

Leasinvest Real Estate – résultats semestriels 30/06/10 (6 mois)¹

- Augmentation des revenus locatifs de 2,4% à 20 millions d'euros (30/06/09 : 19,5 millions d'euros) ;
- Augmentation du résultat net courant (part du groupe) de 17% à 12,5 millions d'euros, soit 3,12 euros par action (30/06/09 : 2,67 euros par action) ;
- Le résultat net, part du groupe, s'élevait à 5,6 millions d'euros (1,4 euro par action) au 30/06/10 comparé aux 12,8 millions d'euros (3,2 euros par action) au 30/06/09 ; l'année passée les moins-values étaient plus que compensées par la plus-value unique réalisée sur la vente de l'immeuble Bian ;
- Le taux d'occupation se maintient à 97,81% (31/12/09 : 97,74%) ;
- Premier occupant pour une partie de l'immeuble The Crescent à Anderlecht

Rapport d'activités de la période 01/01/10-30/06/10

A la fin du premier trimestre de l'exercice 2010 Leasinvest Real Estate a acheté 100% des actions de la société Canal Logistics Brussels SA. Par cette reprise un nouvel immeuble d'entrepôt et de distribution de 27.700 m² et 1.250 m² de bureaux à Neder-over-Heembeek ('Canal Logistics') a été acquis, faisant partie d'un projet total de 50.000 m² d'entrepôts et 2.500 m² de bureaux.

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

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

Chiffres clés au 30/06/10

Chiffres clés portefeuille immobilier (a)	30/06/2010	31/12/2009
Juste valeur (1.000 euros) (b)	558.954	537.518
Valeur d'investissement (1.000 euros) (c)	573.370	551.400
Rendement locatif sur base de la juste valeur (d)	7,57%	7,48%
Rendement locatif sur base de la valeur d'investissement (d)	7,38%	7,29%
Taux d'occupation (d)	97,81%	97,74%

(a) Le portefeuille immobilier comprend aussi bien les immeubles en exploitation que les projets de développement et les actifs destinés à la vente.

(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 le taux d'occupation uniquement les immeubles en exploitation sont pris en compte.

Par la reprise de Canal Logistics le portefeuille immobilier (sur base de la juste valeur) a augmenté de 4% de 537,5 millions d'euros (31/12/09) à 559 millions d'euros. Cette augmentation tient compte d'une variation globale négative des immeubles de placement de 6,3 millions d'euros, principalement sur Canal Logistics et un immeuble de bureaux à Anderlecht.

¹ Les chiffres repris dans ce communiqué de presse ont été soumis au contrôle limité par le commissaire.

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

Le portefeuille immobilier en exploitation se compose de 59 immeubles, dont 44 immeubles en Belgique avec une superficie totale de 296.409 m², et 15 immeubles au Grand-Duché de Luxembourg avec une superficie totale de 85.961 m².

Résultats clés	30/06/2010	30/06/2009
Resultat net courant, part du groupe (1.000 euros)	12.463	10.678
Resultat net courant, part du groupe, par action (euros) (1) (2)	3,12	2,67
Résultat net, part du groupe (1.000 euros)	5.601	12.839
Résultat net, part du groupe, par action (euros) (2)	1,40	3,21

(1) Le résultat net courant se compose du résultat net à l'exclusion du résultat sur portefeuille et les variations de la juste valeur des instruments financiers de couverture de taux d'intérêt non effectifs.

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

Chiffres clés généraux	30/06/2010	31/12/2009
Valeur de l'actif net, part du groupe (NAV) (1.000 euros)	262.151	274.924
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 (%)	51,64%	47,61%
Valeur de l'actif net, part du groupe, par action (euros) (2) (3)		
- sur base de la juste valeur	65,60	68,79
- sur base de la valeur d'investissement	69,21	72,27
Cours de clôture (euros)	58,61	58,97
Décote cours de clôture par rapport à l'actif net par action (base = juste valeur)	-11%	-14%

(1) Le nombre d'actions participant au résultat de la période correspond au nombre d'action émises moins le nombre d'actions propres (incl. les actions LRE détenues par des filiales). Au 30/06/10 LRE avait ainsi, sur une base consolidée, un total de 16.538 actions propres en portefeuille, soit 0,41% (idem 31/12/09).

(2) L'actif net au 31/12/09 est celui avant distribution du dividende de clôture. Au 24/05/10 un dividende brut de 4 euros par action a été distribué. L'actif net, part du groupe, ex-coupon s'élevait à 64,79 euros par action sur base de la juste valeur et à 68,27 euros par action sur base de la valeur d'investissement, au 31/12/09.

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

Chiffres consolidés au 30/06/10

COMPTE DE RESULTATS CONSOLIDES

(en 1.000 euros)	30/06/2010	30/06/2009
	(6 mois)	(6 mois)
Revenus locatifs	19.982	19.510
Reprise de loyers cédés et escomptés	0	0
Charges relatives à la location	0	41
RESULTAT LOCATIF NET	19.982	19.551
Récupération de charges immobilières	210	11
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	1.873	1.051
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	-79	0
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-1.873	-1.051
Autres charges et revenus relatifs à la location	-9	54
RESULTAT IMMOBILIER	20.105	19.616
Frais techniques	-665	-373
Frais commerciaux	-364	-160
Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-196	-104
Frais de gestion immobilière	-1.431	-1.478
Autres charges immobilières	-108	-113
CHARGES IMMOBILIERES	-2.763	-2.228
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	17.342	17.388
Frais généraux de la société	-873	-892
Autres charges et revenus d'exploitation	64	-11
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	16.533	16.485
Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	15.233
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-6.300	-11.955
RESULTAT D'EXPLOITATION	10.233	19.762
Revenus financiers	192	564
Charges d'intérêts	-4.137	-4.847
Autres charges financières	-1.063	-2.519
RESULTAT FINANCIER	-5.008	-6.802
RESULTAT AVANT IMPOT	5.225	12.961
Impôts des sociétés	-93	-285
Exit tax	470	163
IMPOT	377	-122
RESULTAT NET	5.602	12.839
Attribuable à :		
Intérêts minoritaires	1	0
Part du groupe	5.601	12.839

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

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

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

Ceci a engendré une moins-value non réalisée de 6,3 millions d'euros (reprise dans la rubrique **variation de la juste valeur des immeubles de placement**), à comparer à une moins-value non réalisée de 12 millions d'euros un an plus tôt, compensée alors par la plus-value réalisée de 15,2 millions d'euros sur la vente de l'immeuble Bian.

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

Le **résultat net, part du groupe**, s'est clôturé à 5,6 millions d'euros (soit 1,4 euro par action²) comparé aux 12,8 millions d'euros (soit 3,21 euros par action) l'année passée. Cette diminution provient principalement d'une plus-value unique réalisée de 15,2 millions d'euros sur la vente de l'immeuble Bian au Luxembourg l'an dernier.

Le **résultat net courant**, part du groupe, soit le résultat net à l'exclusion du résultat sur portefeuille et des variations de la juste valeur des couvertures de taux d'intérêt non effectives, a cependant progressé de 17% de 10,7 millions d'euros, soit 2,67 euros par action² au 30/06/09 à 12,5 millions d'euros, soit 3,12 euros par action au 30/06/10.

² Toutes les données sur les résultats par action sont calculées sur base du nombre d'actions participant au résultat de la période.

BILAN CONSOLIDE
(en 1.000 euros)

30/06/2010 31/12/2009

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

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

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

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

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

Evénements importants après la clôture des résultats semestriels 30/06/10

Cession des droits immobiliers sur le parc d'affaires Axxes Business Park (phase 1) – acquisition de certificats immobiliers

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

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'élève à 98,4% pour 19 locataires.

La société Axxes Certificates a financé cette acquisition en grande partie par une émission privée de certificats immobiliers, qui a été placée avec succès par la Banque Degroof auprès de différents investisseurs institutionnels et privés. Dans ce cadre, Leasinvest Real Estate a elle-même souscrit à ces certificats immobiliers à concurrence de 1,7 millions d'euros).

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

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

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

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

Premier occupant pour une partie de l'immeuble The Crescent à Anderlecht

Au cours de la première quinzaine du mois d'août Leasinvest Real Estate a conclu un contrat de services à long terme pour environ 3.800 m² situés dans l'immeuble de bureaux The Crescent sur le site Erasme à Anderlecht, qui prendra effet à partir de mai 2011. Dans ce contexte économique difficile nous avons réussi à conclure d'avance ce contrat de services représentant déjà 25% de l'espace de bureaux qui serait disponible en 2011. Ceci fait preuve de l'unique concept écologique de cet immeuble combiné à des services facilitaires (congrès, restaurant et business center), et à la situation exceptionnelle de cet immeuble.

Prévisions pour l'exercice total 2010

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

Rapport financier semestriel conformément à l'IAS 34

Le rapport financier semestriel pour la période 01/01/10-30/06/10, qui comprend en outre des états financiers résumés, y inclus toute information conformément à la norme IAS 34, également le rapport de gestion intermédiaire, une déclaration des personnes responsables ainsi que l'information sur le contrôle externe, sera disponible sur le site internet www.leasinvest.be à partir du 31/08/10 après bourse. Chacun qui le demande pourra gratuitement obtenir un exemplaire imprimé au siège administratif de la société :

Leasinvest Real Estate SCA
Schermerstraat 42, 2000 Anvers
T +32 3 238 98 77
E investor.relations@leasinvest.be.

Calendrier financier

Rapport financier semestriel 30/06/10 (IAS 34) :	31/08/10
Déclaration intermédiaire 30/09/10 (9 mois) :	09/11/10
Publication des résultats de l'exercice 31/12/10 (12 mois) :	18/02/11
Rapport financier annuel 31/12/10 :	avril 2011
Déclaration intermédiaire 31/03/11 (3 mois) :	13/05/11
Assemblée annuelle des actionnaires :	16/05/11
Mise en paiement du dividende :	23/05/11
Résultats semestriels 30/06/11 (6 mois) :	19/08/11
Rapport financier semestriel 30/06/11 (IAS 34) :	31/08/11

Investor relations contact

Jean-Louis Appelmans

T: +32 3 238 98 77 - E: jeanlouis.appelmans@leasinvest.be

Leasinvest Real Estate Comm. VA

La sicafi Leasinvest Real Estate 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 comprend 59 immeubles en exploitation, dont 44 en Belgique et 15 au Grand-Duché de Luxembourg, avec une superficie totale de plus de 380.000 m².

La sicafi est cotée à Euronext Brussels et affiche une capitalisation boursière d'environ 243 millions d'euros (valeur au 18 août 2010).