

Semesterverslag 2002-2003

Inhoudstafel

Highlights

3

Brief aan de aandeelhouders

5

Financieel overzicht

6

Vastgoedoverzicht

9

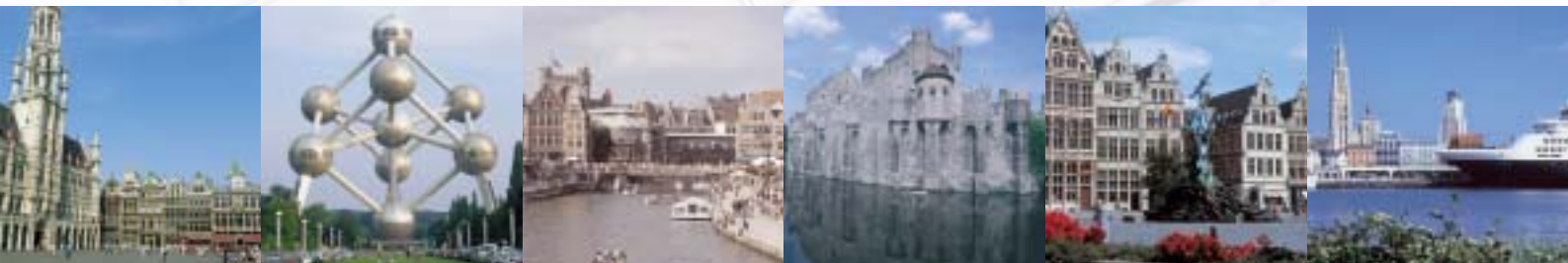
Algemene informatie

14

Brussel

Gent

Antwerpen



Geografische focus: driehoek Brussel/Gent/Antwerpen

Highlights

■ Vastgoedportefeuille

	31/12/2002 Geconsolideerd ²	31/12/2001 Statutair	31/12/2000 Statutair
Geschatte beleggingswaarde (x 1.000 €) ¹	267.648	225.704	185.861
Bezettingsgraad inclusief huurgarantie (%)	98,07	100,00	99,04
Bezettingsgraad exclusief huurgarantie (%)	96,66	97,04	94,34
Huurrendement inclusief huurgarantie (%)	7,95	8,05	7,88
Huurrendement exclusief huurgarantie (%)	7,85	7,78	7,51

¹ Geschatte beleggingswaarde door vastgoedexperten Cushman & Wakefield Healey & Baker / Winssinger en Vennoten.

² De dochterondernemingen Brussimmo SA en Ekiport SA zijn verworven in 2002.

■ Kernresultaten

(x 1.000 €)	31/12/2002 Geconsolideerd	31/12/2001 Statutair	31/12/2000 Statutair
Bedrijfsopbrengsten ¹	11.949	8.724	7.413
waarvan huuroopbrengsten ¹	10.458	7.751	6.486
Bedrijfsresultaat	8.867	6.817	5.732
Operationeel resultaat	6.549	5.637	4.878
Uitzonderlijk resultaat	7		
Resultaat op de portefeuille	-2.043	717	210
Nettoresultaat	4.513	6.354	5.088
Nettocashflow	6.755	5.142	4.749

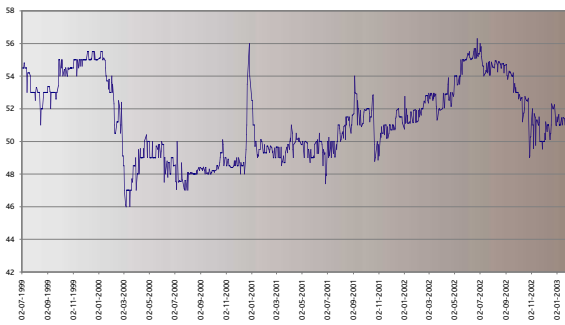
¹ Exclusief huurgarantie.

■ Gegevens per aandeel

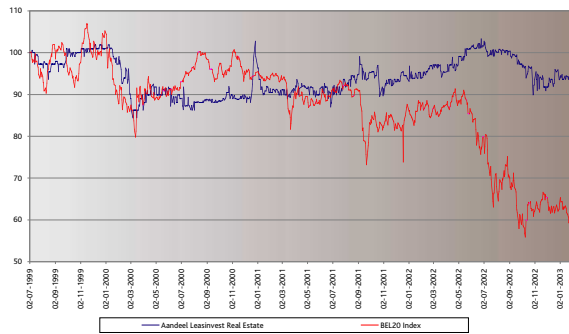
(€)	31/12/2002 Geconsolideerd	31/12/2001 Statutair	31/12/2000 Statutair
Aantal aandelen	2.830.366	2.830.366	2.525.124
Netto-actiefwaarde (inclusief dividend)	55,59	55,61	55,15
Huuroopbrengsten (exclusief huurgarantie)	3,69	2,74	2,57
Bedrijfsresultaat	3,13	2,41	2,27
Operationeel resultaat (EPS)	2,31	1,99	1,93
Resultaat op de portefeuille	-0,73	0,25	0,08
Nettoresultaat	1,59	2,25	2,02
Nettocashflow (CFS)	2,39	1,82	1,88

■ Evolutie koers en return

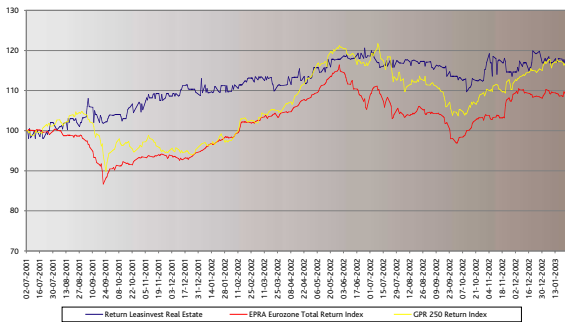
▼ Evolutie aandelenkoers sinds de beursnotering op 2 juli 1999



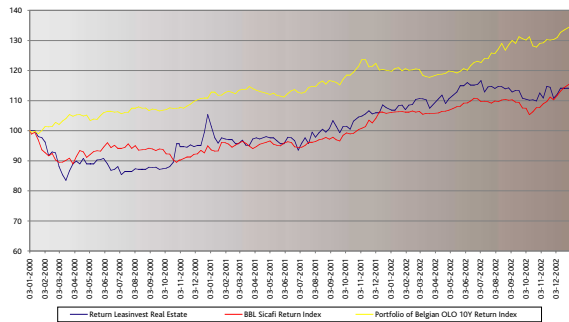
▼ Evolutie van het aandeel in vergelijking met de Bel 20 Index sinds de beursnotering op 2 juli 1999



▼ Evolutie van de return van het aandeel in vergelijking met de EPRA Eurozone Total Return Index en de GPR 250 Return Index



▼ Evolutie van de return van het aandeel in vergelijking met de BBL Sicafi Return Index en de Portfolio of Belgian OLO 10Y Return Index



Brief aan de aandeelhouders

Ondanks een nog steeds zwak economisch klimaat kon Leasinvest Real Estate op 31 december 2002 haar eerste semester overwegend positief afsluiten. Zowel de huurinkomsten als het bedrijfsresultaat stegen met meer dan 30% tot respectievelijk 10,5 miljoen euro (een toename met 35%) en 8,9 miljoen euro (een toename van meer dan 30%), ten gevolge van de acquisities in 2002 van de kantoorgebouwen Trierstraat 74 in de Brusselse Leopoldswijk en Lenniksebaan 451 in Anderlecht. Het operationeel resultaat steeg tot 6,5 miljoen euro, een stijging met ruim 16% in vergelijking met de 4,6 miljoen euro tijdens het eerste semester van het vorige boekjaar.

De beleggingswaarde van de vastgoedportefeuille bedroeg op 31 december 2002 267,6 miljoen euro¹, een stijging van ruim 18,5% tegenover de 225,7 miljoen euro per 31 december 2001. In vergelijking met de beleggingswaarde op 30 juni 2002 van 269,5 miljoen euro, is de beleggingswaarde van de portefeuille gedaald met 1,8 miljoen euro, ten gevolge van de waardeverminderingen van het Riverside Business Park in Anderlecht en Extensa Square in Evere.

De netto-actiefwaarde per aandeel bedroeg 55,59 euro en bleef daarmee op het niveau van 31 december 2001 (55,61 euro).

Het resultaat op de portefeuille bedroeg -2 miljoen euro tegenover 0,7 miljoen euro een jaar eerder. De heersende economische onzekerheid was oorzaak van een kleine neerwaartse druk op sommige vastgoedwaarden en leidde bij onze bevak tot een winstdaling op 31 december 2002 van 6,3 miljoen euro tot 4,5 miljoen euro, in vergelijking met dezelfde periode van 31 december 2001.

Niettegenstaande deze winstdaling, bleef het uitkeerbaar resultaat op peil aangezien we het voorbije semester reeds 51% van het gebudgetteerd resultaat voor het boekjaar 2002-2003 realiseerden.

Het huurrendement exclusief huurgarantie bedroeg 7,85%, tegenover 7,78% op 31 december 2001. Inclusief huurgarantie kwam het huurrendement op 7,95% tegenover 8,05% een jaar eerder.

De bezettingsgraad exclusief huurgaranties kende een lichte daling van 97,04% op 31 december 2001 tot 96,66% op 31 december 2002. De categorie gebouwen jonger dan 5 jaar steeg tot 31,4% t.o.v. 16% het jaar voordien, terwijl de categorieën boven de 10 en 15 jaar die elk 14% van de portefeuille uitmaakten op 31 december 2001, respectievelijk daalden tot 12,7% en 8,7%. Een bewijs dat Leasinvest Real Estate haar doelstelling om de portefeuille te verjongen verder realiseert. Het aandeel kantoren in de portefeuille steeg verder tot 79,53%, een stijging met 6% in vergelijking met de 75% op 31 december 2001. Dit ging ten koste van het aandeel van de opslag- en winkelruimte, die respectievelijk 15,83% en 4,64% bedroegen.

Leasinvest Real Estate verwacht voor het boekjaar 2002-2003 een uitkeerbaar resultaat van 12,9 miljoen euro of 4,55 euro per aandeel.

Leasinvest Real Estate beoogt op langere termijn te groeien tot een beleggingswaarde van 500 miljoen euro door verdere benutting van de toegestane schuldgraad van 50%, en mogelijke overnames van en fusies met niet-genoteerde vastgoedvennootschappen via gedeelde cash/aandelen transacties.

Daarnaast blijft de bevak streven naar een verdere verbetering van de financiële ratio's en een toenemend dividendrendement.

Wij nodigen u graag uit ons semesterverslag door te nemen.



Jean-Louis Appelmans
Afgevaardigd Bestuurder



Luc Bertrand
Voorzitter Raad van Bestuur



Kris Verhellen
Afgevaardigd Bestuurder

¹ Beleggingswaarde op 31 december 2002 geschat door Cushman & Wakefield Healey & Baker en Winssinger & Vennoten

Financieel overzicht

■ Geconsolideerde balans¹

(x 1.000 €)		01/07/2002- 31/12/2002	01/07/2001- 31/12/2001	01/07/2000- 31/12/2000
		Geconsolideerd	Statutair	Statutair
ACTIVA				
VASTE ACTIVA	20/28	267.648	225.704	185.861
III. Materiële vaste activa	22/27	267.648	225.704	185.861
A. Terreinen en gebouwen	22	267.648	225.704	185.861
VLOTTENDE ACTIVA	29/58	4.378	31.655	4.033
V. Vorderingen op meer dan 1 jaar	29	169	240	306
B. Overige vorderingen	291	169	240	306
VII. Vorderingen op ten hoogste 1 jaar	40/41	3.373	4.344	2.568
VIII. Geldbeleggingen	50/53	377	26.418	952
B. Overige beleggingen	51/53	377	26.418	952
IX. Liquide middelen	54/58	198	562	142
X. Overlopende rekeningen	490/1	261	91	65
TOTAAL DER ACTIVA	20/58	272.026	257.359	189.894
PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN	10/15	157.333	157.387	139.250
I. Kapitaal	10	31.123	31.123	27.765
A. Geplaatst kapitaal	100	31.123	31.123	27.765
II. Uitgiftepremies	11	12.065	12.065	
III. Herwaarderingsmeerwaarden	12	96.500	96.500	96.500
IV. Reserves	13	8.305	10.635	8.993
A. Wettelijke reserves	130	602	602	602
B. Onbeschikbare reserves	131	1.717	4.047	2.927
2. Andere	1311	1.717	4.047	2.927
D. Beschikbare reserves	133	5.986	5.986	5.464
V. Overgedragen winst	140	9.340	7.064	5.992
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN	16	2.707	174	308
VII. A. Voorzieningen voor risico's en kosten	160/5	2.707	174	308
2. Belastingen	161	2.280		
4. Andere risico's en kosten	163/5	427	174	308
SCHULDEN	17/49	111.986	99.798	50.336
VIII. Schulden op meer dan 1 jaar	17		46	46
D. Overige schulden	178/9		46	46
IX. Schulden op ten hoogste 1 jaar	42/48	106.550	94.870	46.069
B. Financiële schulden	43	102.649	92.410	43.649
C. Handelsschulden	44	2.619	1.671	1.824
D. Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	46	131		
E. Schulden m.b.t. belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	45	165	405	113
F. Overige schulden	47/48	986	384	483
X. Overlopende rekeningen	492/3	5.436	4.882	4.221
TOTAAL DER PASSIVA	10/49	272.026	257.359	189.894

¹ Vastgoedvennootschappen Brussimmo NV en Ekiport NV zijn volledig gecontroleerd door Leasinvest Real Estate Comm. VA en zijn volledig opgenomen in de consolidatiekring.

■ Geconsolideerde resultatenrekening¹

(x 1.000 €)	01/07/2002- 31/12/2002 Consolidated	01/07/2001- 31/12/2001 Statutory	01/07/2000- 31/12/2000 Statutory
A. OPERATIONELE RESULTATEN			
I. Bedrijfsopbrengsten	70/74	12.271	9.244
A. Omzet	70	10.458	7.751
D. Andere bedrijfsopbrengsten	74	1.813	1.493
II. Bedrijfskosten	60/64	-3.404	-2.427
B. Diensten en diverse goederen	61	1.675	1.971
E. Afschrijvingen en waardeverminderingen op voorraden, best. in uitvoering en handelsvord.	631/4	140	105
F. Voorzieningen voor risico's en kosten	635/7	59	-496
G. Andere bedrijfskosten	640/8	1.530	952
III. Bedrijfsresultaat	70/64	8.867	6.817
IV. Financiële opbrengsten	75	77	226
B. Opbrengsten uit vlottende activa	751	64	122
C. Andere financiële opbrengsten	752/9	13	104
V. Financiële kosten	65	-2.287	-1.394
A. Kosten van schulden	650	2.031	1.237
C. Andere financiële kosten	652/9	256	157
VI. Belastingen op het resultaat	67/77	-108	-12
A. Belastingen	670/3	-108	-12
VII. Operationele winst	6.549	5.637	4.878
B. RESULTATEN OP DE PORTEFEUILLE			
IX. Schommelingen in de marktwaarde van de portefeuillebestanddelen	747/647	-2.043	717
A. Vastgoed (in de zin van K.B. van 10/04/1995)		-2.043	717
1. Onroerende goederen en zakelijke rechten op onroerende goederen		-2.043	717
- Meerwaarden	74700	690	1.593
- Minderwaarden	64700	-2.733	-876
X. Winst op de portefeuille		-2.043	717
C. UITZONDERLIJKE RESULTATEN			
XI. Uitzonderlijke kosten	76	7	
B. Andere uitzonderlijke kosten	764/9	7	
XII. Uitzonderlijk verlies	76/66	7	
D. TE BESTEMMEN RESULTATEN			
XIV. Winst van het boekjaar	4.513	6.354	5.088

¹ Vastgoedvennootschappen Brussimmo NV en Ekiport NV zijn volledig gecontroleerd door Leasinvest Real Estate Comm. VA en zijn volledig opgenomen in de consolidatiekring.

▼ **Verslag van de commissaris**

Verslag van de commissaris inzake de tussentijdse staat van de geconsolideerde cijfers van Leasinvest Real Estate Comm. VA over de periode 1 juli 2002 - 31 december 2002

In het kader van de semestriële informatieverschaffing zijn wij overgegaan tot een beperkt nazicht van de tussentijdse staat van de geconsolideerde cijfers van Leasinvest Real Estate Comm. VA per 31 december 2002 opgesteld onder de verantwoordelijkheid van de zaakvoerder van de vennootschap, met een balanstotaal van 272.026.411,11 euro en een winst over de periode van 4.512.833,40 euro.

Dit nazicht bestond voornamelijk uit de ontleding, de vergelijking en de bespreking van de financiële informatie en werd uitgevoerd in overeenstemming met de controleaanbevelingen van het Instituut der Bedrijfsrevisoren in verband met het beperkt nazicht. Het was ook minder diepgaand dan een volkomen controle van de geconsolideerde jaarrekening. Bij dit nazicht zijn er geen gegevens aan het licht gekomen die aanleiding zouden geven tot belangrijke aanpassingen van de tussentijdse staat.

Brussel, 14 februari 2003

Ernst & Young Bedrijfsrevisoren BCV (B 160)
Commissaris
vertegenwoordigd door



Pierre Anciaux
Vennoot

Vastgoedoverzicht

■ De Belgische vastgoedmarkt

▼ Brussel

Voor het tweede jaar op rij, daalde de vraag naar kantoorgebouwen op de Brusselse markt met bijna 10%. De totale take-up daalde van 532.191 m² naar 478.505 m². De vraag in Brussel CBD (Central Business District) bleef hoog, doch wegens een onderaanbod aan nieuwe en grondig gerenoveerde gebouwen, bleef de take-up in deze regio stabiel. De take-up in de gedecentraliseerde zone had te lijden onder de zware concurrentie met de periferie, waar er een overaanbod aan nieuwe kantoorgebouwen was. Het totale volume aan leegstand voor de Brusselse markt bedraagt ongeveer 1.000.000 m² eind 2002, of 8,72% van de totale kantorenmarkt. Eind 2001 bedroeg de leegstandsgraad in de Brusselse regio 7,11%. De hoogste relatieve leegstand vonden we in de periferie: 20%. Ook de gedecentraliseerde zone zat met 11,74% boven het gemiddelde, evenals de Louizawijk waar de leegstand 10,77% bedroeg. De huurprijzen in de CBD stonden onder een opwaartse druk, met een tophuurprijs van 275 euro in de Leopoldswijk. Voor de andere deelmarkten in de Brusselse regio bleven de huurprijzen stabiel. Analisten verwachten een neerwaartse druk op de huurprijzen van de periferie en de gedecentraliseerde zone bij een aanhoudend lage vraag.

▼ Antwerpen

Voor de Antwerpse markt daalde de take-up in 2002 van 82.258 m² naar 64.708 m² of een daling met 21%. De geringe take-up wordt verklaard door een gebrek aan nieuwe hoogwaardige gebouwen in het stadscentrum. Dit gebrek aan nieuwe gebouwen zal in de volgende twee jaar deels opgevangen worden door een aantal projecten, gesitueerd aan de Singel. De leegstandsgraad steeg over het afgelopen jaar van 3% naar 6,2%. Ondanks de geringe leegstand, bleven de tophuurprijzen stabiel op de Antwerpse markt.

Bronnen: CB Richard Ellis en Jones Lang Lasalle

■ Wijzigingen in de portefeuille

Leasinvest Real Estate verkocht twee kantoorgebouwen die dateren uit de jaren 1970 in Antwerpen centrum. De bevak deed dit in het kader van haar desinvesteringspolitiek waarbij kleinere niet-strategische gebouwen worden verkocht met het oog op een optimalisatie van het beheer van de portefeuille en de financiële performance ratio's.

▼ Desinvesteringen tijdens het voorbije semester

	Bouwjaar	Type	Totale oppervlakte (m ²)	Bezettingsgraad (%)	Contractuele huurprijzen (x 1.000 €)	Investeringswaarde (x 1.000 €)	Rendement (%)
ANTWERPEN CBD							
Britselei 3-5-7	1978	Office	757	42,06	25.633	510.000	5,03
Britselei 15	1970	Office	1.407	100,00	115.583	932.000	12,40

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

Leasinvest Real Estate tekende in juni 2002 een principeovereenkomst i.v.m. de verkoop van het kantoorgebouw aan de Britselei 3-5-7. De verkoopprijs bedroeg 565.000 euro, exclusief registratierechten en aktekosten. De bevak realiseert een meerwaarde van 39.000 euro.

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

Eind december 2002 tekende Leasinvest Real Estate een principeovereenkomst i.v.m. de verkoop van het kantoorgebouw aan de Britselei 15. De bevak realiseert een meerwaarde van 38.000 euro.

■ **Samenstelling van de vastgoedportefeuille**

	Aandeel in portefeuille (%)	Bouwjaar	Totale oppervlakte (m ²)	Contractuele huurprijzen (€)	Geschatte huurwaarde (€)	Bezettings- graad (%)	Contractuele huurprijs + geschatte waarde op leegstand (€)	Investerings- waarde op 31/12/02 (€)	Rendement op 31/12/02 (%)	Potentieel rendement bij 100% bezetting (%)
BRUSSEL	72,51		124.278	15.088.863	15.151.479		15.447.269	194.060.000		
Gedecentraliseerd west										
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	
Fase I				944.775	872.210	99,96	945.146	11.850.000	7,97	7,40
Fase II				516.087	481.106	99,77	517.203	5.910.000	8,73	8,25
Fase III + IV				2.077.583	2.234.446	90,55	2.288.673	28.970.000	7,17	7,40
Lenniksebaan 451	10,29	2002	15.132	1.997.416	2.046.792	100,00	1.997.416	27.540.000	7,25	7,60¹
Gedecentraliseerd oost										
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	
Kolonel Bourgstraat 153-155				1.669.461	1.425.254	100,00	1.669.461	20.390.000	8,19	7,15
Kolonel Bourgstraat 149				950.274	880.203	100,00	950.274	12.290.000	7,73	7,25
CBD Louizawijk										
Louizalaan 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
Louizalaan 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 Leopoldswijk										
Trierstraat 74	6,50	1994	5.515	1.343.315	1.163.670	100,00	1.343.315	17.390.000	7,72	6,85
Periferie Noord										
Brixton Business Park	11,40	1975	36.042	2.304.893	3.007.729	95,28	2.446.828	30.500.000	7,56	
Unit 1				226.648	315.930	66,91	331.188	3.650.000	6,21	8,40
Unit 2				256.996	288.909	87,06	294.391	3.420.000	7,51	8,25
Unit 3				303.206	261.055	100,00	303.206	3.250.000	9,33	8,25
Unit 4/5/6				722.805	1.433.221	100,00	722.805	11.460.000	6,31	8,00
Unit 8				263.616	224.068	100,00	263.616	2.740.000	9,62	8,25
Unit 9				294.297	258.357	100,00	294.297	3.190.000	9,23	8,25
Unit 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

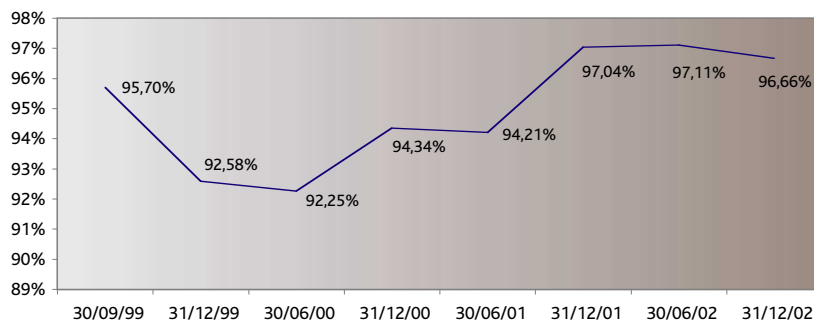
¹ Rendement zonder leasing.



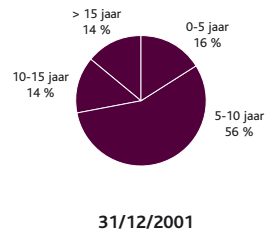
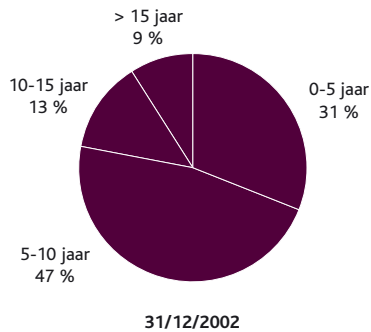
	Aandeel in portefeuille (%)	Bouwjaar	Totale oppervlakte (m ²)	Contractuele huurprijzen (€)	Geschatte huurwaarde (€)	Bezettings- graad (%)	Contractuele huurprijs + geschatte waarde op leegstand (€)	Investerings- waarde op 31/12/02 (€)	Rendement op 31/12/02 (%)	Potentieel rendement bij 100% bezetting (%)
GENT	15,64		23.897	3.212.532	3.143.928		3.269.727	41.870.000		
Periferie										
Axxes Business Park	15,64	2000/01	23.897	3.212.532	3.143.928	98,18	3.269.727	41.870.000		
Gebouw 1				377.272	366.573	100,00	377.272	4.980.000	7,58	7,60
Gebouw 2				452.940	440.432	96,57	468.056	5.860.000	7,73	7,60
Gebouw 3				464.735	436.708	98,95	469.321	5.840.000	7,96	7,60
Gebouw 4				438.481	457.487	91,80	475.974	6.020.000	7,28	7,60
Gebouw 5				444.220	439.577	100,00	444.220	5.840.000	7,61	7,60
Gebouw 6/7				1.034.885	1.003.151	100,00	1.034.885	13.330.000	7,76	7,60
ANTWERPEN	11,85		44.367	2.695.902	2.807.823		2.983.774	31.718.000		
Periferie										
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
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
TOTAAL exclusief huurgarantie	100,00		192.542	20.997.299	21.103.230	96,66	21.700.771	267.648.000	7,85	
Garantie Leasinvest				284.365						
TOTAAL inclusief huurgarantie				21.281.664		98,07				

■ Analyse van de vastgoedportefeuille

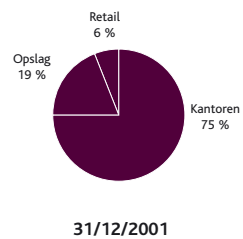
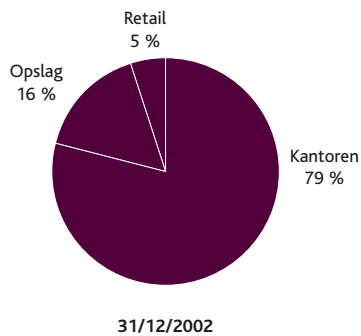
▼ Bezettingsgraad



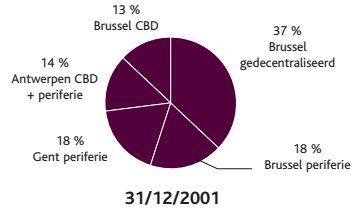
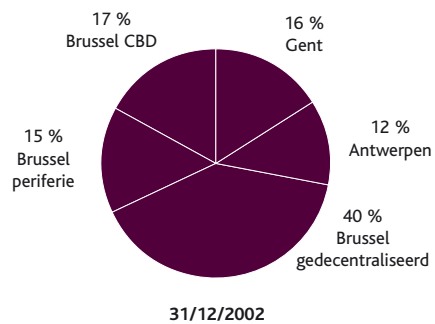
▼ Gemiddelde ouderdom



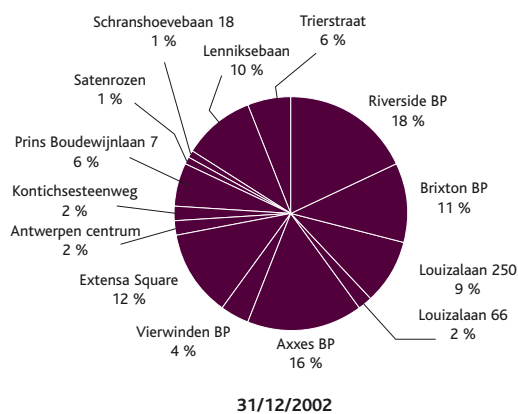
▼ Aard van de activa



▼ Geografische spreiding



▼ Spreiding investeringswaarde





■ Schattingsverslag

Wij hebben de eer u onze schatting van de investeringswaarde van het patrimonium van Leasinvest Real Estate Comm. VA op 31 december 2002 over te maken.

Onze schattingen werden opgesteld op basis van de door u verstrekte inlichtingen die verondersteld werden als juist te zijn.

Wij hebben onze schatting bepaald volgens de methode van de kapitalisatie van de geschatte huurwaarde met correcties voor de actualisering van het verschil tussen huidige en geschatte huuropbrengsten; en op basis van de vergelijkingspunten die beschikbaar waren op de datum van de schatting.

De waarden werden bepaald, rekening houdend met de marktparameters.

Graag zouden wij uw aandacht willen vestigen op de volgende punten:

1. Het patrimonium bestaat uit bedrijvenparken, kantoren en semi-industriële gebouwen of distributiecentra, gelegen in Brussel, Zaventem, Antwerpen en Gent (Merelbeke).
2. De bezettingsgraad van het geheel bedraagt 96,66 %.
3. Het gemiddelde van de effectieve huurinkomens (+ de geschatte huurwaarde op leegstand) ligt 3,1% hoger dan de geschatte huurwaarde.

Wij hebben voor het geheel van de gebouwen Leasinvest Real Estate Comm. VA een investeringswaarde bepaald (akte in handen), op 31 december 2002, van 267.600.000 euro (tweehonderd zevenenzestig miljoen zeshonderdduizend euro) of 10.798.000.000 BEF (tien miljard zevenhonderd achtennegentig miljoen Belgische Frank).

Dit bedrag is inclusief het gedeelte van de portefeuille dat door de vennootschap Winssinger & Vennoten geschat werd.

Op deze basis bedraagt het effectief rendement van de geïnde huurprijzen op de marktwaarde 'vrij op naam' 7,85 %.

Cushman & Wakefield Healey & Baker

Algemene informatie

■ Bedrijfsprofiel

Vastgoedbevak Leasinvest Real Estate Comm.VA beheert een portefeuille van kwalitatief hoogstaande kantoor- en opslagruimten met een waarde van bijna 270 miljoen euro en een totale oppervlakte van meer dan 190.000 m². De gebouwen zijn voornamelijk gelegen in de periferie van de driehoek Brussel (72,51%), Gent (15,64%), Antwerpen (11,85%).

De vastgoedbevak noteert op Euronext en is opgenomen in het NextPrime segment.

Tot de belangrijkste investeringen van de vastgoedbevak behoren

- Brussel: het Brixton Business Park in Zaventem (36.042 m²), het Riverside Business Park (26.931 m²) en Lenniksebaan 451 bus 1 in Anderlecht (15.132 m²)
- Gent: het Axxes Business Park in Merelbeke (23.897 m²)
- Antwerpen: Prins Boudewijnlaan 7 in Kontich (27.589 m²).

Leasinvest Real Estate werd opgericht door Leasinvest, een privé vastgoedonderneming die klanten, partners en investeerders oplossingen biedt op het vlak van bedrijfsvastgoed. Leasinvest, dat rechtstreeks en onrechtstreeks 500 miljoen euro aan vastgoedactiva beheert, is actief in investeringen in en ontwikkeling van vastgoed. Het bedrijf is een dochtermaatschappij van de beursgenoteerde investeringsgroep Ackermans & van Haaren.

▼ Maatschappelijke zetel

Leasinvest Real Estate heeft haar maatschappelijke zetel in de Montoyerstraat 63,1000 Brussel. De zetel kan zonder statutenwijziging verplaatst worden in België bij besluit van de statutaire zaakvoerder en dit onverminderd de taalwetgeving terzake.

▼ Oprichting

Leasinvest Real Estate werd opgericht voor onbepaalde duur op 8 juni 1999 bij akte verleden voor notaris Frank Celis te Antwerpen, en gepubliceerd in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad op 26 juni 1999, onder het nummer 990626-330.

▼ Handelsregister en BTW-nummer

Leasinvest Real Estate is ingeschreven in het Handelsregister van Brussel onder het nummer 513.949. Het BTW-nummer is BE 436.323.915.

▼ Boekjaar

Het boekjaar van Leasinvest Real Estate loopt van 1 juli tot 30 juni, met uitzondering van het eerste boekjaar dat liep van 1 januari 1999 tot 30 juni 2000.

▼ Uitgegeven kapitaal

Op 31 december 2002 bedroeg het maatschappelijk kapitaal 31.122.854,51 euro. Het totaal aantal aandelen bedroeg 2.830.366.

▼ Structuur van het aandeelhouderschap

Aandeelhouder	Aantal aandelen	%
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
Totaal aantal aandelen	2.830.366	100,00

Leasinvest Real Estate

Montoyerstraat 63
1000 Brussel
T +32 2 237 08 20
F +32 2 230 47 68
www.leasinvest-realestate.com

Investor Relations contact

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

Notering

Euronext NextPrime, Brussel

Liquidity provider

ING Financial Markets / Vermeulen Raemdonck

Commissaris

Ernst & Young, Bedrijfsrevisoren

Depothoudende bank

BBL

Vastgoedexperten

Cushman & Wakefield Healey & Baker
Winssinger & Vennoten

Financiële kalender

Boekjaar 2002-2003 (periode 1 juli 2002 – 30 juni 2003)

Week 21 2003	Aankondiging resultaten derde kwartaal
Week 33 2003	Aankondiging jaarresultaten
20 oktober 2003	Analystenvergadering jaarresultaten Algemene aandeelhoudersvergadering
27 oktober 2003	Betaalbaarstelling coupon nr. 4

Foto's Antwerpen: Dienst Toerisme Antwerpen
Foto's Gent: Dienst Toerisme Gent

Axxes Business Park,
Gent periferie



Trierstraat 74,
Brussel



Lenniksebaan 451,
Anderlecht



