

Leasinvest Real Estate – résultats annuels 2009

- Leasinvest Real Estate réalise une hausse de 17 % des revenus locatifs de 33,6 millions d'euros à € 39,2 millions d'euros suite aux investissements réalisés fin 2008 ;
- Le résultat net courant de 21,6 millions d'euros, soit 5,41 euros par action, a connu une augmentation de 22 % par rapport à l'année précédente¹ (17,7 millions d'euros, soit 4,43 euros par action) ;
- Le résultat net, part du groupe, s'élève à 18,4 millions d'euros, soit 4,6 euros par action comparé aux 22,8 millions d'euros (5,71 euros par action) au 31/12/08. Cette diminution provient des variations négatives (non-cash) non-réalisées de la valeur du portefeuille ;
- Redéveloppements réussis au Luxembourg des immeubles de bureaux Bian et Montimmo ;
- Le taux d'occupation se maintient au niveau élevé de 97,74 %, malgré le malaise sur le marché immobilier ;
- Diminution du taux d'endettement de 52,06 % (31/12/08) à 47,61 % suite à la vente de l'immeuble de bureaux Bian au Luxembourg avec une plus-value réalisée, en espèces, de 15,2 millions d'euros ;
- Il est proposé à l'assemblée générale de payer un dividende brut de 4,00 euros (dividende net : 3,40 euros) le 24/05/10, comparé aux 3,8 euros² brut (sur base annuelle) l'année précédente (+ 5%).

a. Redéveloppements au Luxembourg

Nonobstant la crise économique l'exercice passé a été caractérisé par la réception réussie de deux projets de redéveloppement d'immeubles de bureaux. La gestion dynamique de notre portefeuille immobilier a mené à la vente réussie du projet redéveloppé Bian au Luxembourg, qui a résulté en une plus-value significative réalisée, en espèces, de 15,2 millions d'euros, soit 3,8 euros par action. En outre, le nouvel immeuble de bureaux Montimmo, entièrement loué, a produit une plus-value non-réalisée de 2,5 millions d'euros.

b. Développements en Belgique

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

La reprise de 100 % des actions de Canal Logistics Brussels SA se réalisera probablement avant la fin du premier trimestre de 2010.

¹ Puisque l'exercice précédent était un exercice prolongé qui courrait du 01/07/07 au 31/12/08 (18 mois) des chiffres comparatifs pro forma sur les résultats sont présentés pour la période 01/01/08-31/12/08 (12 mois) (non-audités).

² Au cours de l'exercice prolongé 2007/2008 de 18 mois un dividende brut total de 5,70 euros a été distribué, se composant d'un dividende intérimaire unique de 3,85 euros et un dividende de clôture de 1,85 euros. Le pro rata (12 mois) du dividende brut total de 5,70 euros s'élevait à 3,80 euros.

c. Archives nationales à Bruges

Fin 2009 l'adjudication publique pour la construction des Archives nationales avec parking souterrain à Bruges a définitivement été attribuée au consortium Algemene Aannemingen Van Laere-Leasinvest Real Estate. Il s'agit de la rénovation d'un immeuble (l'ancien immeuble de la Croix Rouge), la construction de nouvelles Archives nationales avec bibliothèque, un espace pouvant héberger 29 km courants d'archives et un parking public souterrain pour 200 voitures. Ce projet de développement (hormis le parking), situé le long de la 'Predikherenrei 4' et la 'Langestraat' au centre ville de Bruges, sera loué pour une période fixe de 25 ans par l'Etat belge (Régie des Bâtiments). La demande de permis de construction a été introduite. Après réception provisoire des nouvelles Archives nationales, attendue pour le 01/11/12, Leasinvest Real Estate acquerra ce projet.

Sous ce rapport, **Jean-Louis Appelmans**, CEO de Leasinvest Real Estate commente "Cette opération cadre dans la recherche de Leasinvest Real Estate de contrats à long terme avec des locataires de qualité. Elle garantit des cash-flows récurrents et indexés à long terme et renforce ainsi la stabilité du dividende."

d. Durabilité

Leasinvest Real Estate est consciente du souci croissant en matière de durabilité et de l'attention accrue aux aspects qui permettent d'économiser l'énergie de ses immeubles. Afin de rendre sa consommation d'énergie plus verte, outre l'observation constante de la qualité de ses immeubles en matière d'économie d'énergie, un pas important a été franchi par la conclusion d'un contrat avec le fournisseur d'énergie Electrabel pour la livraison d'énergie verte (AlpEnergie). En plus de l'achat d'énergie verte, Leasinvest Real Estate a démarré la production d'énergie solaire par le placement de cellules solaires sur une surface d'environ 25.000 m² de toit du centre logistique à Wommelgem.

1. Chiffres clés consolidés

Chiffres clés du portefeuille immobilier (a)	31/12/2009	31/12/2008
Juste valeur (1.000 euros) (b)	537.518	563.234
Valeur d'investissement (1.000 euros) (c)	551.400	578.300
Taux d'occupation (d)	97,74%	97,29%
Rendement locatif sur base de la juste valeur (d)	7,48%	7,27%
Rendement locatif sur base de la valeur d'investissement (d)	7,29%	7,09%

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

(b) 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.

(c) 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.

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

Le portefeuille immobilier consolidé de Leasinvest Real Estate au 31/12/09 se compose de 58 immeubles ayant une superficie totale de 353.000 m², dont 43 en Belgique (59,2 % de la juste valeur) et 15 au Luxembourg (40,8 %). La répartition sur base du type d'immeubles n'a pas changé par rapport au 31/12/08 : 63 % de bureaux, 21 % de logistique et 16 % de retail.

La diminution de la **valeur des immeubles** depuis le 31/12/08 provient de la vente de l'immeuble de bureaux 'Bian' au Luxembourg, d'une part, et de variations négatives de la valeur du portefeuille (non-cash), d'autre part. Ces variations négatives de la valeur du portefeuille (-17,8 millions d'euros, soit 3,2 % du portefeuille) se réfèrent principalement au portefeuille belge et sont dues au

relèvement des taux de capitalisation de marché, appliqués par l'expert immobilier indépendant suite à la tendance générale du marché immobilier.

Nonobstant le marché locatif relativement défavorable, le **taux d'occupation** moyen des immeubles reste stable et s'élevait à 97,74 % au 31/12/09 par rapport aux 97,29 % au 31/12/08.

Fin 2009 L'Oréal a annoncé ne plus continuer à louer l'immeuble de bureaux situé au Campus Erasme à Anderlecht, à partir de fin mai 2011. Ceci a engendré une moins-value non-réalisée (non-cash) extraordinaire de - 5 millions d'euros au 31/12/09 (compris dans la moins-value globale mentionnée ci-dessus de -17,8 millions d'euros). L'impact sur le cash-flow du départ de L'Oréal sera néant en 2010, et n'aura qu'un impact très limité soit à partir du dernier mois de 2011, dû à des compensations locatives, pour autant qu'il n'y aurait pas de nouveaux locataires à ce moment. Nonobstant le marché locatif plus difficile, les possibilités de (re-)location sont estimées être positives. Outre les facilités existantes de congrès et de restauration, cet immeuble de bureaux fera l'objet d'une transformation complète vers un vrai 'green intelligent building'.

Le **rendement locatif** du portefeuille immobilier en exploitation, sur base de la juste valeur, s'élève à 7,48 % (comparé aux 7,27 % au 31/12/08), et, sur base de la valeur d'investissement, à 7,29 % (comparé aux 7,09 % au 31/12/08).

Résultats clés	31/12/2009	31/12/2008 (1)
Résultat net courant, part du groupe (1.000 euros)	21.610	17.714
Résultat net courant, part du groupe, par action (euros) (2) (3)	5,41	4,43
Résultat net, part du groupe (1.000 euros)	18.380	22.833
Résultat net, part du groupe, par action (euros) (3)	4,60	5,71

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

(2) Le résultat net courant se compose du résultat net à l'exclusion du résultat sur portefeuille et des variations de la juste valeur des couvertures non-effectives.

(3) Les résultats par action sont calculés sur base du nombre d'actions participant au résultat de la période.

Grâce à, d'une part, la contribution positive des sites retail acquis fin 2008 au Luxembourg et, d'autre part, le taux d'intérêt moyen plus bas, Leasinvest Real Estate a réussi à faire augmenter son **résultat net courant** de 22 %, de 17,7 millions d'euros (soit 4,43 euros par action) au 31/12/08 à 21,6 millions d'euros, soit 5,41 euros par action.

Vu l'impact de la crise économique et financière sur le marché immobilier, l'expert immobilier indépendant a diminué la juste valeur du portefeuille immobilier de 17,8 millions d'euros (non-cash). En tout, avec la plus-value réalisée sur la vente de l'immeuble de bureaux Bian (15,2 millions d'euros), le résultat sur portefeuille global s'élevait à -2,6 millions d'euros comparé aux 9,2 millions d'euros en 2008, ce qui explique en très grande partie la diminution du **résultat net** de Leasinvest Real Estate de 22,8 millions d'euros au 31/12/08 à 18,4 millions d'euros en 2009.

Chiffres clés généraux	31/12/2009	31/12/2008
Valeur de l'actif net, part du groupe (NAV) (1.000 euros)	274.924	264.438
Nombre d'actions émises	4.012.832	4.012.832
Nombre d'actions participant au résultat de la période (1)	3.996.294	3.996.294
Taux d'endettement AR 21/06/06 (%)	47,61%	52,06%
Valeur de l'actif net, part du groupe, par action (euros) (2) (3)		
- sur base de la juste valeur	68,79	66,17
- sur base de la valeur d'investissement	72,27	69,59
Cours de clôture (euro)	58,97	48,05
Décote cours de clôture comparé à la valeur de l'actif net par action (juste valeur)	-14%	-27%
Dividende brut (euros) (4)	4,00	3,80
Rendement en dividende brut (%)	6,78%	7,91%

(1) Le nombre d'actions participant au résultat de la période correspond au nombre d'actions émises moins le nombre d'actions propres (y compris les actions LRE détenues par les filiales). Au 31/12/09 LRE détenait ainsi, sur une base consolidée, un total de 16.538 actions propres en portefeuille, soit 0,41 % (idem 31/12/08).

(2) La valeur de l'actif net au 31/12/08 est avant la distribution du dividende de clôture. Au 25/05/09 un dividende de clôture brut de 1,85 euros par action a été distribué. La valeur de l'actif net, part du groupe, ex-coupon s'élevait à 64,32 euros par action sur base de la juste valeur et à 67,74 euros par action sur base de la valeur d'investissement, au 31/12/08.

(3) la valeur de l'actif net par action est calculée sur base du nombre d'actions participant au résultat de la période.

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

2. Perspectives exercice 2010

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

3. Aperçus financiers

COMPTE DE RESULTATS CONSOLIDES

(en 1.000 EUR)	31/12/2009 (12 mois)	31/12/2008 ^(a) (12 mois)	31/12/2008 (18 mois)
Revenus locatifs	39.196	33.559	49.058
Reprise de loyers cédés et escomptés	0	0	0
Charges relatives à la location	42	-117	-117
RESULTAT LOCATIF NET	39.238	33.442	48.941
Récupération de charges immobilières	65	876	952
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	3.446	2.583	3.910
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	0	-483	-483
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-3.446	-2.581	-3.910
Autres charges et revenus relatifs à la location	-56	14	-176
RESULTAT IMMOBILIER	39.247	33.851	49.234
Frais techniques	-1.090	-1.192	-1.784
Frais commerciaux	-778	-399	-810
Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-255	-432	-581
Frais de gestion immobilière	-2.996	-2.841	-3.808
Autres charges immobilières	-278	-324	-497
CHARGES IMMOBILIERES	-5.397	-5.188	-7.480
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	33.850	28.663	41.754
Frais généraux de la société	-1.646	-1.940	-2.796
Autres charges et revenus d'exploitation	-245	277	260
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT	31.959	27.000	39.218
Résultat sur vente d'immeubles de placement	15.175	3	3.600
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-17.804	9.166	13.371
RESULTAT D'EXPLOITATION	29.330	36.169	56.189
Revenus financiers	1.048	2.891	4.936
Charges d'intérêts	-8.946	-11.421	-16.331
Autres charges financières	-3.020	-3.812	-4.939
RESULTAT FINANCIER	-10.918	-12.342	-16.334
RESULTAT AVANT IMPOT	18.412	23.827	39.855
Impôts des sociétés	-395	-135	-294
Exit tax	364	1	1
IMPOT	-31	-134	-293
RESULTAT NET	18.381	23.693	39.562
Attribuable à :			
Intérêts minoritaires	1	860	1.240
Part du groupe	18.380	22.833	38.322

(a) Puisque l'exercice précédent courrait du 01/07/07 - 31/12/08 (18 mois) des chiffres comparatifs pro forma sont présentés pour la période 01/01/08 - 31/12/2008 (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.

Commentaires sur le compte de résultats

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

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

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

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

La **variation de la juste valeur du portefeuille immobilier** de -17,8 millions d'euros (9,2 millions d'euros au 31/12/08) est la suite de l'évaluation des immeubles à la baisse par l'expert immobilier indépendant. Les diminutions de valeur (non-cash) se réfèrent principalement au portefeuille belge (-19,1 millions d'euros). Au Luxembourg, la légère diminution (-1,2 millions d'euros) a entièrement été compensée par l'augmentation de l'évaluation de 2,5 millions d'euros lors de la réception de l'immeuble de bureaux Montimmo achevé et loué.

Dans le **résultat financier** sont compris, d'une part, les variations négatives de la juste valeur (non-cash) des couvertures non-effectives (conformément à l'IAS 39) à concurrence de 0,6 million d'euros (31/12/08 : 3,5 millions d'euros), et, d'autre part, les primes payées à concurrence de 1,6 millions d'euros pour les nouvelles couvertures de taux d'intérêt.

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

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-effectives, a augmenté de 22 % de 17,7 millions d'euros (soit 4,43 euros par action) au 31/12/08 à 21,6 millions d'euros (soit 5,41 euros par action).

Le **résultat net**, part du groupe, s'élevait à 18,4 millions d'euros comparé aux 22,8 millions d'euros en 2008. En termes de résultat net par action ceci représente 4,6 euros au 31/12/09 comparé aux 5,71 euros au 31/12/08 (12 mois).

BILAN CONSOLIDE
(en 1.000 euros)

	31/12/2009 IFRS	31/12/2008 IFRS
ACTIF		
ACTIFS NON COURANTS	538.987	564.222
Immobilisations corporelles	2	2
Immubles de placement, y inclus les projets de développement	537.518	563.234
Autres immobilisations corporelles	31	33
Actifs financiers non courants	1.436	953
ACTIFS COURANTS	13.158	12.662
Actifs détenus en vue de la vente	0	0
Actifs financiers courants	3.528	2.887
Créances commerciales	5.782	4.762
Créances fiscales et autres actifs courants	746	1.659
Trésorerie et équivalents de trésorerie	2.767	2.580
Comptes de régularisation	335	774
TOTAL DE L'ACTIF	552.145	576.884
PASSIF		
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	274.918	264.431
CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIETE-MERE	274.924	264.438
Capital	44.128	44.128
Primes d'émission	70.622	70.622
Actions propres (-)	-1.046	-1.046
Réserves	152.435	121.506
Résultat	18.380	38.322
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation, estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-8.129	-8.120
Variations de juste valeur d'actifs et de passifs financiers		
sur les actifs financiers destinés à la vente	12	-630
sur instruments financiers dérivés	-1.478	-344
INTERETS MINORITAIRES	-6	-7
PASSIFS	277.227	312.453
PASSIFS NON COURANTS	198.782	176.688
Provisions	386	1.105
Dettes financières non courantes	193.050	172.460
Autres passifs financiers non courants	4.943	2.704
Autres passifs non courants	403	419
PASSIFS COURANTS	78.445	135.765
Provisions	0	0
Dettes financières courantes	62.001	92.021
Dettes commerciales et autres dettes courantes	6.141	11.141
Autres passifs courants	1.267	24.298
Comptes de régularisation	9.036	8.305
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	552.145	576.884

Commentaires sur le bilan

La diminution des **immeubles de placement**, évalués à leur juste valeur est la conséquence de la variation négative de la valeur estimée par l'expert immobilier indépendant, d'une part, et de la vente du projet de bureaux 'Bian', d'autre part. Pour plus de détails sur les immeubles de placement, nous nous référons aux commentaires sur les chiffres clés (point 1.).

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

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

4. Evénements importants survenus après la clôture de l'exercice 2009

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

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 4,00 euro et net, libre de précompte mobilier, de 3,40 euros, le 24/05/10.

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

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

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

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

6. Déclaration sans réserve du Commissaire

Le commissaire a confirmé que ses activités de contrôle des comptes annuels consolidés ont été effectuées à fond et n'ont pas donné lieu à des corrections importantes qui devraient être apportées aux données comptables reprises dans ce communiqué.

7. Calendrier financier

Rapport financier annuel 2009 (version officielle en néerlandais)	19/04/10
Déclaration intermédiaire Q1 (31/03/10)	11/05/10
Assemblée annuelle des actionnaires	17/05/10
Mise en paiement du dividende	24/05/10
Résultats semestriels (30/06/10)	20/08/10
Rapport financier semestriel 2010 conforme à l'IAS 34	31/08/10
Déclaration intermédiaire Q3 (30/09/10)	09/11/10

8. Rapport financier annuel

Le rapport financier annuel concernant l'exercice 2009, qui comprend les comptes annuels, le rapport annuel et le rapport du commissaire, sera disponible à partir du 19/04/10 (online sur le site internet) et peut être obtenu sur simple demande à l'adresse suivante :

Leasinvest Real Estate SCA

Schermerstraat 42 (siège administratif)

2000 Anvers

T +32 3 238 98 77

F +32 3 237 52 99

E investor.relations@leasinvest.be

W www.leasinvest.be (téléchargement de la brochure : information investisseurs, rapport financiers)

Pour plus d'information, contactez :

Leasinvest Real Estate

Jean-Louis Appelmans

CEO

T: +32 3 238 98 77

E: jeanlouis.appelmans@leasinvest.be

La sicafi Leasinvest Real Estate SCA cotée à Euronext Brussels investit dans des immeubles de qualité bien situés : bureaux, immeubles logistiques et retail en Belgique et au Grand-duché de Luxembourg. A présent le portefeuille immobilier de Leasinvest comprend 58 immeubles, dont 43 en Belgique et 15 au Grand-duché de Luxembourg, avec une valeur totale de l'immobilier de presque 540 millions d'euros.