

Rapport semestriel 2002-2003

Table des matières

Highlights

3

Lettre aux actionnaires

5

Aperçu financier

6

Aperçu du portefeuille immobilier

9

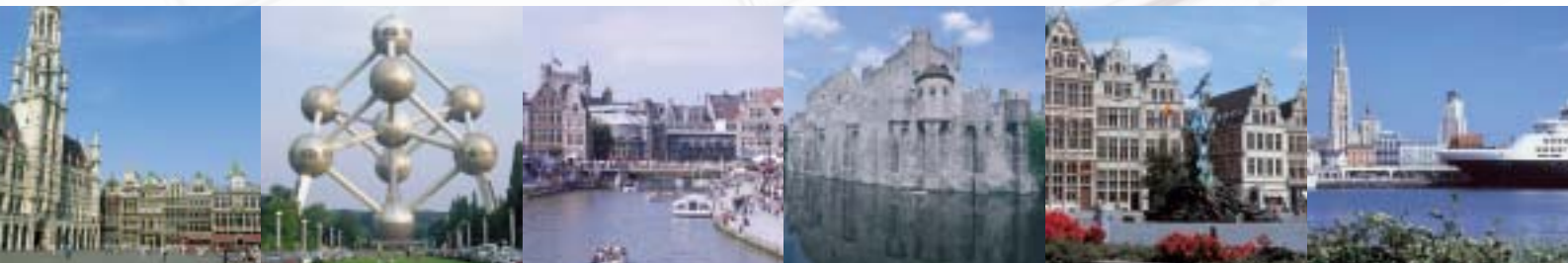
Informations générales

14

Bruxelles

Gand

Anvers



Zone géographique: triangle Bruxelles/Gand/Anvers

Highlights

■ Portefeuille immobilier

	31/12/2002 Consolidé ²	31/12/2001 Statutaire	31/12/2000 Statutaire
Valeur de placement estimée (x 1.000 €) ¹	267.648	225.704	185.861
Taux d'occupation garantie locative incluse (%)	98,07	100,00	99,04
Taux d'occupation hors garantie locative (%)	96,66	97,04	94,34
Rendement locatif garantie locative incluse (%)	7,95	8,05	7,88
Rendement locatif hors garantie locative (%)	7,85	7,78	7,51

¹ Valeur de placement estimée par les experts immobiliers Cushman & Wakefield Healey & Baker / Winssinger & Associés.

² Les filiales Brussimmo SA et Ekiport SA ont été acquises en 2002.

■ Résultats clés

(x 1.000 €)	31/12/2002 Consolidé	31/12/2001 Statutaire	31/12/2000 Statutaire
Produits d'exploitation ¹	11.949	8.724	7.413
dont revenus locatifs ¹	10.458	7.751	6.486
Résultat d'exploitation	8.867	6.817	5.732
Résultat opérationnel	6.549	5.637	4.878
Résultat extraordinaire	7		
Résultat du portefeuille	-2.043	717	210
Résultat net	4.513	6.354	5.088
Cashflow net	6.755	5.142	4.749

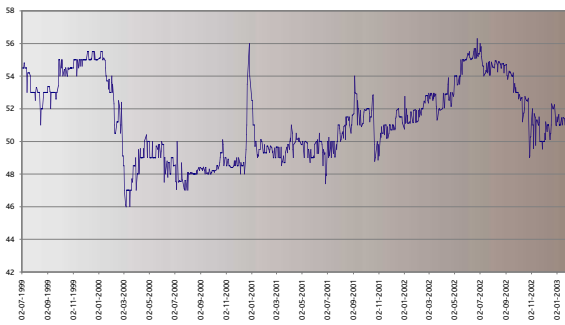
¹ Hors garantie locative.

■ Informations par action

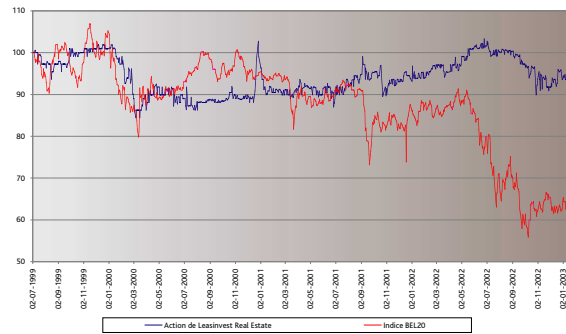
(€)	31/12/2002 Consolidé	31/12/2001 Statutaire	31/12/2000 Statutaire
Nombre d'actions	2.830.366	2.830.366	2.525.124
Valeur de l'actif net (dividende inclus)	55,59	55,61	55,15
Revenus locatifs (hors garantie locative)	3,69	2,74	2,57
Résultat d'exploitation	3,13	2,41	2,27
Résultat opérationnel (EPS)	2,31	1,99	1,93
Résultat du portefeuille	-0,73	0,25	0,08
Résultat net	1,59	2,25	2,02
Cashflow net (CFS)	2,39	1,82	1,88

■ Evolution du cours de l'action et du return

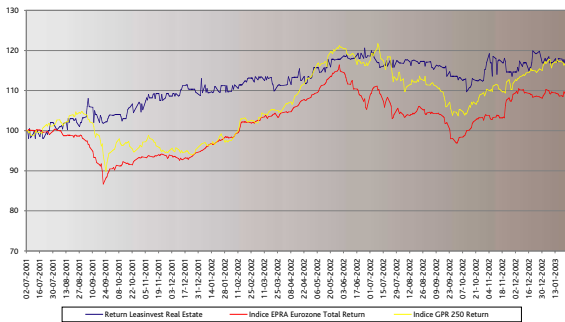
▼ Evolution du cours de l'action depuis l'entrée en bourse le 2 juillet 1999



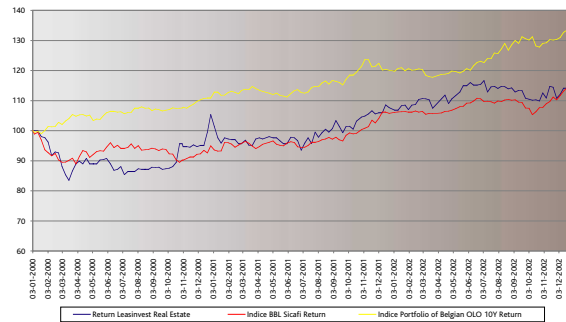
▼ Evolution du cours de l'action par rapport à l'indice Bel 20 depuis son entrée en bourse le 2 juillet 1999



▼ Evolution du return de l'action par rapport à l'indice EPRA Eurozone Total Return et à l'indice GPR 250 Return



▼ Evolution du return de l'action par rapport à l'indice BBL Sicafi Return et à l'indice Portfolio of Belgian OLO 10Y Return



Lettre aux actionnaires

Malgré un climat économique toujours faible, Leasinvest Real Estate a pu clôturer son premier semestre, au 31 décembre 2002, de manière plutôt positive. Tant les revenus locatifs, que le résultat d'exploitation ont augmenté de plus de 30% jusqu'à respectivement 10,5 millions d'euros (une augmentation de 35%) et 8,9 millions d'euros (une augmentation de plus de 30%), par l'acquisition en 2002 des immeubles de bureaux rue de Trèves 74 dans le Quartier Léopold à Bruxelles et route de Lennik 451 à Anderlecht. Le résultat opérationnel s'élevait à 6,5 millions d'euros, une augmentation de plus de 16%, comparée au premier semestre de l'année fiscale précédente.

La valeur de placement du portefeuille immobilier s'élevait à 267,6 millions d'euros¹, soit une augmentation de pas moins de 18,5 % par rapport aux 225,7 millions d'euros au 31 décembre 2001. En comparaison à la valeur de placement qui s'élevait à 269,5 millions d'euros au 30 juin 2002, la valeur de placement du portefeuille a baissé de 1,8 millions d'euros, principalement par la réduction de valeur du Riverside Business Park à Anderlecht et de l'Extensa Square à Evere.

La valeur de l'actif net par action s'élevait à 55,59 euros et est resté au niveau du 31 décembre 2001, soit 55,61 euros.

Le résultat sur le portefeuille se montait alors à -2 millions d'euros contre 0,7 million d'euros un an auparavant. Le climat d'incertitude économique ambiant a engendré une légère pression vers le bas sur les valeurs de certains biens immobiliers. Au 31 décembre 2002, il en résultait une baisse du bénéfice qui s'élevait à 4,5 millions d'euros, comparé au 6,3 millions d'euros durant la même période au 31 décembre 2001.

Malgré cette baisse du bénéfice, le résultat distribuable se maintient étant donné que Leasinvest Real Estate a déjà réalisé durant le semestre écoulé 51% du résultat budgétisé pour l'exercice 2002-03.

Le rendement locatif hors garantie locative s'élevait à 7,85 % contre 7,78 % au 31 décembre 2001. Y compris la garantie locative, le rendement locatif s'élevait à 7,95 %, par rapport à 8,05 % l'année précédente.

Le taux d'occupation, hors garantie locative, a enregistré une légère baisse, passant de 97,04 % au 31 décembre 2001 à 96,66 % au 31 décembre 2002. La catégorie des immeubles de moins de 5 ans représentait 31,4 % contre 16 % l'année précédente, tandis que les catégories plus de 10 et 15 ans, qui représentent chacune 14 % du portefeuille au 31 décembre 2001, ont diminuées, passant respectivement à 12,7 % et 8,7 %. Leasinvest Real Estate poursuit ainsi son objectif de rajeunir son portefeuille. La part des bureaux dans le portefeuille s'élève à 79,53 %, soit une augmentation de 6 % par rapport aux 75 % enregistrés au 31 décembre 2001. Cette augmentation s'est faite aux dépens de la part des espaces commerciaux et de stockage, qui représentent respectivement 4,64 % et 15,83 %.

Pour l'exercice 2002-03, Leasinvest Real Estate prévoit un résultat distribuable de 12,9 millions d'euros ou 4,55 euros par action.

Leasinvest Real Estate prévoit une croissance à long terme pour atteindre une valeur de placement de 500 millions d'euros en continuant d'exploiter le taux d'endettement autorisé de 50 % et via d'éventuelles reprises ou fusions avec des sociétés immobilières non cotées au moyen de transactions partagées en liquidités/actions.

Par ailleurs, la sicafi continue à œuvrer à l'amélioration de ses ratios financiers ainsi qu'à l'accroissement du rendement des dividendes.

Nous vous invitons à passer en revue notre rapport financier.



Jean-Louis Appelmans
Administrateur délégué



Luc Bertrand
Président du Conseil d'administration



Kris Verhellen
Administrateur délégué

¹ Valeur de placement estimée au 31 décembre 2002 par Cushman & Wakefield Healey & Baker et Winsinger & Associés

Aperçu financier

■ Bilan consolidé¹

(x 1.000 €)		01/07/2002- 31/12/2002 Consolidé	01/07/2001- 31/12/2001 Statutaire	01/07/2000- 31/12/2000 Statutaire
ACTIF				
ACTIFS IMMOBILISES	20/28	267.648	225.704	185.861
III. Immobilisations corporelles	22/27	267.648	225.704	185.861
A. Terrains et constructions	22	267.648	225.704	185.861
ACTIFS CIRCULANTS	29/58	4.378	31.655	4.033
V. Créances à plus d'un an	29	169	240	306
B. Autres créances	291	169	240	306
VII. Créances à un an au plus	40/41	3.373	4.344	2.568
VIII. Placements de trésorerie	50/53	377	26.418	952
B. Autres placements	51/53	377	26.418	952
IX. Valeurs disponibles	54/58	198	562	142
X. Comptes de régularisation	490/1	261	91	65
TOTAL DE L'ACTIF	20/58	272.026	257.359	189.894
PASSIF				
CAPITAUX PROPRES	10/15	157.333	157.387	139.250
I. Capital	10	31.123	31.123	27.765
A. Capital souscrit	100	31.123	31.123	27.765
II. Primes d'émission	11	12.065	12.065	
III. Plus-values de réévaluation	12	96.500	96.500	96.500
IV. Réserves	13	8.305	10.635	8.993
A. Réserve légale	130	602	602	602
B. Réserves indisponibles	131	1.717	4.047	2.927
2. Autres	1311	1.717	4.047	2.927
D. Réserves disponibles	133	5.986	5.986	5.464
V. Bénéfice reporté	140	9.340	7.064	5.992
PROVISIONS ET IMPOTS DIFFERES	16	2.707	174	308
VII. A. Provisions pour risques et charges	160/5	2.707	174	308
2. Impôts	161	2.280		
4. Autres risques et charges	163/5	427	174	308
DETTES	17/49	111.986	99.798	50.336
VIII. Dettes à plus d'un an	17		46	46
D. Autres dettes	178/9		46	46
IX. Dettes à un an au plus	42/48	106.550	94.870	46.069
B. Dettes financières	43	102.649	92.410	43.649
C. Dettes commerciales	44	2.619	1.671	1.824
D. Acomptes reçus sur commandes	46	131		
E. Dettes fiscales, salariales et sociales	45	165	405	113
F. Autres dettes	47/48	986	384	483
X. Comptes de régularisation	492/3	5.436	4.882	4.221
TOTAL DU PASSIF	10/49	272.026	257.359	189.894

¹ Les sociétés immobilières Brussimmo SA et Ekiport SA sont contrôlées par Leasinvest Real Estate SCA et sont intégralement reprises dans la consolidation.

■ **Compte de résultats consolidé¹**

(x 1.000 €)	01/07/2002- 31/12/2002 Consolidé	01/07/2001- 31/12/2001 Statutaire	01/07/2000- 31/12/2000 Statutaire
A. RESULTATS OPERATIONNELS			
I. Produits d'exploitation	70/74	12.271	9.244
A. Chiffre d'affaires	70	10.458	7.751
D. Autres produits d'exploitation	74	1.813	1.493
II. Charges d'exploitation	60/64	-3.404	-2.427
B. Services et biens divers	61	1.675	1.971
E. Réductions de valeur sur créances commerciales	631/4	140	105
F. Provisions pour risques et charges (dotations +, utilisations et reprises -)	635/7	59	-496
G. Autres charges d'exploitation	640/8	1.530	952
III. Résultat d'exploitation (+)	70/64	8.867	6.817
IV. Produits financiers	75	77	226
B. Produits des actifs circulants	751	64	122
C. Autres produits financiers	752/9	13	104
V. Charges financières	65	-2.287	-1.394
A. Charges des dettes	650	2.031	1.237
C. Autres charges financières	652/9	256	157
VI. Impôts (-)	67/77	-108	-12
A. Impôts	670/3	-108	-12
VII. Bénéfice opérationnelle (+)	6.549	5.637	4.878
B. RESULTATS SUR PORTEFEUILLE			
IX. Variation de la valeur de marché des éléments du portefeuille	747/647	-2.043	717
A. Biens immobiliers (au sens de l'A.R. du 10/4/95)		-2.043	717
1. Immeubles et droits réels sur des immeubles		-2.043	717
- Plus-values	74700	690	1.593
- Moins-values	64700	-2.733	-876
X. Bénéfice (+) / perte (-) sur portefeuille		-2.043	717
C. RESULTATS EXCEPTIONNELS			
XI. Produits exceptionnelles	76	7	
B. Autres produits exceptionnelles	764/9	7	
XII. Bénéfice exceptionnelle	76/66	7	
D. RESULTATS A AFFECTER			
XIV. Bénéfice de l'exercice (+)	4.513	6.354	5.088

¹ Les sociétés immobilières Brussimmo SA et Ekiport SA sont contrôlées par Leasinvest Real Estate SCA et sont intégralement reprises dans la consolidation.

▼ **Rapport du commissaire**

Rapport du commissaire sur la situation intermédiaire des chiffres consolidés de Leasinvest Real Estate SCA sur la période du 1er juillet 2002 au 31 décembre 2002

Dans le cadre de l'information semestrielle, nous avons procédé à l'examen limité de la situation intermédiaire des chiffres consolidés de Leasinvest Real Estate SCA, établie sous la responsabilité du gérant de la société, arrêtée au 31 décembre 2002 dont le total du bilan s'élève à 272.026.411,11 euros et dont le compte de résultats se solde par un bénéfice de 4.512.833,40 euros.

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 Réviseurs d'Entreprises relative à l'examen limité; il a dès lors été moins étendu qu'une révision qui aurait eu pour but le contrôle plénier des comptes annuels consolidés. Cet examen n'a pas révélé d'éléments qui impliqueraient des corrections significatives de la situation intermédiaire.

Bruxelles, le 14 février 2003

Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises SCC (B 160)

Commissaire

représentée par



Pierre Anciaux

Associé

Aperçu du portefeuille immobilier

■ Le marché belge de l'immobilier

▼ Bruxelles

Pour la seconde année consécutive, la demande pour des immeubles de bureaux sur le marché bruxellois a diminué de 10%. Le take-up total est passé de 532.191 m² à 478.505 m². La demande à Bruxelles CBD (Central Business District) reste élevée, mais à cause d'un manque de nouveaux immeubles et d'immeubles proprement rénovés, le take-up reste stable dans cette région. Le take-up dans la zone décentralisée souffre d'une concurrence acharnée avec la périphérie où il y avait une offre de nouveaux immeubles de bureaux qui dépassait largement la demande. Le volume total d'inoccupation pour le marché Bruxellois s'élevait à 1.000.000 m² fin 2002, soit 8,72% du marché total des immeubles de bureaux. Fin 2001 le taux d'inoccupation dans la région bruxelloise s'élevait à 7,11%. Nous rencontrons un taux d'inoccupation relativement plus élevé, dans la périphérie: 20%. La zone décentralisée dépassait également la moyenne, avec ses 11,74% ainsi que le quartier Louise où le taux d'inoccupation s'élevait à 10,77%. Les loyers dans le CBD bénéficiaient d'une pression vers le haut, avec un loyer phare de 275 euro dans le quartier Leopold. Les loyers maintenaient leur niveau dans les autres marchés partiels de la région bruxelloise. Les analystes s'attendent à une pression vers le bas sur les loyers de la périphérie et la zone décentralisée compte tenu d'une demande limitée continue.

▼ Anvers

En 2002, le take-up pour le marché anversoise est passé de 82.258 m² à 64.708 m², soit une diminution de 21%. Le faible take-up s'explique par le manque de nouveaux immeubles qualitatifs dans le centre ville. Ce manque de nouveaux immeubles sera partiellement compensé, dans les deux années à venir, par un nombre de projets autour du Singel. Le taux d'inoccupation est passé de 3% à 6,2% dans le courant de l'année précédente. Malgré le faible taux d'inoccupation, les loyers phares maintenaient leurs niveaux sur le marché anversoise.

Sources: CB Richard Ellis et Jones Lang Lasalle

■ Modifications du portefeuille immobilier

Leasinvest Real Estate a vendu deux bâtiments de bureaux datant des années 1970 et situés au centre d'Anvers. La sicafi a fait ces désinvestissements dans le cadre de sa politique de vente de plusieurs petits immeubles non stratégiques aux fins d'optimiser la gestion du portefeuille et d'améliorer les taux de performance de la sicafi.

▼ Désinvestissements réalisés pendant le semestre écoulé

	Année de construction	Type d'immobilier	Superficie totale (m ²)	Taux d'occupation (%)	Loyers contractuels (x 1,000 €)	Valeur de placement (x 1,000 €)	Return (%)
ANVERS CBD							
Britselei 3-5-7	1978	Bureaux	757	42,06	25.633	510.000	5,03
Britselei 15	1970	Bureaux	1.407	100,00	115.583	932.000	12,40

• **Anvers CBD - Britselei 3-5-7, 2018 Antwerpen**

Leasinvest Real Estate a signé un accord de principe en juin 2002 portant sur la vente de l'immeuble de bureaux de la Britselei 3-5-7 à Anvers. Le prix de vente s'élevait à 565.000 euros, hors droits d'enregistrement et frais d'acte, ce qui représente une plus-value de 39.000 euros.

• **Anvers CBD - Britselei 15, 2018 Antwerpen**

Leasinvest Real Estate a signé fin décembre un contrat de vente pour le bâtiment de bureaux situé Britselei 15 à Anvers. La sicafi va réaliser une plus-value de 38.000 euros.

■ **Composition du portefeuille immobilier**

	Part dans le portefeuille (%)	Année de construction	Superficie totale (m²)	Loyers contractuels (€)	Valeur locative (€)	Taux d'occupation (%)	Loyers contractuels + valeur estimée en cas d'inoccupation (€)	Valeur de placement au 31/12/02 (€)	Rendement au 31/12/02 (%)	Rendement potentiel en cas d'une occupation de 100 % (%)
BRUXELLES	72,51		124.278	15.088.863	15.151.479		15.447.269	194.060.000		
Zone décentralisée ouest										
Riverside Business Park	17,46	1992-96	26.931	3.538.444	3.587.761	94,07	3.751.022	46.730.000	7,57	
Phase I				944.775	872.210	99,96	945.146	11.850.000	7,97	7,40
Phase II				516.087	481.106	99,77	517.203	5.910.000	8,73	8,25
Phase III + IV				2.077.583	2.234.446	90,55	2.288.673	28.970.000	7,17	7,40
Route de Lennik 451	10,29	2002	15.132	1.997.416	2.046.792	100,00	1.997.416	27.540.000	7,25	7,60¹
Zone décentralisée est										
Extensa Square	12,21	1991(I)/1996(II)	12.218	2.619.735	2.305.457	100,00	2.619.735	32.680.000	8,02	
Rue Colonel Bourg 153-155				1.669.461	1.425.254	100,00	1.669.461	20.390.000	8,19	7,15
Rue Colonel Bourg 149				950.274	880.203	100,00	950.274	12.290.000	7,73	7,25
CBD Quartier Louise										
Avenue Louise 250	8,85	1975/76	11.225	1.826.740	1.791.362	100,00	1.830.484	23.700.000	7,71	7,50
Avenue Louise 66	2,22	1974/75	3.592	541.383	484.001	100,00	541.532	5.950.000	9,10	
Louise Side				332.704	284.013	100,00	332.704	3.480.000	9,56	8,15
Grosse Tour side				140.795	130.702	100,00	140.944	1.520.000	9,26	8,60
Retail part				67.884	69.286	100,00	67.884	950.000	7,15	7,25
CBD Quartier Léopold										
Rue de Trèves 74	6,50	1994	5.515	1.343.315	1.163.670	100,00	1.343.315	17.390.000	7,72	6,85
Périphérie Nord										
Brixton Business Park	11,40	1975	36.042	2.304.893	3.007.729	95,28	2.446.828	30.500.000	7,56	
Unité 1				226.648	315.930	66,91	331.188	3.650.000	6,21	8,40
Unité 2				256.996	288.909	87,06	294.391	3.420.000	7,51	8,25
Unité 3				303.206	261.055	100,00	303.206	3.250.000	9,33	8,25
Unité 4/5/6				722.805	1.433.221	100,00	722.805	11.460.000	6,31	8,00
Unité 8				263.616	224.068	100,00	263.616	2.740.000	9,62	8,25
Unité 9				294.297	258.357	100,00	294.297	3.190.000	9,23	8,25
Unité 10				237.327	226.190	100,00	237.327	2.790.000	8,51	8,15
Vierwinden Business Park	3,58	1973	13.623	916.937	764.707	100,00	916.937	9.570.000	9,58	8,35-8,50

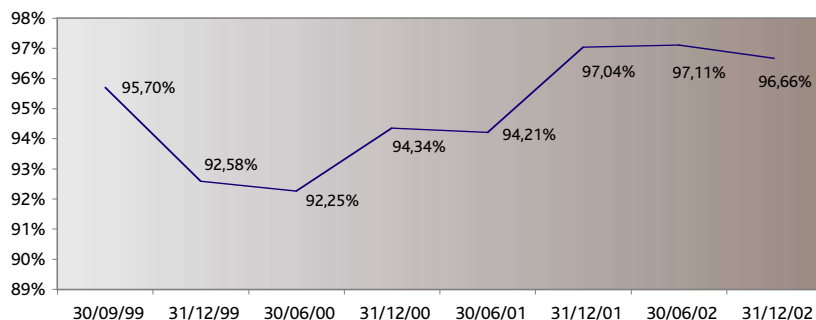
¹ Rendement sans leasing.



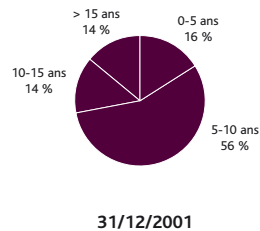
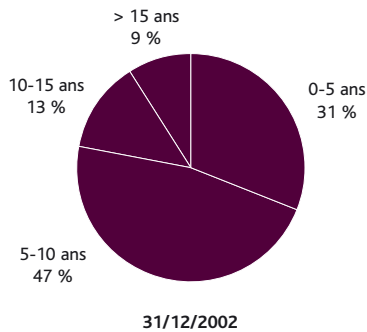
	Part dans le portefeuille (%)	Année de construction	Superficie totale (m²)	Loyers contractuels (€)	Valeur locative (€)	Taux d'occupation (%)	Loyers contractuels + valeur estimée en cas d'inoccupation (€)	Valeur de placement au 31/12/02 (€)	Rendement au 31/12/02 (%)	Rendement potentiel en cas d'une occupation de 100 % (%)
GAND	15,64		23.897	3.212.532	3.143.928		3.269.727	41.870.000		
Périphérie										
Axxes Business Park	15,64	2000/01	23.897	3.212.532	3.143.928	98,18	3.269.727	41.870.000		
Immeuble 1				377.272	366.573	100,00	377.272	4.980.000	7,58	7,60
Immeuble 2				452.940	440.432	96,57	468.056	5.860.000	7,73	7,60
Immeuble 3				464.735	436.708	98,95	469.321	5.840.000	7,96	7,60
Immeuble 4				438.481	457.487	91,80	475.974	6.020.000	7,28	7,60
Immeuble 5				444.220	439.577	100,00	444.220	5.840.000	7,61	7,60
Immeuble 6/7				1.034.885	1.003.151	100,00	1.034.885	13.330.000	7,76	7,60
ANVERS	11,85		44.367	2.695.902	2.807.823		2.983.774	31.718.000		
Périphérie										
Prins Boudewijnlaan 7	6,16	1989	27.589	1.467.152	1.345.391	100,00	1.467.152	16.480.000	8,90	8,30
Kontichsesteenweg 17, 38, 38A	1,66		5.400	324.285	399.972	67,68	453.552	4.446.000	7,29	
Kontichsesteenweg 17		1973		124.285	97.639	100,00	124.285	1.020.000	12,18	9,85
Kontichsesteenweg 38		1986			129.267		129.267	1.277.000		9,00
Kontichsesteenweg 38A		1990		200.000	173.066	100,00	200.000	2.149.000	9,31	8,25
Schranshoevebaan 18	0,94	1993	2.394	215.037	215.037	100,00	215.037	2.520.000	8,53	8,50
Delta Business Park	0,95	2000	1.815	209.421	208.811	100,00	209.421	2.540.000	8,24	8,25
Anvers CBD	2,14		7.169	480.007	638.612	72,44	638.612	5.732.000	8,37	
Mechelsesteenweg 30-34		1963 (34A)/		338.791	465.845	70,96	465.845	4.290.000	7,90	9,55
J.F. Willemstraat		1975 (34B)								
Britselei 3-5-7		1978		25.633	57.184	42,06	57.184	510.000	5,03	9,80
Britselei 15		1970		115.583	115.583	100,00	115.583	932.000	12,40	9,50
TOTAL hors garantie locative	100,00		192.542	20.997.299	21.103.230	96,66	21.700.771	267.648.000	7,85	
Garantie Leasinvest				284.365						
TOTAL garantie locative incluse				21.281.664		98,07				

■ Analyse du portefeuille immobilier

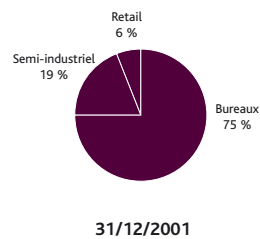
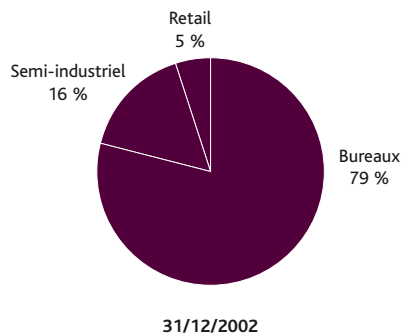
▼ Taux d'occupation



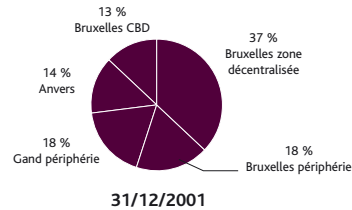
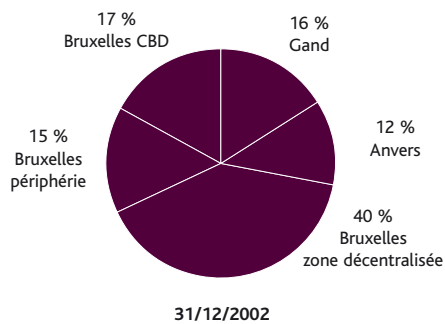
▼ Age moyen des immeubles



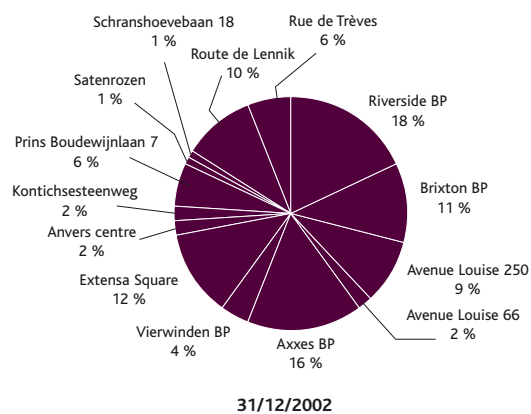
▼ Type d'immeubles



▼ Répartition géographique



▼ Répartition par la valeur de placement





■ Rapport de l'expert

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 2002.

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 portefeuille comprend des parcs d'affaires, des bureaux et des bâtiments semi-industriels ou centres de distribution, situés à Bruxelles, Zaventem, Antwerpen et Gent (Merelbeke).
2. Le taux d'occupation moyen du portefeuille s'élève à 96,66 %.
3. La moyenne des loyers en cours (+ les valeurs locatives estimées sur le disponible) est supérieure à la moyenne des valeurs locatives estimées à concurrence de 3,1 %.

Nous avons déterminé la valeur de marché (acte en mains) de l'ensemble des bâtiments appartenant à Leasinvest Real Estate SCA en date du 31 décembre 2002, à 267.600.000 euros (deux cent soixante-sept millions six cent mille euros) ou 10.798.000.000 BEF (dix milliards sept cent nonante-huit millions de francs belges). Ces valeurs incluent la partie du portefeuille évaluée par la société Winssinger & Associés.

Sur cette base, le rendement initial immédiat est de 7,85%.

Cushman & Wakefield Healey & Baker

Informations générales

■ Profil de société

La sicafi immobilière Leasinvest Real Estate gère un portefeuille d'espaces de bureaux et semi-industriels de qualité d'une valeur d'environ 270 millions d'euros et une superficie de plus de 190.000 m². Les immeubles sont principalement situés dans la périphérie du triangle formé par Bruxelles (72,51 %), Gand (15,64 %) et Anvers (11,85 %).

La sicafi immobilière est cotée sur Euronext et est reprise dans le segment NextPrime.

Parmi les principaux investissements de la sicafi immobilière, on trouve:

- Bruxelles: le Brixton Business Park à Zaventem (36.042 m²), le Riverside Business Park (26.931 m²) et le 451 route de Lennik à Anderlecht (15.132 m²)
- Gand: l'Axxes Business Park à Merelbeke (23.897 m²)
- Anvers: Prins Boudevijnlaan 7 à Kontich (27.589 m²).

Leasinvest Real Estate a été fondée par Leasinvest, une entreprise immobilière privée qui offre à ses clients, partenaires et investisseurs des solutions sur le plan de l'immobilier d'entreprise. Leasinvest, qui gère directement ou indirectement un actif immobilier de 500 millions d'euros, est active dans l'investissement et le développement immobiliers. L'entreprise est une filiale du groupe d'investissement Ackermans & van Haaren.

▼ Siège social

Leasinvest Real Estate a son siège social au 63 rue Montoyer, 1000 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.

▼ Constitution

Leasinvest Real Estate a été constituée le 8 juin 1999 par un acte passé devant le notaire Franck Celis à Anvers et publié aux Annexes du Moniteur belge le 26 juin 1999 sous le numéro 990626-330.

▼ Registre de commerce et numéro de TVA

Leasinvest Real Estate est inscrite au Registre de commerce de Bruxelles sous le numéro 513.949. Son numéro de TVA est le BE 436.323.915.

▼ Exercice comptable

L'exercice comptable de Leasinvest Real Estate commence le 1^{er} juillet et se termine le 30 juin, à l'exception du premier exercice qui a commencé le 1^{er} janvier 1999 et s'est terminé le 30 juin 2000.

▼ Capital émis

Le 30 juin 2002, le capital social s'élevait à 31.122.854,51 euros. Le nombre total d'actions s'élève à 2.830.366.

▼ Structure de l'actionariat

Actionnaire	Nombre d'actions	%
Leasinvest	1.154.047	40,77
Apollo Development	104.742	3,70
Euro Crossroads Business Park	100.250	3,54
Free float	1.471.327	51,99
Nombre total d'actions	2.830.366	100,00

Leasinvest Real Estate

Rue Montoyer 63
1000 Bruxelles
T +32 2 237 08 20
F +32 2 230 47 68
www.leasinvest-realestate.com

Contact Investor Relations

Jean-Louis Appelmans
T +32 3 238 98 77
F +32 3 237 52 99
E investor.relations@leasinvest.be

Cotation

Euronext NextPrime, Bruxelles

Liquidity provider

ING Financial Markets / Vermeulen Raemdonck

Commissaire-réviseur

Ernst & Young, réviseurs d'entreprises

Banque dépositaire

BBL

Experts immobiliers

Cushman & Wakefield Healey & Baker
Winssinger & Associés

Calendrier financier

Exercice 2002-03 (période du 1^{er} juillet 2002 au 30 juin 2003)

Semaine 21 2003	Annonce des résultats du troisième trimestre
Semaine 33 2003	Annonce des résultats annuels
20 octobre 2003	Réunion d'analystes concernant les résultats annuels Assemblée générale des actionnaires
27 octobre 2003	Date de paiement du coupon n° 4

Photos Anvers: Service Tourisme Anvers
Photos Gand: Service Tourisme Gand

Axxes Business Park,
Gand périphérie



