Bouckaert

Administrateur de sociétés
Avenue De Foestraet 33 A, 1180 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

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 2007/2008 et 2009 et le rapport d'expertise et les rapports semestriels (rapports financiers semestriels), y compris le rapport du commissaire concernant les exercices 2007/2008, 2009 et 2010, 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 2010¹ 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 exercices précédents 2007/2008 et 2009 de toutes les filiales de Leasinvest Real Estate (Warehouse Finance SA, De Leewe SA, Logistics Finance I SA, Zebra Trading SA, Alm Distri SA, Leasinvest Immo Lux SA, Leasinvest Immo Lux Conseil SA, Montimmo 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 FSMA 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).

LISTE DES INFORMATIONS REPRISES PAR RÉFÉRENCE

Information financière historique et description de la situation financière des exercices précédents 2007/2008 et 2009, ainsi que les transactions avec des parties liées au cours des exercices précédents 2007/2008 et 2009

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 2007/2008 et 2009, et les rapports semestriels (rapports financiers semestriels), y compris le rapport du commissaire des exercices 2007/2008, 2009 et 2010, qui sont à consulter sur le site internet de Leasinvest Real Estate (www.leasinvest.be).

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 2010 peuvent être obtenus, gratuitement, sur simple demande, par chaque personne qui le demande, au siège de la société.

**DÉCLARATION CONFORMÉMENT À L'ARTICLE 12, §2 DE L'AR
DU 14/11/07**

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

(i) les comptes annuels, établis conformément aux normes comptables applicables, donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de Leasinvest Real Estate et des entreprises comprises dans la consolidation ;

(ii) le rapport financier annuel donne une image fidèle du développement et des résultats de Leasinvest Real Estate et de la position de la société et des entreprises comprises dans la consolidation, et comprend une description des principaux risques et incertitudes auxquelles celles-ci sont confrontées.

Jean-Louis Appelmans
Administrateur délégué
Leasinvest Real Estate Management SA
Gérant statutaire

INFORMATION AUX ACTIONNAIRES

SICAFI – CARACTÉRISTIQUES & FISCALITÉ

Les caractéristiques les plus importantes d'une sicafi sont comme suit (AR du 07/12/10) :

- société d'investissement à capital fixe
- cotation en bourse
- activités limitées aux investissements en immobilier
- diversification du risque : un maximum de 20% des actifs consolidés peut être investi en 1 immeuble. Dans certains cas une dérogation par la FSMA (ex-CBFA) peut être obtenue ; une telle dérogation n'a, jusqu'à présent, pas été accordée à Leasinvest Real Estate.
- taux d'endettement consolidé de la sicafi et ses filiales, et le taux d'endettement statutaire sont limités à 65% des actifs consolidés ou statutaires, après déduction des instruments de couvertures admis
- une sicafi ne peut pas octroyer des crédits, sauf en faveur d'une filiale
- évaluation trimestrielle du portefeuille immobilier par un expert immobilier indépendant (juste valeur)
- immeubles sont comptabilisés à leur juste valeur – pas d'amortissements
- distribution, lors de la réalisation de bénéfices au cours de l'exercice, d'un minimum de la différence positive entre 80% du résultat corrigé et la diminution nette au cours de l'exercice des dettes, comme défini à l'AR du 07/12/10, compte tenu de la restriction de l'art. 617 C.Soc.
- base imposable pour la taxation des sociétés est composée de la somme des dépenses non admises et des avantages anormaux et bénévoles
- précompte mobilier de 15% sur dividendes (libératoire pour les personnes physiques)
- pas de précompte mobilier pour les non-résidents qui n'exercent aucune activité lucrative
- surveillance par la FSMA

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 (CSSF), mais pas de cotation obligatoire
- évaluation annuelle par un expert immobilier indépendant
- actifs immobiliers sont comptabilisés à leur juste valeur
- taux d'endettement limité à 50%

- diversification du risque : <20% du total de l'actif peut être investi en 1 immeuble
- pas de précompte mobilier sur dividendes (dans le cas où les dividendes sont payés en faveur de la sicafi)
- pas de taxation des sociétés sur le résultat et les plus-values

DIVIDENDE

Le conseil d'administration du gérant statutaire propose à l'assemblée générale ordinaire des actionnaires de distribuer un dividende brut de € 4,10 et net, libre de précompte mobilier, de € 3,485, le 23/05/11.

... :-(((

Sous réserve d'approbation par l'assemblée générale ordinaire du 16/05/11 le paiement du dividende se fera contre la remise du coupon n° 12 à partir du 23/05/11 aux banques Banque 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 FSMA 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 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.

CAP

Instrument du type 'option', pour lequel, dans le cas de Leasinvest Real Estate, le sousjacent, est le taux d'intérêt à court terme. En tant qu'acheteur, Leasinvest Real Estate a obtenu le droit d'exercer son option pendant une période déterminée préalablement, quand le taux d'intérêt à court terme dépasse un certain niveau (= CAP). A ce moment Leasinvest Real Estate paye un taux d'intérêt plafonné (= CAP) au lieu du taux d'intérêt à court terme (plus élevé).

Pour l'acquisition de ce droit, l'acquéreur paye une prime au vendeur. Via cette couverture d'intérêt, Leasinvest Real Estate est couverte contre les augmentations défavorables des taux d'intérêt.

CASH-FLOW NET

Cash-flow net = résultat net plus additions aux amortissements, réductions de valeurs sur créances commerciales et des additions à et prélèvements sur les provisions, moins les variations négatives et positives dans la juste valeur des immeubles de placement moins les autres éléments non cash.

COLLAR

Combinaison d'un cap acheté et un floor vendu. Aussi bien le taux d'intérêt minimum que maximum sont ainsi définis préalablement.

CORPORATE GOVERNANCE

Bonne gestion d'entreprise. Ces principes, tels que la transparence, l'intégrité et l'équilibre entre les responsables, sont basées sur les recommandations du Corporate Governance Code belge, comme communiqué le 12/03/09 par le Corporate Governance Committee (www.corporategovernancecommittee.be).

CRÉDIT 'BULLET'

Crédit qui est remboursé en une fois à la fin de sa durée.

DURATION

Durée moyenne pondérée des baux, pour lesquels le poids est égal à la relation du revenu locatif par rapport au total des revenus locatifs du portefeuille.

EXIT TAX

Les sociétés qui demandent leur agrément en tant que sicafi ou qui fusionnent avec une sicafi, sont soumises à l'impôt nommé exit tax. Cet impôt est comparable à un impôt de liquidation sur les plus-values latentes nettes et sur les réserves immunisées. L'exit tax s'élève à 16,5% (augmenté de 3% d'impôt de crise additionnel), soit 16,995% au total.

FLOOR

Instrument du type 'option', pour lequel, dans le cas de Leasinvest Real Estate, le 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.

INTEREST RATE SWAP

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

JUSTE VALEUR

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

LIQUIDITY PROVIDER

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

LOYERS CONTRACTUELS SUR BASE ANNUELLE

Les loyers de base indexés tels que définis contractuellement dans les baux aux 31/12/10.

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 leurs comptes consolidés des exercices à partir du 01/01/05. Conformément à l'AR du 21/06/06 Leasinvest Real Estate applique ces règles également sur ses comptes annuels statutaires à partir de l'exercice qui commence le 01/07/06.

RENDEMENT EN DIVIDENDE

Dividende brut / cours de clôture de l'exercice concerné.

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.

TAKE-UP

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

TAUX D'ENDETTEMENT

Toutes les rubriques du 'Passif' figurant au bilan à l'exception des postes : 'I. Passifs non courants - A. Provisions', 'I. Passifs non courants - C. Autres passifs financiers non courants - Instruments financiers dérivés', 'I. Passifs non courants - F. Passifs d'impôts différés', 'II. Passifs courants - A. Provisions', 'II. Passifs courants - C. Autres passifs financiers courants - Instruments financiers dérivés' et 'II. Passifs courants - F. Comptes de régularisation', divisé par le total du bilan.

TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation tient compte de tous les immeubles, sauf ceux repris dans la rubrique 'projets de développement' et est calculé en fonction de la valeur locative estimée comme suit : (valeur locative estimée - valeur locative estimée sur vacance) / valeur locative estimée.

VALEUR DE L'ACTIF NET PAR ACTION

NAV (Net Asset Value) : capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère divisé par le nombre d'actions (à l'exclusion du nombre d'actions propres sur une base consolidée).

VALEUR D'INVESTISSEMENT

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

VÉLOCITÉ

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

Concept et réalisation : www.theimagecompany.be

Photos : Marc Detiffe - Koen Keppens

SIÈGE SOCIAL

WOLUVE GATE
BLD. DE LA WOLUVE 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

