

Communiqué de presse

Leasinvest Real Estate – résultats annuels de l'exercice 2011

- **Réorientation stratégique du portefeuille continuée e.a. via le désinvestissement de bureaux en Belgique, une croissance continue vers retail/logistique et la diversification géographique**
 - **Canal Logistics phases 1 et 2 presque entièrement louées**
 - **Augmentation du dividende à 4,15 euros brut par action**
-
- Part des bureaux en portefeuille (sur base de la juste valeur) diminue encore à 54% (dont la plus importante partie soit 27,4% en Grand-duché de Luxembourg) suite à la vente d'un immeuble à Zwijndrecht (Anvers) ;
 - Résultat net (part du groupe) et Résultat net courant (excl. Résultat sur portefeuille et les variations juste valeur des couvertures non efficace) se maintiennent bien dans un marché de bureaux difficile : respectivement 3,15 euros par action (31/12/10 : 3,57 euros) et 4,77 euros par action (31/12/10 : 5,50 euros)
 - Valeur de l'actif net réévalué (sur base du patrimoine en juste valeur) par action : 65,51 euros (31/12/10 : 68,92 euros) principalement suite aux moins-values importantes sur les instruments financiers dérivés efficaces ;
 - Taux d'occupation reste élevé: 92,57% (31/12/10 : 97,45%) ;
 - L'immeuble de bureaux rénové The Crescent loué à presque 50%.



1. Rapport d'activités de la période 01/01/11-31/12/11

1. 1 Investissements et désinvestissements

Reprise des baux commerciaux à Nossegem de Redevco Retail Belgium

Mi-janvier 2011 le bail commercial 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, Casa et Tony Mertens. Ces sous-locataires sont dès lors devenus des locataires directs de Leasinvest Real Estate. A cet effet une compensation de 6,8 millions d'euros a été payée à Redevco Retail Belgium. Par conséquent Leasinvest Real Estate perçoit depuis le 01/01/11, 2 millions d'euros de revenus locatifs annuels au lieu des 0,9 millions d'euros antérieurement.

Augmentation de la participation dans Retail Estates

Dans le cadre d'une augmentation de capital réalisée par la sicafi Retail Estates SA le 27/06/11 suite à la scission partielle de FUN Belgium SA, Leasinvest Real Estate a acquis une partie de ses actions nouvellement créées (81.783 actions, soit 1,41% du total actuel du capital-actions de Retail Estates SA). Cette acquisition s'est réalisée au prix d'émission de la scission partielle, soit 48,91 euros, défini sur base du cours de clôture moyen de l'action Retail Estates au cours des 30 jours précédant l'émission, moins le montant net du dividende mis en paiement par Retail Estates le 5 juillet dernier (2,295 euros).

Le 08/07/11 Leasinvest Real Estate a repris la participation existante d'Extensa Participations II Sàrl (une filiale à 100% d'Extensa Group SA) de 3,21% dans Retail Estates SA au même prix mentionné ci-dessus de 48,91 euros par action.

Finalement, le 09/08/11 25.966 actions Retail Estates additionnelles ont été acquises en bourse.

Avec sa participation existante et les différentes acquisitions précitées, Leasinvest Real Estate possède actuellement une participation globale de 7,39% dans la sicafi Retail Estates SA.

Vente d'un immeuble de bureaux à Zwijndrecht

Le 19/12/11 un immeuble de bureaux situé dans le parc d'affaires Alpha Campus à Zwijndrecht (Anvers) a été vendu, par une cession d'une branche d'activité, à la société Integrale Immo Management SA, pour une valeur de 7,7 millions d'euros (hors droits). Une plus-value limitée de 0,5 million d'euros sur cette opération a été réalisée dans l'exercice 2011.

Cette transaction comprend un immeuble de bureaux de 3.487 m² avec des ateliers intégrés de 355 m², un entrepôt de 639 m², et 125 emplacements de parking extérieurs, le terrain sous-jacent (environ 6.725 m²), ainsi que le contrat de leasing immobilier afférent conclu avec le preneur de leasing.

1. 2 Développements et redéveloppements

Réception nouveau magasin à Diekirch

En 05/2011 l'extension du parc retail à Diekirch a été réceptionnée endéans le délai et le budget prévus. Il s'agit d'une construction neuve d'un immeuble retail de 1.356 m², loué pour une période fixe de 12,5 ans au groupe allemand Siemes Schuhcenter. Pour cet immeuble une plus-value non réalisée de 1,2 millions d'euros a été comptabilisée au cours du deuxième trimestre de 2011.



Redéveloppement The Crescent vers un 'green intelligent building'

Pour début 2012 The Crescent sera entièrement converti en 'green intelligent building', utilisé comme business center avec différentes facilités (catering, salles de réunion, etc.). L'objectif pour cet immeuble est d'améliorer le certificat 'BREEAM in-use' avec score 'good' vers un score 'very good'. Entre-temps différents contrats de services ont été conclus. Sur base de la situation actuelle le taux d'occupation s'élevait à presque 50% au 31/12/11. Pour cet immeuble, une compensation locative de la part de l'ancien propriétaire à concurrence de 1,15 millions d'euros courait encore jusque 11/11 (perçu en une fois en 05/2011).

Evolution des travaux de construction des archives nationales à Bruges

Le projet de construction des nouvelles archives nationales à Bruges, commencé fin 2010 se déroule selon les plans. La reprise du projet par Leasinvest Real Estate est prévue fin octobre 2012 après la réception provisoire des archives nationales et le début du bail fixe de 25 ans avec le gouvernement fédéral représenté par la Régie des Bâtiments.

Réception du business center Torenhof à Merelbeke

La rénovation de la ferme château Torenhof située à Merelbeke a été achevée au cours du deuxième trimestre de 2011. Une activité de business center a été lancée fin 2011. Au plus tard fin 2012 cet immeuble sera vendu à un prix fixe de 3,3 millions d'euros au même repreneur que celui qui a repris notre part de l'Axxes Business Park en 2010.

1.3 Locations

Conclusion de baux avec différents locataires importants pour Canal Logistics Bruxelles

Le contrat avec Cameleon/Famous Clothes SA pour la 1^{ère} phase de Canal Logistics située à Neder-over-Heembeek (Bruxelles) concerne la location sur ce site de 7.192 m² d'entrepôts (avec une option jusque 10.585 m²) et 588 m² de bureaux. Le contrat de location a pris cours le 30/09/11. Cameleon est un acteur important dans la vente privée de vêtements, accessoires et articles de décoration dans le Benelux, et utilisera cet immeuble comme plate-forme logistique pour l'approvisionnement de leurs activités e-commerce en Belgique.

Un deuxième bail pour la phase 1 a été conclu avec MSF Supply (centrale d'approvisionnement de Médecins Sans Frontières) pour 13.547 m² d'entrepôts et 1.250 m² de bureaux, avec une possibilité d'extension à 17.097 m². Ce contrat prend cours le 01/04/12. Avec 70 salariés, MSF Supply a réalisé en 2011 un chiffre d'affaires de 50 millions d'euros pour près de 6.675 commandes. Si les deux locataires font valoir leur possibilité d'extension, la phase 1 de Canal Logistics serait louée à 100%.

Pour la phase 2 de Canal Logistics un bail a été conclu fin 10/2011 avec Caterpillar pour l'entièreté des entrepôts de 20.664 m² et pour la moitié des bureaux, soit 623 m². Cet accord a pris effet le 01/11/11. Les travaux de construction de la phase 2 ont été terminés début juillet 2011, et l'immeuble a été repris en décembre 2011 sur la base d'accords concrets avec le promoteur en 2007.

Par cette location importante de quasi l'entièreté de la phase 2 de Canal Logistics, les taux d'occupation des phases 1 et 2, y inclus les locations à Cameleon et MSF Supply, s'élèvent respectivement à 78,1% et 94%.

Prolongation d'un contrat de location en logistique à Anvers

Le contrat de location existant pour le site logistique d'environ 23.700 m² à Kontich (Anvers) et les bureaux y attenants, a été prolongé en 07/2011 avec le locataire actuel. Ce bail, qui venait initialement à échéance fin 12/2011 a été prolongé anticipativement pour une période de location fixe jusque fin 12/2016. Ce contrat de location représente 3,04% du portefeuille immobilier consolidé (projets de développement compris).



2. Chiffres clés consolidés

Chiffres clés du portefeuille immobilier (a)	31/12/2011	31/12/2010
Juste valeur (1.000 euros) (b)	504.443	494.203
Valeur d'investissement (1.000 euros) (c)	517.488	506.550
Rendement locatif sur base de la juste valeur (d)	7,23%	7,41%
Rendement locatif sur base de la valeur d'investissement (d)	7,05%	7,22%
Taux d'occupation (d)	92,57%	97,45%

(a) Le portefeuille immobilier comprend tant les immeubles en exploitation que les projets de développement et les immeubles 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 du taux d'occupation, uniquement les immeubles en exploitation sont pris en compte.

Au 31/12/11 le portefeuille immobilier consolidé de Leasinvest Real Estate est composé de 53 immeubles avec une superficie totale de 367.661 m², dont 37 immeubles situés en Belgique (55% de la juste valeur par rapport à 54,9% l'exercice précédent) et 16 au Luxembourg (45% par rapport à 45,1% l'exercice précédent). La répartition sur base du type d'immeubles a changé par rapport au 31/12/10: 54% de bureaux (antérieurement 56%), 26% de logistique et 20% de retail.

L'augmentation du portefeuille immobilier de 2% depuis le 31/12/10 est la suite du rachat du contrat de location de Redevco Belgium pour le parc retail à Nossegem (Zaventem), la réception du magasin loué à Siemes à Diekirch, la reprise de la phase 2 de Canal Logistics, la vente de l'immeuble de bureaux situé à Zwijndrecht (Anvers) et de variations négatives (non-cash) de la valeur du portefeuille (- 6,6 millions d'euros au 31/12/11 par rapport au 31/12/10 : - 10,0 millions d'euros) qui se référaient principalement au portefeuille belge et plus particulièrement à l'immeuble L'Oréal/The Crescent (- 3,1 millions d'euros), à la deuxième phase de Canal Logistics (- 2,5 millions d'euros) et aux entrepôts Vierwinden (- 0,6 million d'euros).

Nonobstant le marché locatif plus faible pour les bureaux en Belgique, le taux d'occupation moyen de nos immeubles se maintient bien: au 31/12/11 il s'élevait à 92,57% comparé à 97,45% au 31/12/10. Le taux d'occupation pour la Belgique s'élevait à 87,7% (31/12/10 : 96,35%) et pour le Grand-duché de Luxembourg à 99,3% (31/12/10 : 99%).

L'immeuble de bureaux situé sur le Campus Erasme à Anderlecht, entièrement loué à L'Oréal jusque fin 05/11 et rénové en business center, The Crescent, a entretemps déjà été loué pour presque 50%. Les phases 1 et 2 de Canal Logistics dont la garantie locatives pour la phase 1 a expiré en 04/11 et celle pour la phase 2 en 12/11 ont accueilli 3 nouveaux locataires, soit Caméleon, Caterpillar et MSF Supply. La partie de l'immeuble Vierwinden, vacante depuis début 2011 n'a pas encore été louée.

Le rendement locatif du patrimoine immobilier en exploitation sur base de la juste valeur s'élève à 7,23% (comparé à 7,41% au 31/12/10), et sur base de la valeur d'investissement à 7,05% (comparé à 7,22% au 31/12/10).

Résultats clés	31/12/2011	31/12/2010
Résultat net courant, part du groupe (1.000 euros) (1)	19.070	21.965
Résultat net courant, part du groupe, par action (euros) (1) (2)	4,77	5,50
Résultat net, part du groupe (1.000 euros)	12.587	14.267
Résultat net, part du groupe, par action (euros) (2)	3,15	3,57

(1) 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 efficaces.

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

Par les désinvestissements importants en 2010, pas entièrement compensés par les investissements réalisés en 2011, le résultat net courant a diminué à 19 millions d'euros (4,77 euros par action) en 2011 par rapport aux 22 millions d'euros (5,50 euros par action) et le résultat net est passé de 12,6 millions d'euros en 2011 à 14,3 millions d'euros en 2010.

Chiffres clés généraux	31/12/2011	31/12/2010
Valeur de l'actif net, part du groupe (NAV) (1.000 euros)	261.815	275.408
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 07/12/10 (%)	47,29%	44,13%
Valeur de l'actif net, part du groupe, par action (euros) (2)		
- sur base de la juste valeur	65,51	68,92
- sur base de la valeur d'investissement	68,78	72,08
Cours de clôture (euro)	64,99	63,36
Décote cours de clôture comparé à la valeur de l'actif net par action (juste valeur)	-1%	-8%
Dividende brut (euros)	4,15	4,10
Rendement en dividende brut (%)	6,39%	6,47%

(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 31/12/11 LRE détenait ainsi, sur une base consolidée, un total de 16.538 actions propres en portefeuille, soit 0,41 % (idem 31/12/10).

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

3. Prévisions pour l'exercice 2012

Leasinvest Real Estate s'attend à pouvoir réaliser, au cours du premier semestre de 2012, différents investissements, principalement au Grand-duché de Luxembourg. Hormis des circonstances exceptionnelles et des moins-values imprévues sur le portefeuille immobilier actuel et les couvertures de taux, la société prévoit de réaliser un meilleur résultat net et un résultat net courant équivalent qu'en 2011. Le conseil d'administration s'attend à pouvoir maintenir le dividende en ligne avec celui de 2011.

4. Aperçus financiers

COMPTE DE RESULTATS CONSOLIDES

(en 1.000 euros)	31/12/2011	31/12/2010
	(12 mois)	(12 mois)
Revenus locatifs	36.647	38.438
Reprise de loyers cédés et escomptés	0	0
Charges relatives à la location	18	-17
RESULTAT LOCATIF NET	36.664	38.420
Récupération de charges immobilières	82	251
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	2.633	3.299
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	-4	-242
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-2.633	-3.299
Autres charges et revenus relatifs à la location	-869	19
RESULTAT IMMOBILIER	35.873	38.448
Frais techniques	-1.189	-1.352
Frais commerciaux	-699	-655
Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-558	-490
Frais de gestion immobilière	-2.832	-2.853
Autres charges immobilières	-278	-347
CHARGES IMMOBILIERES	-5.557	-5.698
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	30.316	32.750
Frais généraux de la société	-1.789	-1.982
Autres charges et revenus d'exploitation	-22	121
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	28.505	30.889
Résultat sur vente d'immeubles de placement	534	688
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-6.566	-9.978
RESULTAT D'EXPLOITATION	22.473	21.599
Revenus financiers	1.753	675
Charges d'intérêts	-8.936	-7.972
Autres charges financières	-2.036	-1.891
Variations de la juste valeur des actifs et passif financiers (1)	-449	1.592
RESULTAT FINANCIER	-9.668	-7.596
RESULTAT AVANT IMPOT	12.805	14.003
Impôts des sociétés	-216	-206
Exit tax	0	470
IMPOT	-216	264
RESULTAT NET	12.589	14.267
Attribuable à :		
Intérêts minoritaires	2	1
Part du groupe	12.587	14.266

(1) Suite aux dispositions de l'AR du 7 décembre 2010 les revenus financiers de l'exercice 2010 ont été adaptés puisque les variations de la juste valeur des actifs financiers non courant sont actuellement présentés sous une rubrique séparée.

AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL

Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		882
Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie tels que définis en IFRS	-10.187	836
Variations de la juste valeur des actifs financiers disponible à la vente	392	485
Autres éléments du résultat global	-9.795	2.203
Intérêts minoritaires	0	0
Autres éléments du résultat global – part du Groupe	-9.795	2.203
RESULTAT GLOBAL	2,794	16,470
Intérêts minoritaires	2	1
Résultat global – part du Groupe	2,792	16,469

Commentaires sur le compte de résultats

Les **revenus locatifs** s'élevaient à 36,6 millions d'euros par rapport aux 38,4 millions d'euros il y a un an. La diminution provient du manque de revenus locatifs suite à la vente de différents immeubles à Merelbeke et à Bruxelles en 2010.

Les **charges immobilières** sont restées stables (5,6 millions d'euros en 2011 comparé aux 5,7 millions d'euros en 2010). 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** ont diminué de 10% à 1,8 million d'euros par rapport aux 2 millions d'euros en 2010.

Le **résultat sur vente d'immeubles de placement** (0,5 million d'euros) comprend la plus-value réalisée sur la vente de l'immeuble de bureaux situé dans le parc Alpha Campus à Zwijndrecht (Anvers).

La **variation de la juste valeur des immeubles de placement** de - 6,6 millions d'euros (- 10,0 millions d'euros au 31/12/10) est la suite 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 (- 9 millions d'euros). Au Luxembourg une augmentation a été enregistrée (+ 2,4 millions d'euros).

Dans le **résultat financier** sont compris, d'une part, les variations de la juste valeur négatives (non-cash) des couvertures de taux d'intérêt non efficaces (conformément à l'IAS 39) à concurrence de - 0,45 million d'euros (31/12/10 : + 1,6 million d'euros) et d'autre part, les primes payées de 0,8 million d'euros 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'est maintenu à 8,45 millions d'euros comparé à 8,4 millions d'euros en 2010.

Par la stratégie de couverture appliquée fin 2010 et début 2011, le coût de financement moyen (sans tenir compte d'un étalement des primes des couvertures) a augmenté de 3,43% à 3,83%.

Le **résultat net courant**, 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 efficaces, a diminué de 13,6% et passe de 22 millions d'euros (ou 5,50 euros par action) au 31/12/10 à 19 millions d'euros (soit 4,77 euros par action).

Le **résultat net**, part du groupe, s'élevait à 12,5 millions d'euros par rapport aux 14,3 millions d'euros en 2010. En termes de résultat net par action ceci résulte en 3,15 euros au 31/12/11 comparé aux 3,57 euros au 31/12/10. Cette diminution est principalement la suite du recul temporaire des revenus locatifs.

BILAN CONSOLIDE

(en 1.000 euros)

31/12/2011

31/12/2010

ACTIF		
ACTIFS NON COURANTS	526.647	498.838
Immobilisations corporelles	3	4
Immeubles de placement, y inclus les projets de développement	501.584	494.203
Autres immobilisations corporelles	1.316	25
Actifs financiers non courants	23.744	4.607
ACTIFS COURANTS	11.770	15.137
Actifs détenus en vue de la vente	2.859	0
Actifs financiers courants	1	5.435
Créances commerciales	5.685	5.685
Créances fiscales et autres actifs courants	854	960
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1.998	2.840
Comptes de régularisation	373	215
TOTAL DE L'ACTIF	538.417	513.975
PASSIF		
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	261.821	275.411
CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX	261.815	275.408
ACTIONNAIRES DE LA SOCIETE-MERE		
Capital	44.128	44.128
Primes d'émission	70.622	70.622
Actions propres (-)		
Réserves (1)	134.478	146.391
Résultat	12.587	14.266
INTERETS MINORITAIRES	5	3
PASSIFS	276.596	238.564
PASSIFS NON COURANTS	177.560	142.360
Provisions	0	0
Dettes financières non courantes	163.724	137.999
Autres passifs financiers non courants	13.836	3.986
Autres passifs non courants	0	374
PASSIFS COURANTS	99.036	96.204
Provisions	0	0
Dettes financières courantes	84.222	81.837
Dettes commerciales et autres dettes courantes	5.200	4.517
Autres passifs courants	1.449	2.091
Comptes de régularisation	8.165	7.759
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	538.417	513.975

(1) Suite aux dispositions de l'AR du 7 décembre 2010, dans les chiffres pour les exercices 2011 et 2010, la "réserve pour actions propres", "l'impact sur la juste valeur des droits et frais de mutation lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement" ainsi que "les variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers" ont été enregistrés dans les "Réserves".



Commentaires sur le bilan

L'augmentation de 2% des **immeubles de placement**, évalués à leur juste valeur, de 494,2 millions d'euros à 501,6 millions d'euros est principalement la suite du rachat du contrat de location Redevco à Nossegem (+ 6,8 millions d'euros) et les investissements réalisés (11,6 millions d'euros) pour la plus grande partie dans l'immeuble logistique Canal Logistics, le centre de business « The Crescent » et un nouveau magasin à Diekirch. Cette augmentation est essentiellement compensée par la vente de l'immeuble de bureaux à Zwijndrecht (Anvers) pour 7,7 millions d'euros, la présentation de « Torenhof » sous la rubrique actifs détenus en vue de la vente (2,8 millions d'euros) et des variations négatives (non-cash) de la valeur estimée par l'expert immobilier indépendant (- 6,6 millions d'euros, soit 1,3% du portefeuille) qui se référaient principalement au portefeuille belge, et plus particulièrement à l'immeuble The Crescent (- 3,1 millions d'euros), à la 2^{ème} phase de Canal Logistics (- 2,5 millions d'euros).

Les **actifs financiers non-courants** ont augmenté de 4,6 millions d'euros à 23,7 millions d'euros par la participation accrue dans Retail Estates, et par conséquent, le reclassement de l'entièreté de la participation en actifs financiers non-courants au lieu d'actifs financiers courants.

Nonobstant le résultat net réalisé de 12,6 millions d'euros au cours de l'exercice 2011, les **capitaux propres**, part du groupe (basé sur la juste valeur des immeubles de placement) diminuent de 13,6 millions d'euros suite aux variations négatives de la juste valeur des actifs et passifs financiers (principalement les marked-to-market des instruments financiers dérivés efficaces de - 10,2 millions d'euros) et le dividende distribué. Les **capitaux propres** s'élèvent à 261,8 millions d'euros au 31/12/11, soit 65,51 euros par action, comparé aux 275,4 millions d'euros au 31/12/10, soit 68,92 euros par action.

Par le solde de différents investissements et désinvestissement, les **dettes financières** ont augmenté de 220 millions d'euros au 31/12/10 à **247,9** millions d'euros au 31/12/11. Par conséquent, le **ratio d'endettement** a augmenté de 44,13% (au 31/12/10) à 47,29%.

5. Evénements importants après la clôture de l'exercice 2011

Aucun événement important ne s'est produit après la clôture de l'exercice 2011.

6. 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 4,15 euros et net, libre de précompte mobilier, de 3,2785 euros (sur base d'un précompte mobilier de 21%).

Sous réserve d'approbation par l'assemblée générale ordinaire du 21/05/12 le paiement du dividende se fera contre la remise du coupon n° 13 à partir du 28/05/12 aux institutions financières Banque Delen (agent principal de paiement), ING Banque, Dexia Banque, BNP Paribas Fortis Banque et Banque Degroof.

La date de détachement de coupon (Ex-date) est le 23/05/12 et la date d'arrêté (Record date) est le 25/05/12.

7. Déclaration sans réserve du Commissaire

Le commissaire a confirmé que ses activités de contrôle des comptes annuels consolidés, établis conformément aux 'International Financial Reporting Standards', tels qu'adoptés par l'Union européenne, ont été effectuées à fond et n'ont pas donné lieu à des corrections importantes qui devraient être apportées aux données comptables, reprises des comptes annuels consolidés, et reproduites dans ce communiqué.



8. Calendrier financier

Résultats annuels (31/12/11)	17/02/12
Rapport financier annuel 2011 (version officielle en néerlandais sur le site internet)	30/03/12
Déclaration intermédiaire Q1 (31/03/12)	11/05/12
Assemblée annuelle des actionnaires	21/05/12
Mise en paiement du dividende	28/05/12
La date de détachement de coupon(Ex-date)	23/05/12
La date d'arrêté (Record date)	25/05/12
Rapport financier semestriel 2010 conforme à l'IAS 34	23/08/12
Déclaration intermédiaire Q3 (30/09/12)	14/11/12
Résultats annuels (31/12/11)	15/02/13

9. Rapport financier annuel

Le rapport financier annuel concernant l'exercice 2011 sous forme de brochure, qui comprend les comptes annuels, le rapport annuel et le rapport du commissaire, sera disponible à partir du **30/03/12** (version officielle en néerlandais sur le site internet) et peut être obtenu sur simple demande à l'adresse suivante :

Leasinvest Real Estate SCA

Schermersstraat 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

Leasinvest Real Estate SCA

La sicafi Leasinvest Real Estate SCA 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 53 immeubles, dont 37 en Belgique et 16 au Grand-duché de Luxembourg, avec une valeur totale de l'immobilier de plus de 500 millions d'euros.

La sicafi est cotée à Euronext Bruxelles et affiche une capitalisation boursière d'environ 261 millions d'euros (valeur au 16 février 2012).