

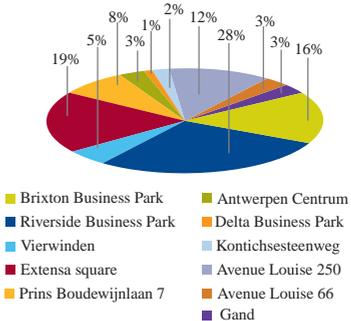
## RAPPORT SEMESTRIEL

*1 juillet 2000- 31 décembre 2000*

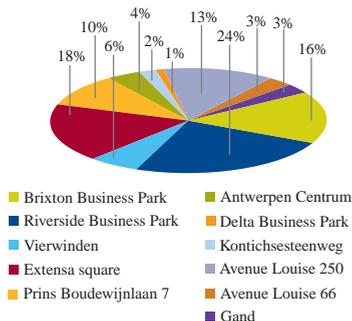




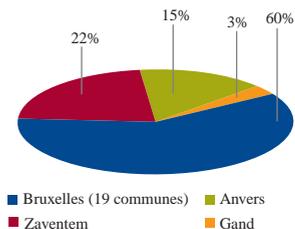
### VALEUR D'INVESTISSEMENT PAR IMMEUBLE



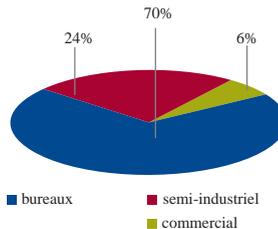
### VALEUR LOCATIVE PAR IMMEUBLE



### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DE LA VALEUR D'INVESTISSEMENT



### VALEUR D'INVESTISSEMENT PAR TYPE D'IMMEUBLE



### L'ÉVOLUTION DU COURS DE BOURSE

L'action s'est stabilisée autour de 48 euros. Le regain de confiance dans les actions «traditionnelles» ainsi que l'annonce de nouveaux investissements ont eu une influence positive sur l'action, dont la cotation est passée à 54 euros au 31 décembre 2000, et ensuite en stabilisant autour de 49 euros.

### QUOTES LEASINVEST REAL ESTATE





## LEASINVEST REAL ESTATE

Leasinvest Real Estate sca est une Sicafi, reconnue le 2 juillet 1999. Le portefeuille est composé principalement de bureaux situés dans des business parks dans la périphérie des grandes agglomérations belges. Leasinvest Real Estate investit également dans des immeubles de type semi-industriel.

### PATRIMOINE

Les principaux immeubles de bureaux se situent dans le Riverside Business Park à Anderlecht, l'Avenue Louise 250 à Bruxelles et l'Extensa Square à Evere. Les plus importants immeubles semi-industriels, dont des entrepôts, ateliers et surfaces polyvalentes sont situés à Zaventem (Brixton Industrial Park et Vierwinden) et à Kontich (Federal Mogul).

Leasinvest Real Estate est également propriétaire de plusieurs surfaces commerciales, qui sont toutefois accessoires par rapport aux immeubles de bureaux ou semi-industriels. C'est le cas pour un complexe de grandes surfaces à Zaventem et les magasins situés au rez-de-chaussée de l'Avenue Louise et le Mechelsesteenweg et le Britse Lei à Anvers.

La diversification du portefeuille est justifiée d'abord par la taille réduite du marché immobilier belge et ensuite par le fait qu'il existe une interaction entre les besoins en bureaux et en bâtiments semi-industriels d'une part et entre le centre et la périphérie d'autre part. La diversification permet ainsi de mieux répondre à l'évolution du marché immobilier.

### STRATÉGIE

Leasinvest Real Estate agrandira son portefeuille existant, de préférence en y intégrant des business parks situés dans la périphérie de Bruxelles, Anvers et Gand. Des investissements en immeubles individuels, même au centre-ville font partie des activités de base. Ici, un intérêt particulier est apporté à la qualité, la modularité et l'équipement de ces immeubles. La croissance future permettra également une gérance active du portefeuille et un désinvestissement d'immeubles qui ne répondent plus entièrement à la stratégie.

### GESTION

Le conseil d'administration du gérant statutaire de la Sicafi Leasinvest Real Estate Management S.A., est composé pour la moitié d'administrateurs indépendants garants de la défense des intérêts de tous les actionnaires. La gestion journalière est confiée à une petite équipe de professionnels qui assurent entre autres les contacts avec les locataires et les agents immobiliers, le suivi des baux et de la trésorerie, la gestion des travaux de rénovation et de maintenance. Tous les travaux exécutés par la Sicafi font l'objet d'un appel d'offres de marché.

### CONSIDÉRATIONS D'INVESTISSEMENT

Outre la qualité intrinsèque du patrimoine et l'excellente qualité des locataires, la garantie locative donnée par Leasinvest SA sur une durée de 2 années, assure les prestations futures de Leasinvest Real Estate.



## RAPPORT D'ACTIVITÉ DU PREMIER SEMESTRE

### INVESTISSEMENTS

Dans le Delta Business Park à Kontich (zone d'entreprises Satenrozen) un immeuble a été acquis au prix de 103 millions FB. Le bâtiment est loué en partie à une division du groupe allemand Chemetall et pour le solde Leasinvest Real Estate bénéficie d'une garantie locative de la part du vendeur.

En vue de l'acquisition d'un ensemble de cinq immeubles de bureaux faisant partie du Axxes 51-003 Business Park à Merelbeke le long de la E-40 Bruxelles-Gand, par apport et par achat, un premier immeuble a été acheté en novembre 2000, pour la somme de 231 millions FB.

L'investissement relatif au cinq immeubles s'élèvera à 1.260 millions FB.

Tous les bâtiments en voie d'achèvement sont déjà entièrement loués.

### LOCATIONS

L'immeuble de bureaux Avenue Louise 250 est loué à 100%.

Au cours du semestre le solde en bureaux (CEPI, Robert Half International), ainsi que le rez-de-chaussée (Alno) ont été loués.

Un étage du bâtiment Kontichsesteenweg 38 a également été loué.

Au Riverside Business Park Anderlecht les travaux de rénovation du bâtiment vacant ont débuté, permettant une location future à de meilleures conditions. A part cette rénovation, un contrat de location a été signé avec les reviseur d'entreprises Goossens Gosart Joos pour une partie d'un rez-de-chaussée. Vedior et Belstar ont pris une extension dans le business park. Papyrus et Celstra Hauserman ont prolongé leurs contrats.

Le square Extensa a été complètement loué à Mobistar.

Au Brixton Business Park à Zaventem des contrats de location ont été signés avec ERG Transit Systems et International Remail Systems. Bintz Technics a prolongé son contrat.



## COMPOSITION DU PORTEFEUILLE

nombre d'immeubles : 43  
 superficie totale : 149 236 m<sup>2</sup>  
 nombre de locataires : 145

Bureaux	année de construction ( <i>rénovation</i> )	surface	durée contrat	valeur locative/an en bef million	%
<b>Riverside Business Park</b> Anderlecht	1992-1996 (2000)	26.931 m <sup>2</sup>	3/6/9	131	24%
<b>Avenue Louise 250</b> Bruxelles	1976	11.175 m <sup>2</sup>	3/6/9	71	13%
<b>Avenue Louise 66</b> Bruxelles	1975 (1987)	3.649 m <sup>2</sup>	3/6/9	15	3%
<b>Extensa Square</b> Evere	1991-1996	12.630 m <sup>2</sup>	6/9	101	18%
<b>Mechelsesteenweg<sup>(1)</sup></b> Anvers	1963 - 1978 (1978 -1999)	6.997 m <sup>2</sup>	3/6/9	23	4%
<b>Kontichsesteenweg</b> Aartselaar	1973 - 1986-90 (1995)	5.710 m <sup>2</sup>	3/6/9	13	2%
<b>Delta Business Park</b> Kontich	2000	1.872 m <sup>2</sup>	6/9	8	1%
<b>Axxes 51-003 Business Park</b> Merelbeke	2000	3.028 m <sup>2</sup>	6/9	18	3%
Semi-industriel	année de construction ( <i>rénovation</i> )	surface	durée contrat en bef million	valeur locative/an	%
<b>Brixton Business Park<sup>(2)</sup></b> Zaventem	1975	36.016 m <sup>2</sup>	3/5/10/20	90	16%
<b>Vierwinden</b> Zaventem	1973 (1994 -1998)	13.639 m <sup>2</sup>	3/6/9	35	6%
<b>Prins Boudewijnlaan</b> Kontich	1989 - 1999	27.589 m <sup>2</sup>	6/9	56	10%

(1) comprend un parking

(2) comprend un espace commercial



## CONCLUSIONS DES EXPERTS

### HEALEY & BAKER, WINSSINGER & ASSOCIÉS

Actualisation au 31 décembre 2000 des valeurs du portefeuille de Leasinvest Real Estate SCA

Nous avons le plaisir de vous transmettre notre estimation des valeurs d'investissement du patrimoine de Leasinvest Real Estate SCA en date du 31 décembre 2000.

Nos estimations ont été faites sur base des informations obtenues de votre part et que nous considérons comme exactes.

Notre méthode d'évaluation repose sur la capitalisation des valeurs locatives estimées. Ensuite, nous corrigeons les valeurs ainsi obtenues en actualisant la différence entre les valeurs locatives actuelles et les valeurs locatives estimées, sur une période dont l'échéance est la prochaine rupture possible du bail. Nos valeurs reposent sur les points de comparaison disponibles à la date d'évaluation et sur notre connaissance du marché.

Nous avons tenu compte des points suivants lors de notre analyse :

1. Le patrimoine est constitué de parcs d'affaires, d'immeubles de bureaux et d'immeubles semi-industriels situés à Bruxelles, à Zaventem, à Anvers et à Gand (Merelbeke).
2. Le taux d'occupation moyen du portefeuille s'élève à 94.34%.
3. La moyenne des loyers en cours (et des valeurs locatives estimées pour les espaces disponibles) est inférieure à la moyenne des valeurs locatives estimées à concurrence de 0.34%.
4. Durant les trois derniers mois, le portefeuille a connu une croissance de 3.3% partiellement due à l'achat de l'immeuble C situé à l'Axxess 51-003 Business Park à Merelbeke (valeur acte en mains de 232.000.000 FB).

Nous avons déterminé la valeur de marché (acte en mains) en date du 31 décembre 2000, à 7.497.600.000 FB (sept milliards quatre cent nonante-sept millions six cent mille francs belges). Ce montant inclut la partie du portefeuille évaluée par la société Winssinger & Associés.

Sur cette base, le rendement initial immédiat s'élève à 7.51%.

Healey & Baker

Winssinger & Associés



## CHIFFRES CLÉS

Conformément à l'arrêté royal du 17 février 1998 portant modification de l'arrêté royal du 3 juillet 1996 concernant les obligations d'informations périodique.

VALEUR D'INVENTAIRE DES ACTIONS	31 décembre 1999	31 décembre 2000
Valeur du portefeuille (FB)	6 968 000 000	7 497 600 000
(Euro)	172 732 208,06	185 860 649,13
Taux d'occupation <sup>(1)</sup>	92,50%	94,34%
Rendement immobilier	7,88%	7,51%
Ratio d'endettement	24%	27%
Position d'endettement (FB)	1 708 309 918	2 030 534 401
(Euro)	42 347 896,70	50 335 632,98
Fonds propres (FB)	5 493 870 379	5 617 344 667
(Euro)	136 189 489,29	139 250 336,94
Nombre d'actions	2 525 124	2 525 124
Actif net par action (Euro)	53,93	55,16
Cours de bourse (Euro)	55	54
RÉSULTATS SEMESTRIELS	1 juillet 2000 - 31 décembre 2000	
	FB	Euro
Chiffre d'affaires	261 625 234	6 485 520,14
Résultat d'exploitation	231 234 780	5 732 160,47
Résultat financier	-34 273 435	-849 616,26
Résultat opérationnel après impôts	196 781 118	4 878 076,49
Résultat du portefeuille	8 484 495	210 325,14
Résultat après impôts	205 265 613	5 088 401,63
Nombre d'actions	2 525 124	2 525 124
Résultat par action <sup>(2)</sup>	72,47	1,80

(1) de par l'effet de la garantie de Leasinvest SA l'évolution du taux d'occupation n'a pas d'influence sur le résultat.

(2) Brut, avant précompte mobilier, sur base d'un pourcentage de distribution de 93%



## LE MARCHÉ IMMOBILIER

Les "prime rents" sur le marché immobilier de Bruxelles ont augmenté de 11% jusqu'à 10.000 FB/ m<sup>2</sup>. A cause de la disponibilité plus faible dans le Quartier Léopold, le Centre et le quartier du Nord les prix de location augmentent. Cette augmentation a une influence positive sur les prix dans des autres quartier à Bruxelles. Le take-up a augmenté de 3%, bon pour 764.000 m<sup>2</sup>, un record principalement attribué à un take-up de 26% des entreprises actives dans les secteurs technologiques, médias et télécom. Le marché d'investissements était bon pour 100 milliards FB. Cette augmentation forte est attribuée à la croissance continue des Sicafi.

A Anvers le take-up et les loyers sont restés à cause du développement de région de Malines.

## RAPPORT DU COMMISSAIRE

### **sur la situation intermédiaire de Leasinvest Real Estate SCA couvrant la période du 1er juillet 2000 au 31 décembre 2000**

Dans le cadre de l'information semestrielle, nous avons procédé à l'examen limité de la situation intermédiaire de Leasinvest Real Estate sca, établie sous la responsabilité du gérant de la société, arrêtée au 31 décembre 2000 dont le total du bilan s'élève à 7.660.302.575 FB et dont le compte de résultats se solde par un bénéfice de 205.265.613 FB.

Notre examen a consisté principalement en l'analyse, la comparaison et la discussion des informations financières intermédiaires et a été effectué conformément à la recommandation de l'Institut des Reviseurs d'Entreprises relative à l'examen limité; il a dès lors été moins étendu qu'une révision qui aurait eu pour but le contrôle complet des comptes annuels. Cet examen n'a révélé d'éléments qui impliqueraient des corrections significatives de la situation intermédiaire.

Bruxelles, le 8 mars 2001

Ernst & Young Reviseurs d'Entreprises SCC (B 160)  
Commissaire  
représentée par  
Jacques Vandernoot  
Associé

---

### **Leasinvest Real Estate cva**

Rue Montoyer 63  
B-1000 Bruxelles  
Tél. 02/237.08.20  
Fax 02/230.47.68  
[Info@leasinvest.be](mailto:Info@leasinvest.be)

[www.leasinvest-realestate.com](http://www.leasinvest-realestate.com)

Investor Relations : Jean-Louis Appelmans, Managing Director