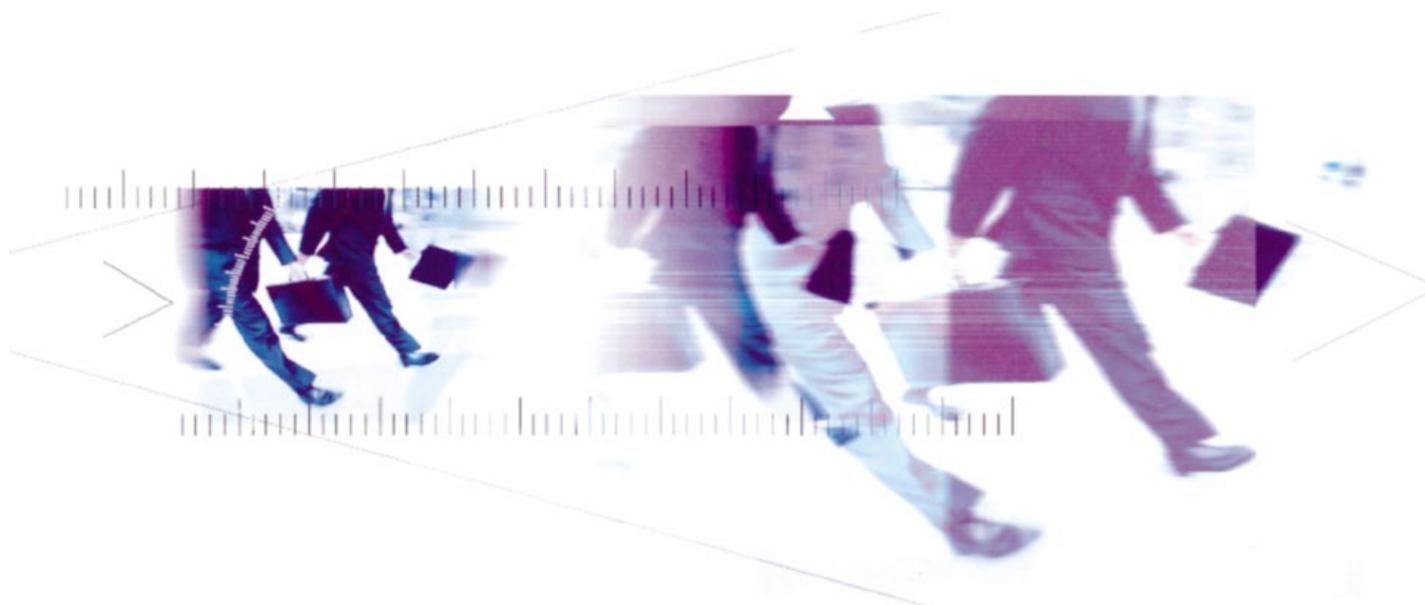


# Rapport Annuel 2000



*Leasinvest*  
REAL ESTATE



**SOMMAIRE**

Lettre aux actionnaires	2
CHAPITRE I: Chiffres clés	4
CHAPITRE II: Profil, organisation et structure de Leasinvest Real Estate	5
CHAPITRE III: Corporate governance	8
CHAPITRE IV: Rapport immobilier	10
CHAPITRE V: Rapport d'évaluation immobilière	19
CHAPITRE VI: Le marché immobilier	26
CHAPITRE VII: Perspectives et prévisions	28
CHAPITRE VIII: Rapport de gestion	29
CHAPITRE IX: Etats financiers	34
CHAPITRE X: Rapport du Commissaire-Réviseur	46

## Lettre aux actionnaires

# R E A I E S T A T E

LEASINVEST REAL ESTATE S.C.A. A FRANCHI AVEC SUCCÈS LE CAP DE SON PREMIER EXERCICE. La société a été agréée en tant que sicafi ; sa première cotation en Bourse a eu lieu le 2 juillet 1999.

Notre société est actuellement une des plus importantes sicafi cotées à la Bourse de Bruxelles. Notre politique d'investissement est centrée sur les zones d'activités d'entreprises, en particulier les immeubles de bureaux, les immeubles "high tech" et semi-industriels, ainsi que les grands immeubles de bureaux situés dans le triangle Bruxelles-Anvers-Gand.

Au cours de l'exercice écoulé, nous avons veillé plus spécialement à optimiser la gestion de notre patrimoine. Outre quelques transactions de moindre importance que nous avons menées à bien, un inventaire détaillé des éléments techniques et administratifs de

nos immeubles a été établi, les travaux de maintenance et d'embellissement nécessaires ont été effectués pour nous permettre de pratiquer à l'avenir une gestion active de notre patrimoine.

Les résultats sont encourageants. Tant la valeur du portefeuille que le bénéfice sont supérieurs aux prévisions dont il est fait état dans le prospectus d'émission. Alors qu'au moment de l'introduction en Bourse, la valeur de notre portefeuille s'élevait à 6.887 millions de BEF (170.724.270 p), à la date de clôture de l'exercice, sa valeur était estimée à 7.152 millions de BEF (177.293.448 p), soit un accroissement de 3,84%.

Le dividende dont nous vous proposons l'attribution après constitution des provisions et réserves jugées nécessaires, procurera à l'actionnaire ayant acquis ses actions en juillet 1999 un rendement net de 5,71% sur le prix d'émission (frais non compris). Ce rendement

est supérieur de 2,2% à ce qui était prévu dans le prospectus d'émission.

La hausse des taux d'intérêt et le succès que rencontrent auprès des investisseurs les actions de la prétendue "nouvelle économie" ont été à l'origine de la baisse enregistrée par les cours boursiers des sicafi depuis le début de l'an 2000. Le repli du cours de l'action Leasinvest Real Estate ne reflète toutefois pas l'évolution de sa valeur intrinsèque ; il est dû uniquement à l'état du marché.

Des négociations sont actuellement en cours dans le but d'accroître considérablement notre patrimoine. La poursuite de notre expansion contribuera également à améliorer notre rentabilité par l'effet d'économies d'échelle et entraînera par conséquent une plus-value pour l'actionnaire.

Nous pouvons dès lors envisager l'avenir de notre société avec confiance.

Leasinvest Real Estate Management S.A.



Jean-Louis Appelmans  
Administrateur délégué



Luc Bertrand  
Président



Kris Verhellen  
Administrateur délégué

## Chapitre I: Chiffres clés

# R E A I E S T A T E

### CHIFFRES CLES DE LEASINVEST REAL ESTATE AU 30-6-2000

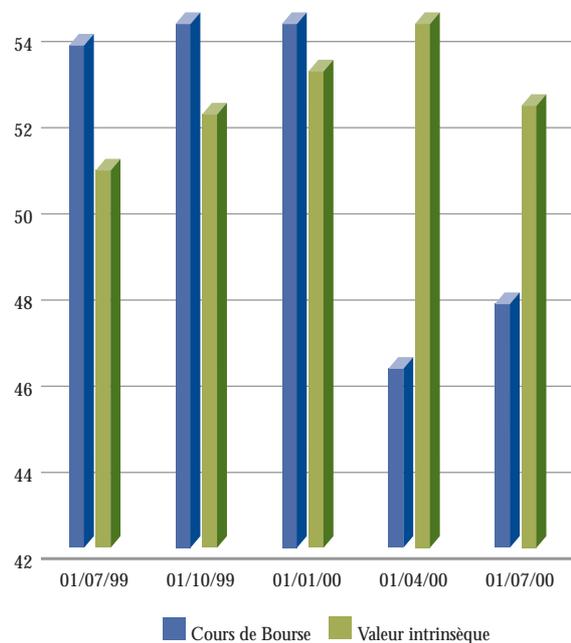
PORTEFEUILLE IMMOBILIER (en BEF)	02.07.99	30.06.00
nombre total de m <sup>2</sup>	141.027	144.278
taux d'occupation	95,50%	92,25%
taux d'occupation (garantie de Leasinvest S.A. comprise)	100%	100%
valeur "acte en main"	6.887.240.911	7.151.800.000

RÉSULTATS (en BEF)	
résultats opérationnels (à partir du 1/7/99)	420.155.393
taux de distribution	89,3%
résultats du portefeuille	104.791.483

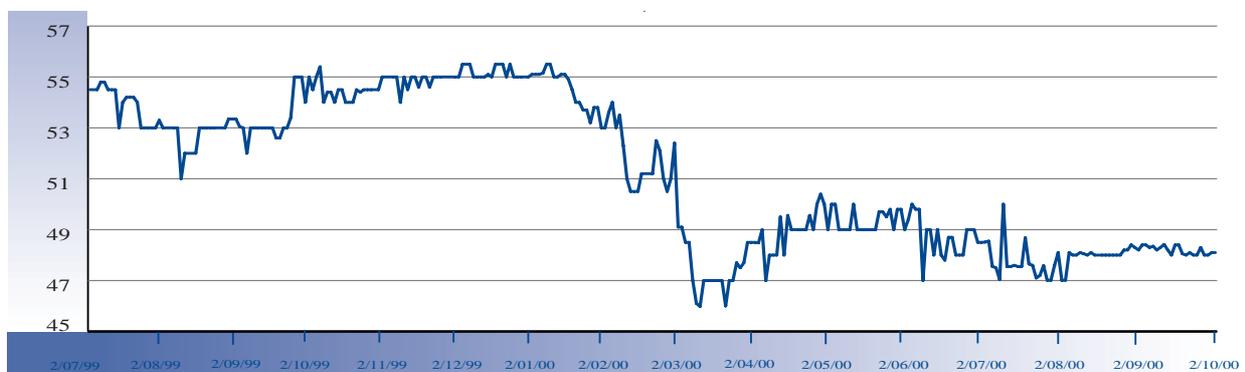
BILAN (après affectation du résultat) (en BEF)	
capitaux propres	5.412.079.054
ratio d'endettement	27,4%

DONNÉES RELATIVES À L'ACTION	BEF	EUR
nombre d'actions	2.525.124	2.525.124
dividende brut	148,49	3,68
dividende net	126,22	3,13
valeur intrinsèque après répartition du bénéfice	2.143	53,13
cours boursier au 30/6/2000	1.957	48,51

EVOLUTION DU COURS DE L'ACTION LEASINVEST REAL ESTATE (en EURO)  
(après répartition du bénéfice au 1/7/00)



COURS DE L'ACTION LRE PAR RAPPORT A LA VALEUR INTRINSEQUE (en EURO)



## Chapitre II: profil, organisation et structure de Leasinvest Real Estate:

# R E A I F S T A T F

### PROFIL ET HISTORIQUE DE L'ENTREPRISE

Leasinvest Real Estate est une société en commandite par actions. Elle a obtenu son agrément définitif en tant que sicafi le 2 juillet 1999 après avoir satisfait à la condition suspensive d'une augmentation de capital concomitante avec l'offre publique de vente de 996.533 actions existantes qui s'est déroulée du 21 juin au 28 juin 1999.

La stratégie de Leasinvest Real Estate consiste à investir prioritairement dans l'immobilier de bureaux et notamment dans des zones d'activités d'entreprises situées en Belgique, à la périphérie des grandes agglomérations. A titre accessoire, Leasinvest Real Estate continuera à investir dans des immeubles de type semi-industriel.

Leasinvest Real Estate a été créée suite à l'acquisition en 1999 du portefeuille immobilier belge du groupe britannique Brixton Estate PLC qui se composait de 2 parcs d'affaires situés dans la périphérie bruxelloise ainsi que de 2 immeubles de bureaux de l'avenue Louise à Bruxelles. Ce portefeuille a été complété par des immeubles situés à Anvers et dans ses environs ainsi que par la plus grande partie des immeubles Extensa Square à Evere, propriété de la société Extensa, dont les actions ont été acquises en 1998 par Leasinvest S.A.

Enfin, un complexe d'immeubles semi-industriels détenu précédemment par Leasinvest S.A. est également venu s'ajouter au portefeuille.

En ce qui concerne la localisation géographique des investissements, priorité est donnée au "triangle d'or" Bruxelles-Gand-Anvers. Après les activités de consolidation et d'optimisation de la gestion qui ont caractérisées le premier exercice, cette politique d'investissement sera confirmée par les prochaines acquisitions. Nous nous référons sur ce point au chapitre VII "Perspectives et prévisions". Les investissements à l'étranger ne sont pas prioritaires, sans être exclus pour autant.

### ORGANISATION ET STRUCTURE

#### GÉRANT DE LEASINVEST REAL ESTATE S.C.A.

La gestion de Leasinvest Real Estate est assurée par l'associé gérant qui est son unique gérant statutaire, à savoir Leasinvest Real Estate Management SA.

Le gérant statutaire peut présenter sa démission à tout moment. La fonction de gérant est attribuée pour un terme renouvelable de 10 ans et ne peut être révoquée qu'en vertu d'un jugement judiciaire intervenant à la suite d'un recours introduit à cet effet par l'assemblée générale sur la base de motifs légaux.

Les actions de Leasinvest Real Estate Management SA

sont détenues à 100% par Leasinvest, le promoteur immobilier de la sicafi.

Le conseil d'administration de la société gérante Leasinvest Real Estate Management S.A. est composé de 8 administrateurs nommés pour un terme de maximum six ans par l'assemblée générale des actionnaires de Leasinvest Real Estate Management S.A. La répartition des mandats d'administrateurs est détaillée dans le chapitre "Corporate Governance".

La gestion journalière de Leasinvest Real Estate est assurée par Messieurs Jean-Louis Appelmans et Kris Verhellen, administrateurs délégués.

Le gérant est assisté sur le plan commercial, technique, financier et administratif par le personnel du groupe Leasinvest.

M. Luc Bertrand est président du conseil d'administration.

#### GESTION IMMOBILIÈRE

Le Gérant a confié la gestion immobilière du portefeuille de la Sicafi à Leasinvest Properties SPRL sur la base d'un contrat de gestion immobilière. La gestion immobilière ordinaire comprend des aspects administratifs, financiers et techniques.

##### GESTION ADMINISTRATIVE ET FINANCIÈRE

- contrôle du respect des contrats de bail et des règlements d'ordre intérieur;
- suivi des loyers;
- suivi des charges locatives et de la contribution de chaque locataire au précompte immobilier et aux primes d'assurances;

- suivi des garanties locatives;
- gestion éventuelle des impayés;
- établissement de l'état des lieux et des décomptes en fin de bail;
- actualisation des contrats d'assurances, etc.

#### GESTION TECHNIQUE

- inspection des bâtiments en vue du maintien de leur bon état locatif;
- entretien des parties communes et des installations techniques;
- prise des mesures conservatoires;
- règlement des sinistres avec les compagnies d'assurances.

La société Leasinvest Properties est rémunérée pour ses prestations ordinaires sur la base d'un pourcentage (3%) des revenus locatifs des immeubles gérés; cette rémunération est comprise dans les charges locatives imputées aux locataires.

Des missions de gestion de projet, par exemple des rénovations, pourront également être confiées à Leasinvest Properties, sur la base d'une procédure d'adjudication conforme au marché.

#### EXPERTS IMMOBILIERS

Le patrimoine immobilier fait l'objet d'une évaluation trimestrielle effectuée par les experts immobiliers suivants:

- Healey & Baker

Avenue des Arts, 58 (boîte 7)

1000 Bruxelles

représentée par de M. Jean-Paul Ducarme

- Winssinger & Associés

Avenue Louise, 380

1050 Bruxelles

représentée par M. Philippe Winssinger

#### BANQUE DÉPOSITAIRE

La Banque Bruxelles Lambert a été désignée comme banque dépositaire de Leasinvest Real Estate, au sens des articles 12 et suivants de l'Arrêté Royal.

En sa qualité de dépositaire de Leasinvest Real Estate, la Banque Bruxelles Lambert est tenue de remplir les obligations et devoirs prescrits par la loi du 4 décembre 1990 et son arrêté d'exécution du 10 avril 1995.

#### COMMISSAIRE-REVISEUR

La société Ernst & Young, réviseurs d'entreprises, avenue Marcel Thiry 204, à 1200 Bruxelles, représentée par Monsieur Jacques Vandernoot, réviseur d'entreprises, a été nommée pour un terme de 3 ans à compter du 1er juillet 1999.

## Chapitre III: Corporate governance

# R E A L E S T A T E

Leasinvest Real Estate a été constituée en société en commandite par actions. La S.A. Leasinvest Real Estate Management est nommée gérant statutaire (associé gérant). Son mandat vient à terme à l'assemblée générale ordinaire de 2009. Leasinvest Real Estate Management S.A. est une filiale à 100% de Leasinvest S.A., elle-même contrôlée par le holding Ackermans & van Haaren, coté en Bourse.

### ORGANES DE DECISION

#### LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Conseil d'administration de Leasinvest Real Estate Management S.A., chargé de définir la politique de la sicafi, est composé paritairement d'administrateurs liés au groupe Ackermans & van Haaren, d'une part, et d'administrateurs indépendants, d'autre part. Les administrateurs indépendants ont pour mission particulière de veiller aux intérêts de tous les actionnaires de Leasinvest Real Estate SCA et de leur assurer une parfaite égalité de traitement.

Les personnes suivantes ont exercé un mandat d'administrateur indépendant au cours de l'exercice écoulé:

- Monsieur Aimé Desimpel, administrateur délégué de la S.A. De Speyebeeck, homme politique et administrateur de nombreuses sociétés ;

- Monsieur Eric Dekeuleneer, administrateur délégué de l'Office Central de Crédit Hypothécaire;
- Monsieur Bernard de Gerlache de Gomery, administrateur indépendant notamment d'Unibra S.A., de la Floridienne S.A. et de Sipef S.A.
- Monsieur Marcus Van Heddeghem, administrateur délégué de Wilma Project Development.

Les administrateurs liés au groupe Ackermans & van Haaren (AvH) sont:

- Monsieur Luc Bertrand, président du comité de direction de AvH;
- Monsieur Jan Suykens, directeur financier de AvH;
- Monsieur Jean-Louis Appelmans, administrateur directeur général de Leasinvest S.A.
- Monsieur Kris Verhellen, conseiller du groupe Leasinvest.

En application de l'A.R. du 20 avril 1995, Messieurs Appelmans et Verhellen assurent la gestion journalière en leur qualité d'administrateurs délégués.

Le mandat des administrateurs vient à expiration le 1er septembre 2004.

Le conseil d'administration s'est réuni à quatre reprises au cours de l'exercice écoulé.

Les indemnités directes et indirectes versées aux administrateurs indépendants durant l'exercice 1999-2000 s'élèvent à 1.000.000 de BEF.

#### LA COMMISSION PERMANENTE

La Commission permanente se réunit chaque quinzaine pour examiner les affaires courantes de la société, assurer une communication adéquate et veiller à la mise en œuvre des décisions du conseil d'administration. La Commission permanente se compose au moins d'un administrateur délégué, du coordinateur des mises en location, du conseiller juridique, du directeur financier et du gestionnaire de l'immobilier.

#### REGLEMENT DES CONFLITS D'INTERET

Au cours de l'exercice écoulé, il ne s'est produit aucun événement justifiant l'application de l'article 60 de la loi sur les sociétés.

#### CONTROLE DES COMPTES ANNUELS

Un commissaire-reviseur nommé par l'assemblée générale contrôle les comptes annuels et les rapports semestriels. Ce commissaire-reviseur établit également un rapport spécial à l'attention de la Commission Bancaire et Financière.

#### EVALUATION DU PATRIMOINE

Les évaluations trimestrielles du portefeuille sont effectuées par deux experts indépendants. Dans l'hypothèse où surviendrait un conflit d'intérêt eu égard à l'activité de courtier d'un expert, ce sera l'autre expert qui procédera à l'évaluation.

## Chapitre IV: Rapport immobilier

# R E A I E S T A T E

### A. COMPOSITION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Le portefeuille se compose d'une quarantaine d'immeubles situés sur 9 sites différents.

Voici un aperçu de ces localisations

ADRESSE	USAGE PRINCIPAL	SURFACE TOTALE
Riverside Business Park Boulevard International, 55 1070 Bruxelles	Bureaux/Semi-industriel	26.931 m2
Brixton Business Park Brixtonlaan 1-30 1930 Zaventem	Grandes Surfaces commerciales / Semi-industriel / Bureaux	36.016 m2
Avenue Louise, 250 1050 Bruxelles	Bureaux	11.175 m2
Avenue Louise, 66 1050 Bruxelles	Bureaux	3.591 m2
Vierwinden Leuvensesteenweg 532 1930 Zaventem	Semi-industriel	13.639 m2
Extensa Square Rue Colonel Bourg, 149 – 153/155 1140 Bruxelles	Bureaux	12.630 m2
Mechelsesteenweg 34A-34B J.F. Willemstraat 1 + Britselei 3-15 2018 Antwerpen	Bureaux	6.997 m2
Kontichsesteenweg 17, 38, 38A 2630 Aartselaar	Bureaux/Semi-industriel	5.710 m2
Prins Boudewijnlaan 7 2550 Kontich	Semi-industriel	27.589 m2

Comme cela a déjà été indiqué plus haut, le premier exercice de Leasinvest Real Estate a été une année de consolidation et les investissements en nouveaux biens immobiliers sont restés limités.

Voici un aperçu des investissements effectués au cours de ce premier exercice:

- Leasinvest Real Estate a acquis le 19 juin 2000 le rez-de-chaussée et la mezzanine, appartenant à la banque Belgolaise S.A., de l'immeuble situé au 66, avenue Louise, pour un montant de 41 millions de BEF (1.016.363,45 p). Il s'agit en l'occurrence d'une surface de 841 m<sup>2</sup>. Cette acquisition a permis à Leasinvest Real Estate de devenir propriétaire à 100% de l'immeuble de bureaux en question.
- le magasin de stockage de l'immeuble semi-industriel

situé à la Prins Boudewijnlaan, 7 à 2550 Kontich et loué intégralement à Federal Mogul a été agrandi de 1.435 m<sup>2</sup> à la demande du locataire. Cet investissement d'extension s'élève à près de 50 millions de BEF (1.239.467,62 p), et est mis en location au taux de 10% du coût de l'investissement.

- deux étages de l'immeuble situé à la Mechelsesteenweg 30 -34 ont été entièrement rénovés puis donnés en location à de nouveaux locataires (Deutsche Financial Services e.a.)
- des travaux visant à une rénovation complète sont actuellement en cours dans 4 étages de l'immeuble de bureaux du 250, avenue Louise. Ces travaux seront achevés pour la fin de 2000, après quoi, l'occupation de l'immeuble sera complète.

#### REVENUS LOCATIFS (EN BEF) ET TAUX D'OCCUPATION AU 30/6/2000

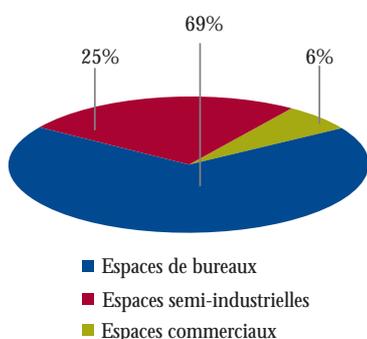
	Revenus locatifs	Taux d'occupation
Brixton Business Park (Zaventem)	93.295.087	100%
Riverside Business Park (Anderlecht)	129.869.064	89,82%
Vierwinden (Zaventem)	33.554.971	100%
Extensa Square (Evere)	89.296.421	100%
Prins Boudewijnlaan 7 (Kontich)	52.372.476	100%
Mechelsesteenweg/Britse Lei (Antwerpen)	22.489.163	90,18%
Kontichsesteenweg (Aartselaar)	15.105.282	49,96%
Avenue Louise 250 (Bruxelles)	65.229.876	85,71%
Avenue Louise 66 (Bruxelles)	11.290.947	58,06%
	<b>512.503.287</b>	<b>92,25%</b>

Il n'est pas tenu compte dans les revenus locatifs mentionnés ci-dessus de la garantie locative donnée par Leasinvest S.A. pour les surfaces vacantes, si bien que les revenus locatifs réels de la sicafi sont de près de 33 millions de BEF (818.000 ₣) supérieurs pour l'exercice écoulé.

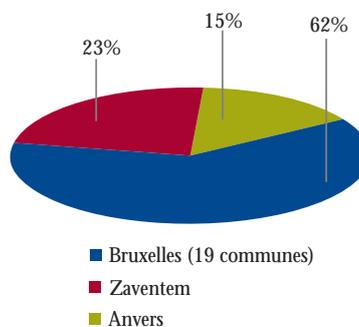
Au cours du prochain exercice, Leasinvest

offrira également une garantie locative de plus de 28 millions de BEF (694.102 ₣) pour surfaces vacantes. En outre, Leasinvest S.A. couvre les coûts liés à l'inoccupation à concurrence d'un montant de 4,3 millions de BEF (106.594 ₣). La durée moyenne des contrats de bail est de 4,91 ans et la durée moyenne d'occupation est de 3,43 ans.

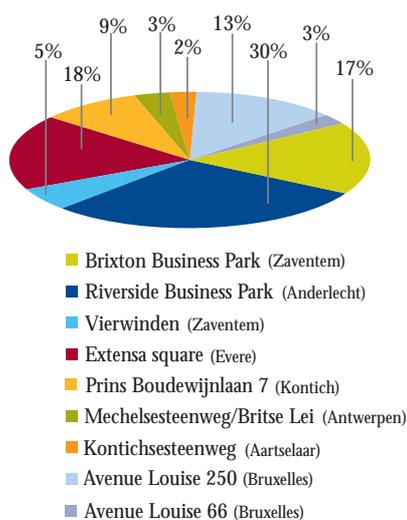
RÉPARTITION DE LA VALEUR DES ACTIFS EN FONCTION DU TYPE DE BIEN IMMOBILIER



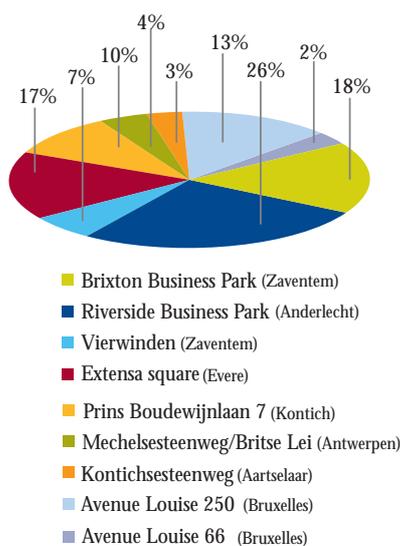
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE EN FONCTION DE LA VALEUR DES ACTIFS



RÉPARTITION DE LA VALEUR DES ACTIFS EN FONCTION DE LA LOCALISATION



RÉPARTITION DES LOYERS EN FONCTION DE LA LOCALISATION



## B. DESCRIPTION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

### RIVERSIDE BUSINESS PARK

#### DESCRIPTION



Le Riverside Business Park comporte 26.931 m<sup>2</sup> d'immeubles de bureaux et d'immeubles "high tech" et 586 emplacements de parking au milieu d'un parc de verdure. Il est situé dans une zone commerciale existante, à l'intérieur des limites des 19 communes, où de nombreuses entreprises connues sont déjà établies. Le parc est situé à la sortie 17 'Anderlecht' du Ring de Bruxelles et est également proche de l'échangeur de l'autoroute E19 vers Paris et vers Lille.

#### CIBLE

En ce qui concerne les immeubles "high tech", nous visons principalement les entreprises de production et de transbordement pour lesquelles la facilité d'accès et le standing sont des facteurs de première importance. La facilité d'accès et une bonne finition sont les atouts des immeubles de bureaux destinés à des entreprises souhaitant s'installer dans un cadre de verdure.

Année de construction: construction en 4 phases entre 1992 et 1996

Surfaces mises en location :

- 23.625 m<sup>2</sup> de bureaux
- 3.306 m<sup>2</sup> d'entrepôts

#### PRINCIPAUX LOCATAIRES:

Yamanouchi, Papyrus, Kraft Jacobs Suchard, Linvatec Europe, Nashuatec, Novo Nordisk Pharma, Vedior Gregg  
Valeur assurée: 1.154.562.501 de BEF

### BRIXTON BUSINESS PARK

#### DESCRIPTION



Le Brixton Business Park se compose de 6 immeubles de bureaux dotés d'espaces d'entreposage ainsi que d'un bâtiment important destiné aux grandes surfaces de vente au détail (Ikea, Brico). Il se situe le long de l'E40, dans la zone d'activités de Zaventem Sud. Il est facilement accessible via la sortie Sterrebeek de l'E40 ou via la chaussée de Louvain.

#### CIBLE

Bureaux dotés d'espaces de stockage, destinés à des entreprises recherchant la facilité d'accès et la flexibilité. Les cibles de ce parc sont les entreprises multinationales et les PME locales.

Année de construction : 1975 (des travaux de rénovation ont été effectués en fonction des nouveaux locataires)

Surfaces mises en location :

- 36.016 m<sup>2</sup> avec une surface par entité allant de 376 m<sup>2</sup> à 14.454 m<sup>2</sup>
- entrepôts 48,54%
- commerces 40,13%
- bureaux: 11,33%



#### PRINCIPAUX LOCATAIRES:

GIB, Scitex Europe, Synthelabo, Arquati, Econocom Services, Gecotec, Leleux

Valeur assurée: 626.791.666 de BEF

## AVENUE LOUISE, 250

### DESCRIPTION



Le 250 de l'avenue Louise est un immeuble de bureaux de luxe se composant de 13 étages et doté de 115 emplacements de parking. Il se situe au milieu de l'avenue Louise et offre une vue panoramique de la ville. Son accès aisé via les transports publics en fait un site idéal pour des quartiers généraux administratifs. L'avenue Louise est également un des principaux axes de pénétration vers le centre-ville à partir des communes situées au sud de Bruxelles.

### CIBLE

Utilisateurs « huppés » recherchant des bureaux de standing. Des locaux haut de gamme pour implantations régionales d'entreprises internationales. Prestataires de services souhaitant donner une image de professionnalisme par le biais de leur implantation.

Année de construction : 1975/76 (4 étages sur 12 seront entièrement rénovés d'ici fin 2000)

Surfaces mises en location :

- 11.175 m<sup>2</sup>
- 115 emplacements de parking
- 82 m<sup>2</sup> de locaux destinés aux archives



### PRINCIPAUX LOCATAIRES:

European Federation of Pharmaceutical Industries & Associations, Robert Half International, Rolex, McGuireWoods, Bureau Van Dijk Ingenieurs Conseils, Bureau Van Dijk Editions Electroniques, CEPI, Unit International

Valeur assurée: 758.479.167 de BEF

## AVENUE LOUISE, 66

### DESCRIPTION



Le complexe de bureaux avenue Louise 66 se compose de deux immeubles séparés reliés entre eux au rez-de-chaussée. La façade de l'un des immeubles donne sur l'avenue Louise, celle de l'autre, sur la rue de la Grosse-Tour. L'accès aisé au moyen des transports publics en fait une implantation idéale pour des quartiers généraux administratifs. L'immeuble est situé tout près du centre commercial et sa façade avant offre une vue superbe sur l'hôtel Conrad et ses environs.

### CIBLE

Le bâtiment avant est destiné à des utilisateurs recherchant des bureaux de standing. La finition des parties communes est de type standard. Le bâtiment arrière dispose d'une vue moins agréable, ce qui est compensé par un loyer plus bas, mais l'on peut y faire usage de l'adresse "avenue Louise".

Année de construction: 1974/1975, transformé en 1987

Surfaces mises en location :

- 3.522 m<sup>2</sup> de bureaux en plateaux de 231 à 251 m<sup>2</sup>
- 41 emplacements de parking (1 par 67 m<sup>2</sup> de bureau)
- 69 m<sup>2</sup> de locaux destinés aux archives

### PRINCIPAUX LOCATAIRES:

Robert Walters & Associates, Royal Re-insurance Company, Banco Nazionale del Lavoro, Cecimo, Rosenthal

Valeur assurée: 220.375.000 de BEF

## VIERWINDEN

### DESCRIPTION



Le parc Vierwinden est un parc semi-industriel qui comporte 13.639 m<sup>2</sup> d'espaces de bureaux et d'entreposage. Il se situe dans la zone d'activités de Zaventem Sud. Il est facilement accessible via la sortie 'Sterrebeek' de l'E40 ou via la chaussée de Louvain.

### CIBLE

Bureaux avec possibilité d'entreposage pour entreprises privilégiant l'accès et la flexibilité. Les entreprises multinationales et les PME locales constituent la cible de ce parc. La finition de base des immeubles est assez standard.

Année de construction : 1973, transformé en 1994 et 1998

Surfaces mises en location :

- bureaux 6.395 m<sup>2</sup>
- entrepôts 7.244 m<sup>2</sup>

### PRINCIPAUX LOCATAIRES:



Group 4 Securitas, Agusta Aerospace Services, Extand  
Valeur assurée: 361.000.000 de BEF

## EXTENSA SQUARE

### DESCRIPTION



Extensa Square se compose de trois immeubles dont 2 sont la propriété de Leasinvest Real Estate, d'une surface totale de 12.630 m<sup>2</sup>, et dotés de 279 emplacements de parking. Les immeubles sont situés rue Colonel Bourg à Evere et sont très visibles depuis l'E40. Ils sont aisément accessibles via l'autoroute E40 Bruxelles-Liège.

### CIBLE

Les immeubles seront entièrement loués à Mobistar à partir du 1er janvier 2001. En tant qu'unique locataire du complexe, cette entreprise bénéficie de l'avantage d'une visibilité maximale et d'une optimisation de l'utilisation de la surface de bureaux.

Année de construction : 1991 (I) – 1996 (II)

Surfaces mises en location :

- 7.501m<sup>2</sup> de bureaux (phase I)
- 4.808m<sup>2</sup> de bureaux (phase II)
- 279 emplacements de parking



### PRINCIPAUX LOCATAIRES:

Mobistar, Aon

Valeur assurée : 1.116.665.854 de BEF

## MECHELSESTEENWEG/BRITSE LEI

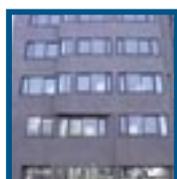
### DESCRIPTION



La dénomination 'Mechelsesteenweg' s'applique à un certain nombre d'immeubles qui se situent entre la Britselei et la Mechelsesteenweg à

Anvers. Il s'agit en fait des 5 immeubles suivants: Mechelsesteenweg 34 (immeuble A), Mechelsesteenweg 34 (immeuble B), J.F. Willemstraat 1, Britselei 3 et Britselei 15. Ces immeubles occupent les surfaces suivantes : bâtiment A, 511 m<sup>2</sup>; bâtiment B: 320 m<sup>2</sup> J.F. Willemstraat, 844 m<sup>2</sup>; Britselei 3: 218 m<sup>2</sup>; Britselei 15: 135 m<sup>2</sup>. Les immeubles disposent au total de 92 emplacements de parking. Ils sont accessibles par le ring d'Anvers et l'autoroute E19 direction Bruxelles, ou par la Mechelsesteenweg, ainsi que par l'autoroute E17.

### CIBLE



Les locataires potentiels sont surtout les grands centres régionaux d'entreprises de services. L'accès aisé au moyen des transports publics en fait une implantation idéale pour des quartiers généraux administratifs.

Année de construction :

- bâtiment A 1963
- bâtiment B 1975
- J.F. Willemsstraat 1964
- Britselei 3 1978
- Britselei 15 1970

Année de rénovation :

- bâtiment A:1978, 1999 (certaines parties)
- bâtiment B:1999 (certaines parties)
- Britselei 15 1990

Surfaces mises en location:

- 76 emplacements de parking couverts
- 16 emplacements de parking extérieurs
- 715 m<sup>2</sup> de rez-de-chaussée commercial
- 6.093 m<sup>2</sup> de bureaux
- 189 m<sup>2</sup> de locaux destinés aux archives

### PRINCIPAUX LOCATAIRES:



Alcatel, RHI Accountemps, Berlitz, Gerling, BBL, Leasinvest, Deutsche Financial Services

Valeur assurée: 255.000.000 de BEF

## KONTICHSESTEENWEG

### DESCRIPTION



La dénomination 'Kontichsesteenweg' concerne trois immeubles de bureaux situés le long de la Kontichsesteenweg à Aartselaar. Ces trois immeubles représentent une surface totale de 11.420 m<sup>2</sup>. Ils sont situés entre l'A12 et l'E19. L'on y accède le plus aisément, tant depuis Bruxelles que depuis Anvers, via l'A12, sortie Kontich.

### CIBLE

Deux des trois immeubles forment une petite zone d'activités. La cible est constituée par les PME régionales à la recherche d'un siège facilement accessible.

Année de construction :

- nr 17 1973
- nr 38 1986
- nr 38 A 1990

Année de rénovation :

- nr 17 (extension): 1991
- nr 17 (rénovation): 1995

Surfaces mises en location:

- bureaux 3.710 m<sup>2</sup>
- entrepôts 2.000 m<sup>2</sup>

### PRINCIPAUX LOCATAIRES:



KBC, Mobile Acces et Servico

Valeur assurée : 100.000.000 de BEF

## PRINS BOUDEWIJNLAAN 7

### DESCRIPTION



L'immeuble de la Prins Boudewijnlaan se compose d'un entrepôt et de bureaux d'une surface totale de 25.589 m<sup>2</sup>. Il est accessible via l'E19 (Bruxelles-Malines-Anvers). L'immeuble est entièrement loué par Federal Mogul.

### CIBLE

Centre de distribution.

Année de construction : 1989

Année de rénovation : 1995 (bureaux), 1999 (extension entrepôt)

Surfaces mises en location:

- bureaux: 1.600 m<sup>2</sup>
- entrepôts : 25.502 m<sup>2</sup>
- autres espaces : 487 m<sup>2</sup>



### PRINCIPAUX LOCATAIRES:

Federal Mogul

Valeur assurée : 390.000.000 de BEF

## C. GESTION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Pour sa première année d'activité, la sicafi s'est consacrée essentiellement à l'optimalisation de la gestion du portefeuille.

Tous les éléments relatifs au patrimoine mis en location ont été entièrement informatisés, ce qui facilite la consultation rapide des données indispensables à une gestion efficace. Les éléments techniques du patrimoine ont fait l'objet d'un inventaire complet en vue de l'établissement de budgets précis de maintenance et de rénovation.

L'on s'est systématiquement efforcé d'effectuer des

travaux de modernisation à l'occasion des changements de locataires: c'est ainsi que quatre des douze étages de l'immeuble du 250 de l'avenue Louise seront entièrement rénovés d'ici la fin de 2000, et que le bâtiment J (2000 m<sup>2</sup>) du Riverside Business Park sera intégralement équipé d'un système d'air conditionné.

En dehors de ces rénovations usuelles, l'on a également veillé à la modernisation de la signalisation et du contrôle d'accès de différents sites (avenue Louise 250, Riverside, Mechelsesteenweg 34) ainsi qu'à la rénovation des installations HVAC des parties communes du 250, avenue Louise.

## Chapitre V: rapport d'évaluation immobilière

# R E A L E S T A T E

Comme mentionné avant, le patrimoine immobilier est évalué par deux experts immobiliers.

Healey & Baker pour:

- Riverside Business Park
- Brixton Business Park
- Avenue Louise 250
- Avenue Louise 66
- Vierwinden

Winssinger & Associés pour:

- Mechelsesteenweg/Britselei
- Kontichsesteenweg
- Prins Boudewijnlaan
- Extensa Square

La conclusion finale est rédigée par Healey & Baker.

### RAPPORT D'EXPERTISE DE HEALEY & BAKER

#### BUT DE L'EXPERTISE

Réévaluation trimestrielle, conformément à l'article 56, § 2 de l'A.R. de 10 avril 1995 relatif aux Sicafi.

#### RÉÉVALUATION

Nous soussignés, Healey & Baker v.o.f., dont les bureaux sont établis avenue des Arts 58 à 1000 Bruxelles;

Agissant à la requête de

LEASINVEST REAL ESTATE CVA

Dont les bureaux sont établis

Montoyerstraat 63 à

1000 Bruxelles

Compte tenu des remarques et définitions émises dans ce rapport, nous attribuons au **30 juin 2000** à cette partie de la patrimoine qui est évaluée par nous, une valeur de marché 'acte en mains', compte tenu des baux en cours de :

**4.796.000.000 BEF**

**Quatre milliards sept cent nonante six millions francs belges**

#### DÉFINITION DES VALEURS

La valeur de marché est le meilleur prix que l'on puisse espérer obtenir, en cas de vente dans une transaction de gré à gré, en tenant compte du fait que :

- le propriétaire désire vendre.
- l'on ait une période suffisante pour correctement commercialiser le bien jusqu'à l'accord total des parties quant au prix et aux termes de la vente. Cette période tient également compte de la nature du bien et de l'état du marché au moment de la

commercialisation.

- les conditions de marché demeurent stables durant cette période de commercialisation.
- aucune surenchère éventuelle ne soit faite par un acheteur animé d'un intérêt de convenance particulier.

Les biens sont évalués compte tenu des baux en cours et de tous droits et obligations qui en découlent.

La valeur de marché acte en mains.

Les frais d'enregistrement, de transfert, de notaire et de TVA éventuelle sont inclus dans cette valeur.

#### PRINCIPES ET CONDITIONS D'ÉVALUATION

1. L'évaluation a été effectuée sur base des informations transmises considérées comme exactes, et sur le fait qu'aucun élément non communiqué ne soit susceptible d'affecter la valeur du patrimoine.
2. Les biens sont en pleine propriété. Nous avons considéré que les titres de propriété ne comprenaient aucune restriction onéreuse ni condition ou servitude qui affecterait notre évaluation.
3. A l'exception des remarques formulées dans ce rapport, les biens sont évalués en considérant leurs affectations actuelles sont conformes aux réglementations urbanistiques et d'exploitation en vigueur.
4. Nous n'avons procédé à aucune inspection structurelle. Les bâtiments ont donc été considérés, sauf précisions stipulées explicitement dans ce rapport, en bon état, compte tenu de l'âge des bâtiments et de leur état d'entretien. La résistance des sols a été

jugée normale compte tenu de l'affectation qui leur est réservée dans les biens.

5. Aucun test n'a été effectué afin de déceler la présence de matériaux nocifs ou délétères ainsi que, entre autres, de l'asbeste dans les bâtiments ou toute forme de pollution dans les sols. Notre évaluation a considéré qu'aucun matériau ni technique suspects n'étaient présents.
6. Les installations et équipements techniques qui sont spécifiques à l'occupation des bâtiments et de ce fait immeubles par destination sont compris dans notre évaluation.
7. Nous n'avons pas tenu compte, dans l'établissement de nos valeurs, de frais inhérents à la commercialisation des biens tels honoraires d'agence ou frais de publicité, sauf dans l'hypothèse d'un chômage locatif. Dans ce cas, les honoraires relatifs à la location des locaux disponibles ont été considérés.
8. Nous sommes partis de l'hypothèse que tous les coûts, à l'exception des grosses réparations, incombaient aux locataires sans influence sur les loyers. L'exception en la matière s'applique aux vides locatifs dont les coûts ( précompte immobilier, assurances,... ) sont pris en charge par le propriétaire.
9. Pour la location de la rue Colonel Bourg 153/155 à Mobistar, l'évaluation est basée sur les informations données par Leasinvest Real Estate. Lors de la rédaction de ce rapport, le contrat signé n'était

pas encore disponible.

10. Les locataires suivants n'ont pas fait usage de leur possibilité de rompre le contrat de location. Nous avons donc supposé que ces contrats étaient prolongés :

- Louise 250 : Unit International.

11. Les locataires suivants ont terminé ou termineront leur bail :

- Riverside Business Park – unité F : 50% de Clestra Hauserman pour le 30/10/00.
- Louise 66 : Robert Walters pour le 30/09/00.
- Brixton Business Park : ACW pour le 30/06/00.
- Brixton Business Park : faillite Kaiser.

12. Les locataires suivants ont prolongé leur bail ou ont exprimé l'intention de le faire :

- Louise 250 : Banca Intesa (déménagent au 12<sup>e</sup> étage).
- Riverside Business Park : Novo Nordisk Pharma et Novo Industrie.
- Brixton Business Park : Bintz Technics.
- Brixton Business Park : bail Eberca prolongé de 6 mois.

13. Nouveaux locataires :

- Brixton Business Park : GMIC pour le 01/03/00 (1 an).
- Riverside Business Park : Proximedia pour le 01/05/2000 (2/5/8).
- Louise 250 : ALNO cuisines pour le 01/06/2000 (contrat de bail).

- Louise 250 - étage 3 : Bureau van Dijk pour le 01/07/2000 (5/8/11).
- Louise 250 – étage 5 en 7 : RHI Belgium pour le 01/10/00 (6/9).
- Louise 250 - étage 11 : The Paperhouse pour le 01/05/2000 (4/6/9).
- Louise 250 – étage 12 : The Paperhouse pour le 01/11/00 (3/6/9), EFPIA pour le 01/10/00 (3/6/9).
- Brixton Business Park : IRS pour le 01/07/2000 (3/6/9).

## POINTS DE COMPARAISON

ADRESSE		SURFACE (M <sup>2</sup> )	LOYER (FB/M <sup>2</sup> /AN)	LOCATAIRE
Avenue Louise 523	Bruxelles	75	5.000	Brillant Smile
Avenue Louise 52	Bruxelles	90	3.700	Scan Coming
Avenue Louise 179	Bruxelles	111	4.500	Dayeckh (Diamant)
Avenue Louise 500 Louise 500	Bruxelles	240	5.400	Union Entreprises Bruxelles
Avenue Louise 130	Bruxelles	308	4.900	Planet Medica
Avenue Louise 149 Tour Louise	Bruxelles	374	6.300	ICG Lobbying
Avenue Louise 149 Tour Louise	Bruxelles	434	6.300	Minimed
Avenue Louise 209	Bruxelles	444	4.300	PDG
Avenue Louise 480 Tour ITT	Bruxelles	493	5.200	Uria & Menedez
Avenue Louise 326 Blue Tower	Bruxelles	494	6.900	Blue Value
Avenue Louise 165 Louise 165	Bruxelles	627	4.500	SJ
Avenue Louise 326 Blue Tower	Bruxelles	670	6.900	Bain & Company
Avenue Louise 375	Bruxelles	733	4.900	Atelia
Avenue Louise 480 Tour ITT	Bruxelles	985	6.500	Stora Enso
Avenue Louise 326 Blue Tower	Bruxelles	987	6.500	Miller Freeman
Avenue Louise 65 Stéphanie Square	Bruxelles	2.046	7.500	Conseil Supérieur de Justice
Boulevard de l'Humanité 116 The Mirror	Anderlecht	300	4.500	MG2
Boulevard de l'Humanité 116 The Mirror	Anderlecht	595	4.500	Phone House
Weiveldlaan 41 Atlas Park	Zaventem	189	4.700	Shinhan Diamond
Leuvensesteenweg 510 Horizon Center	Zaventem	261	4.500	Haldex
Minervastraat 14 Minerva Office	Zaventem	275	5.200	Paragon
Leuvensesteenweg 510 Horizon Center	Zaventem	300	4.800	Algeier Computer
Leuvensesteenweg 542 Planet II	Zaventem	301	4.600	Financial Architect
Leuvensesteenweg 510 Horizon Center	Zaventem	597	4.600	Computer Profile
Minervastraat 14 Keiberg 305	Zaventem	689	5.200	Olivetti Lexicon
Leuvensesteenweg 542 Planet II	Zaventem	745	4.800	Ikea Belgium
Belgicastraat 1 Foutain Plaza	Zaventem	2.178	6.000	Danka

## RAPPORT D'EXPERTISE DE WINSSINGER & ASSOCIES

Par la présente, nous souhaitons vous mettre au courant de l'évolution de la partie du portefeuille de LRE expertisée par Winssinger & Associés S.A.. Cette partie comprend les bâtiments Extensa Square (Rue Colonel Bourg à 1140 Bruxelles), et tous les bâtiments situés à Anvers et environs (Mechelsesteenweg, Willemstraat, Britselei, Kontichsesteenweg et Prins Boudewijnlaan).

La totalité de cette partie du portefeuille représente, en date du **30 juin 2000**, une valeur d'investissement (valeur de vente frais d'acquisition inclus) de :

**2.355.800.000 BEF**

**(deux milliards trois-cent cinquante-cinq millions huit-cent mille francs belges)**

L'évolution du portefeuille peut être résumée comme suit :

### 1. Extensa Square 153-155 (Bruxelles)

Ce bâtiment a connu dans le rapport du 30 juin 2000 une augmentation importante de valeur en comparaison avec le trimestre précédent (augmentation de 7,72% depuis le semestre précédent, 8,15% depuis la première évaluation par Winssinger & Associés en date du 30/09/99). Cette augmentation est quasiment entièrement à attribuer au nouveau contrat de bail conclu avec Mobistar, à la suite duquel le loyer payé par celui-ci augmente à 7.500 BEF/m<sup>2</sup>, ainsi la reprise de la partie du locataire AON à partir du 1er janvier 2001.

Notre évaluation tient compte du fait que Mobistar paiera une valeur de convenance se situant au dessus du niveau de loyer normal de marché dans cette zone. Le fait que ce loyer plus élevé sera payé jusqu'au 31 janvier 2005 a donc un effet positif important sur la valeur du bien.

Nous attirons votre attention sur le fait que le nouveau contrat de bail n'a pas pu être mis à notre disposition en date du 30 juin, et que nos calculs sont entièrement basés sur les informations obtenue de LRE qui sont considérées comme exactes.

### 2. Extensa Square 149 (Bruxelles)

Pas de modifications significatives pour ce bâtiment qui sera également occupé par Mobistar, à la suite de quoi le contrat de bail ne pourra plus être résilié en 2002, mais seulement en 2005 tout comme pour Exstensa Square 153/155, ce qui, en combinaison avec l'indexation du loyer, abouti à une augmentation de valeur de 1,65%.

### 3. Mechelsesteenweg 30-34 et J.F. Willemstraat 1 (bâtiment de parking) à Antwerpen

Ces bâtiments sont repris dans le rapport d'expertise comme un seul bien depuis le 30 juin. Ceci est principalement dû au fait que le bâtiment de parking (bénéficiant d'un accès direct aux bureaux) est nécessaire à une location aisée des bureaux, et que de plus en plus de locataires occupent des superficies réparties entre les deux bâtiments.

Des travaux de rénovation importants sont en

cours dans ce complexe pour la partie actuellement louées à Deutsche Financial Services ainsi que les bureaux de Leasinvest (premier étage). Environ 1.000 m<sup>2</sup> sont de ce fait déjà rénovés en profondeur, ce qui a conduit à une augmentation de loyer et en conséquence à une augmentation de valeur pour l'ensemble de 11,90%.

#### 4. Britselei 3-5

Un nouveau contrat à court terme a été signé avec Novaxess. De ce fait, uniquement le 2<sup>ème</sup> et le 5<sup>ème</sup> étage restent disponibles et la valeur de l'ensemble augmente de presque 2%.

#### 5. Britselei 15 & Kontichsesteenweg 17

Pas de modifications significatives. Relativement stable sur toute l'année.

#### 6. Kontichsesteenweg 38 (Aartselaar)

Le locataire Real Software a quitté le bâtiment il y a quelques mois. Ceci a déjà été pris en compte dans les évaluations précédentes et n'a pas d'influence sur la valeur. Le bâtiment pourrait être reloué moyennant quelques travaux de rénovation (rafraîchissement des locaux : nouveau tapis plain, peinture et nouveau faux plafond), ou des acquéreurs utilisateurs finaux pourrait être trouvés dans le cas d'une vente éventuelle.

#### 7. Kontichsesteenweg 38A (Aarselaar)

Ce bâtiment, situé devant le n° 38, connaît depuis quelques mois une vacance locative au premier étage. De ce fait, la valeur du bâtiment a légèrement

diminué, tendance qui se prolongera jusqu'à relocation des locaux.

#### 8. Prins Bouwdewijnlaan 7 (Kontich)

Pas de modifications à mentionner depuis la construction d'une extension à l'arrière de l'ensemble (à la demande de l'utilisateur actuel).

En conclusion, la partie du portefeuille expertisée par Winsinger & Associés a connu une évolution positive dans le cours de l'année passée, avec principalement une augmentation de valeur importante pour les bâtiments de Mobistar.

La partie située à Antwerpen a connu une augmentation de valeur grâce aux travaux effectués ayant pour conséquence une augmentation des loyers. La valeur des autres bâtiments, souvent plus âgés, est restée stable, car ce sont essentiellement les projets neufs ou récents, situés dans les meilleures localisations, qui peuvent bénéficier des augmentations de loyer.

A long terme, ces bâtiments pourront vraisemblablement profiter de cette situation également, le jour où le centre-ville sera redécouvert et moyennant les travaux nécessaires.

## CONCLUSIONS,

### Actualisation au 30 juin 2000 des valeurs du portefeuille de Leasinvest Real Estate

#### CONCLUSIONS DE HEALEY & BAKER

Compte tenu des remarques et définitions émises dans ce rapport et ses annexes, qui en font partie intégrante, nous attribuons au 30 juin 2000 à ce patrimoine, une valeur de marché 'acte en mains', compte tenu des baux en cours de :

**7.151.800.000 BEF** <sup>(1)</sup>

**(Sept milliards cent cinquante-et-un millions huit cents mille francs belges)**

(1) incluse dans ce montant est la partie évaluée par Winssinger & Associés. La partie de Winssinger & Associés est uniquement donnée à titre indicatif. Healey & Baker ne peut cependant pas être tenue responsable de cette partie-là du portefeuille.

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

Notre évaluation est basée sur la méthode de 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.

Les valeurs ont été établies en tenant compte des critères de marché.

Nos valeurs reposent sur les points de comparaison disponibles à la date d'évaluation et sur notre connaissance du marché.

Plus particulièrement, nous avons tenu compte des points suivants lors de notre analyse :

- Le patrimoine est constitué de business parcs, de bureaux et de bâtiments semi-industriels ou centres de distribution, tous situés à Bruxelles, Zaventem et Anvers.
- Le taux d'occupation moyen du portefeuille s'élève à 92,25 %.
- La moyenne des loyers en cours ( + la valeur locative estimée sur les espaces vacants ) est inférieure à la moyenne des valeurs locatives estimées, à concurrence de 2,06 %.
- Durant les 3 mois derniers mois, la valeur du portefeuille a augmenté. Les bâtiments suivants ont connu une augmentation assez importante de leur valeur : Louise 66 ( achat de la partie restante dont Leasinvest n'était pas encore propriétaire ), Colonel Bourg 153/155 ( nouveau contrat de bail avec Mobistar ) et Mechelsesteenweg 30-34 ( rénovation de la partie des bureaux ).

Nous avons déterminé pour l'ensemble des bâtiments de Leasinvest Real Estate la valeur de marché (acte en mains) en date du 30 juin 2000, à 7.151.800.000 BEF (sept milliards cent cinquante-et-un millions huit cent mille francs belges). Ce montant comprend la partie du portefeuille évaluée par Winssinger & Associés.

Sur cette base, le rendement initial immédiat est de 7,23 %.

## Chapitre VI: Le marché immobilier

# R E A I E S T A T E

Après une année 1999 couronnée de succès, tout porte à croire que le marché immobilier belge battra tous les records en 2000. Rien qu'au cours du premier trimestre de 2000, des transactions ont été réalisées pour une valeur brute de 26,2 milliards de francs en capital; soit plus de la moitié du chiffre d'affaires de toute l'année 1999. Les prévisions sur une base annuelle sont dès lors favorables, surtout en ce qui concerne les sous-secteurs des immeubles de bureaux et des immeubles semi-industriels, où tant les acheteurs que les locataires sont disposés à investir dans des immeubles particulièrement bien équipés et situés.

### BRUXELLES

La région économique de Bruxelles a connu au cours du premier trimestre de cette année un record absolu de transactions qui ont porté sur quelque 750.000 m<sup>2</sup> de surfaces de bureaux (location et vente), ce qui correspond à près de 14 % des 10.400.000 m<sup>2</sup> qui ont été construits dans la capitale et sa périphérie au cours de ces 40 dernières années et qui représentent la totalité du patrimoine existant en surfaces de bureaux.

L'augmentation notable du nombre de transactions est due avant tout à l'arrivée de nouveaux acteurs - essentiellement des sociétés du secteur des télécommunications - qui souhaitent s'établir à Bruxelles ou dans la périphérie.

Dans l'Espace Nord, qui comprend environ 900.000 m<sup>2</sup> d'espaces de bureaux de premier ordre, les organismes publics sont les plus largement représentés. Ce sont eux qui "soutiennent" la hausse ininterrompue des loyers (6 % de plus en 1999 par rapport à 1998 pour les immeubles de bureaux modernes les mieux situés). Dès à présent, il est clair que les loyers du Quartier Léopold - la principale zone de bureaux de la capitale, représentant un patrimoine de 3,3 millions de m<sup>2</sup> - ne descendront pas sous leur niveau actuel qui est de 9.000 F/m<sup>2</sup>/an. Ce n'est pas par hasard que cette zone est le quartier général de la C.E., avec les services de la Commission européenne, qui ont loué 81.000 m<sup>2</sup> de bureaux rien que l'an dernier, comme principaux demandeurs. Conséquence directe de cette situation, une baisse sensible du stock disponible d'espaces de bureaux et une pression à la hausse sur les loyers. Dans la zone d'espaces de bureaux décentralisée, située en dehors des 19 communes (un potentiel de 900.000 m<sup>2</sup> d'immeubles, principalement "high tech", et de zones d'activités d'entreprises) ce sont les alentours de l'aéroport international de Zaventem qui remportent la palme. Les sites sont facilement accessibles via le Ring et les candidats peuvent y trouver des espaces dans des immeubles très récents équipés de façon moderne. Les loyers oscillent dès lors en moyenne entre 4.000 et 8.000 F/m<sup>2</sup>/an. La ceinture

de Bruxelles (décentralisée dans les 19 communes) représente 2.150.000 m<sup>2</sup> d'espaces de bureaux et est en bonne position sur le marché grâce à son environnement de verdure et sa facilité d'accès. Le loyer moyen des immeubles de qualité varie entre 5.500 et 7.750 F/m<sup>2</sup>/an. Le centre de Bruxelles et le quartier Louise (ensemble, 3,1 millions de m<sup>2</sup> de bureaux) attirent à nouveau les entreprises privées et les groupes internationaux qui entendent s'implanter dans des immeubles venant d'être rénovés. Le loyer moyen s'établit dans les deux zones entre 4.000 et 7.500 F/m<sup>2</sup>/an.

#### ANVERS

La région d'Anvers s'est taillée une solide réputation sur le marché belge. L'accroissement de la demande de surfaces plus importantes a entraîné au cours de ces 5 dernières années une hausse de 30% des transactions portant sur des espaces de bureaux. Rien qu'au cours du premier semestre de 2000, quelque 37.000 m<sup>2</sup> de bureaux ont changé de locataire ou de propriétaire. Les prix compétitifs pratiqués pour des immeubles de bonne qualité et facilement accessibles favorisent cette évolution positive, que l'on observe également sur le marché de l'immobilier industriel, où les demandeurs sont surtout des entreprises du secteur de la logistique. Les loyers maximums des immeubles modernes y atteignent actuellement 5.250 F/m<sup>2</sup>/an.

Le loyer moyen s'élève actuellement dans la région anversoise à 3.372 F/m<sup>2</sup>/an et la moyenne pondérée à 3.625 F/m<sup>2</sup>/an. Le stock d'espaces de bureaux immédiatement disponibles sur le marché anversois se chiffre aujourd'hui à 83.500 m<sup>2</sup> (5,2%) pour un patrimoine total de 1,6 million de m<sup>2</sup>, en hausse de 1,5 % par rapport à la fin de 1999. Les 3.000 m<sup>2</sup> de la phase 2 du parc d'immeubles de bureaux et d'immeubles industriels 'Satenrozen' dans la périphérie sud (Kontich) seront mis sur le marché cette année encore. A Malines, de nombreux nouveaux projets d'immeubles de bureaux ont été lancés, avec en tête le projet " Mechelen Campus" (60.000 m<sup>2</sup>) dont 16.000 m<sup>2</sup> seront réceptionnés encore en 2000.

Sur le marché de l'immobilier industriel à l'intérieur et autour d'Anvers, la demande est soutenue par les entreprises du secteur de la logistique qui souhaitent y établir leur quartier général européen. Ces entreprises cherchent des entrepôts fonctionnels de 3.000 à 5.000 m<sup>2</sup> au moins et sont prêtes à payer entre 1.400 et 1.700 F/m<sup>2</sup>/an, selon la zone. Les hausses de prix oscillent entre 6 % à Anvers-Nord (1.600 F/m<sup>2</sup>/an) et 16 % à Anvers-Ouest (1.400 F/m<sup>2</sup>/an).

## Chapitre VII: Perspectives et prévisions

# R E F A I F S T A T F

Une première acquisition a déjà eu lieu durant le deuxième exercice, qui a commencé le 01/7/2000 et s'achèvera le 30/6/2001.

Leasinvest Real Estate a notamment acquis, le 18 septembre 2000, un premier immeuble dans une nouvelle zone d'activités d'entreprises, appelée "Delta Business Park" et située à la sortie 'Kontich' (Satenrozen) de l'E19. Il s'agit d'un immeuble de bureaux moderne avec espaces polyvalents, d'une surface totale de 1.815 m<sup>2</sup> et doté de 57 emplacements de parking. Le total des loyers encaissés est de 8.279.500 BEF (205.243,44 p) et le montant brut des investissements s'élève à 103.432.770 BEF (2.564.031,39 p).

Une enquête dite de "due diligence" est actuellement réalisée dans le cadre d'un important investissement comportant une opération d'achat et d'apport progressifs d'un certain nombre d'immeubles de bureaux neufs ou à construire dans les environs de Gand. Si les

investissements envisagés devaient se réaliser, le patrimoine global de la sicafi atteindrait à la fin juin 2001 près de 8,5 milliards de BEF, soit une hausse d'environ 20%. Cette opération améliorerait également la diversification géographique de la sicafi.

Etant donné la volatilité du marché, l'évolution incertaine des taux d'intérêt et les modifications éventuelles du degré d'endettement légalement permis, il n'est pas possible de faire des prévisions précises, mais, sous réserve de facteurs exceptionnels et compte tenu des éléments cités ci-dessus, le dividende prévu dans le prospectus d'émission pour le prochain exercice devrait pouvoir être atteint, et peut-être même dépassé si l'investissement aux environs de Gand, dont il a été fait état ci-dessus, devait se réaliser. Dans cette hypothèse, la hausse du dividende devrait être supérieure au taux d'inflation escompté de 1,75%.

## Chapitre VIII: Rapport de gestion

# R E A I E S T A T E

Mesdames et Messieurs les actionnaires,

Le Conseil d'administration de Leasinvest Real Estate Management S.A., en sa qualité de gérant statutaire de la sicafi, et dénommé ci-après le Gérant, a l'honneur de vous faire rapport sur les activités de Leasinvest Real Estate S.C.A. au cours de son premier exercice, qui s'est étendu du 1 janvier 1999 au 30 juin 2000, et de soumettre à votre approbation les comptes annuels de Leasinvest Real Estate S.C.A. (dénommée ci-après "la Société") clôturés au 30 juin 2000.

### 1. AGRÉMENT DE LA SICAFI

Le patrimoine de la société en commandite par actions Leasinvest Real Estate, d'une valeur de près de 7 milliards de BEF, est constitué par des apports de différentes filiales du groupe Leasinvest, le pôle immobilier d'Ackermans & van Haaren.

Les S.A. Brixton Zaventem, Brixton Louise et Kapex ont été fusionnées, apport a été fait de la branche d'activité "Immeubles" qui avait été détachée de la S.A. Extensa, ainsi que du complexe immobilier "Vierwinden".

Le 7 juin 1999, la Commission Bancaire et Financière a donné son accord de principe à l'agrément de la Société en tant que sicafi, conformément à l'A.R. du 15 avril 1995.

L'offre publique de vente des actions de la Société s'est déroulée du 14 juin 1999 au 28 juin 1999. La première cotation de l'action sur le marché à terme de la Bourse de Bruxelles a eu lieu le 2 juillet 1999.

Suite à cette introduction réussie en Bourse, Leasinvest Real Estate S.C.A. est devenue la quatrième sicafi par ordre d'importance.

Le groupe Leasinvest détient actuellement 45,7 % des actions de la sicafi, tandis que 54,3 % des actions sont disséminées dans le public. Citons comme actionnaires connus, Fortis Banque et BBL, qui détiennent respectivement 8,14% et 1,12% des actions.

### 2. INVESTISSEMENTS

La société a attaché une importance particulière à la mise en place de sa structure et à l'optimisation de la gestion de son patrimoine durant l'exercice 1999/2000.

Plusieurs dossiers d'acquisitions possibles ont été analysés, dont certains n'ont pu être retenus en raison du fait qu'ils ne satisfaisaient pas aux exigences en matière de rendement financier, de qualité technique et de standing des locataires, tandis que d'autres font l'objet d'un examen plus approfondi en vue d'un investissement possible au cours du prochain exercice.

La société a réalisé au cours de l'exercice écoulé les investissements suivants:

- Durant le premier semestre d'activité, une extension de 1.435 m<sup>2</sup> de l'immeuble situé Prins Boudewijnlaan à Kontich a été réalisée (50 millions de BEF), à la demande du locataire, Federal Mogul, qui a dès lors prolongé sensiblement la durée du bail en cours.
- Au cours du second semestre, le rez-de-chaussée et la mezzanine de l'immeuble situé avenue Louise 66 à Bruxelles ont été achetés à la banque Belgoise (au prix de 41 millions de BEF), si bien que cet immeuble de bureaux appartient à présent entièrement à la Société.

Plusieurs améliorations ont été apportées à différents immeubles de bureaux afin d'augmenter le confort des locataires. Une mise à niveau des installations HVAC de l'immeuble situé au 250 de l'Avenue Louise est envisagée dans le cadre des budgets prévus pour la rénovation.

### 3. GESTION DU PATRIMOINE

Leasinvest Properties SPRL, désignée comme gestionnaire du portefeuille, a établi un inventaire et informatisé tous les éléments du patrimoine, ce qui a pour effet d'améliorer l'efficacité de la gestion des immeubles et de permettre une gestion adéquate de la trésorerie et des débiteurs.

Cette démarche proactive du Gérant a notamment permis la conclusion d'un compromis entre les loca-

taires des immeubles de l'Extensa Square (rue Colonel Bourg à Evere). Il s'agit d'une part, de Mobistar, qui louait déjà entièrement un immeuble mais avait besoin d'une extension, et d'autre part, des autres locataires. Si bien que pour le 1er janvier 2001, Mobistar disposera progressivement de la totalité du deuxième immeuble. Ceci a abouti à la signature d'une convention de longue durée qui assurera un rendement stable et plus élevé des immeubles en question.

### 4. RÉSULTATS 1999/2000

Le premier exercice de la Société se rapporte à la période allant du 1er janvier 1999 au 30 juin 2000. Les résultats de l'exercice relatifs à la sicafi ne concernent toutefois que les douze mois postérieurs au 1er juillet 1999, étant donné que le résultat de la période allant du 1er janvier au 30 juin 1999, et donc antérieure à l'agrément de la sicafi, a été quasiment nul après affectations et prélèvements portant sur les capitaux propres.

C'est la raison pour laquelle les commentaires ci-après ne concernent que les activités de la sicafi.

Un montant de 512.503.287 BEF (12.704.624,63 p) de revenus locatifs a été encaissé au cours de l'exercice, soit 2,1 % de plus que ce que prévoyait le budget repris dans le prospectus d'émission. Cette hausse est due principalement à l'indexation des loyers.

Le poste 'services et biens divers' s'élève à 71.411.902 BEF (1.770.254,81 p); il comprend la rémunération du gérant statutaire (Leasinvest Real Estate Management

S.A.) ainsi que les frais de fonctionnement (reviseur, honoraires de consultants, expertises, courtiers, etc.).

Un montant de 19.096.594 BEF (473.392,20 ₣) a par ailleurs été transféré au poste 'provisions pour risques et charges'; il sera affecté en 2000/2001 aux frais de maintenance et de rénovation du patrimoine immobilier.

Les charges financières, d'un montant de 50.373.572 BEF (1.257.751,56 ₣), ont dépassé de 9 % le budget prévu, en raison de la hausse plus rapide que prévue des taux d'intérêt à court terme. Un contrat de couverture du taux d'intérêt à court terme au taux de 3,75% à été utilisé depuis quelques mois.

Le bénéfice d'exploitation s'établit à 420.155.393 BEF (10.415.380,13 ₣), soit 2,2% de mieux que ce que prévoyait le budget.

## 5. EVALUATION DU PATRIMOINE

Le patrimoine immobilier s'est accru de 264.559.089 BEF (6.558.271,09 ₣), soit 3,84%.

L'on trouvera ci-dessous l'évolution trimestrielle de la valorisation du patrimoine immobilier, établie par les experts immobiliers Healey & Baker et Winssinger & Associés:

Date	Valeur en BEF	Valeur en ₣
30/06/1999	6.887.240.911	170.730.242,54
30/09/1999	6.892.100.000	170.850.696,21
31/12/1999	6.968.000.000	172.732.208,06
31/03/2000	6.976.400.000	172.940.438,62
30/06/2000	7.151.800.000	177.288.491,05

La plus-value nette est estimée par les experts à

104.791.483 BEF (2.597.713,01 ₣), soit 1,52% de la valeur initiale de l'investissement.

## 6. RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT

Il n'y a pas eu, au cours de l'exercice écoulé, d'activités particulières dans le domaine de la recherche et du développement.

## 7. DIVIDENDES

Le Conseil d'administration du Gérant propose à l'assemblée générale d'affecter le bénéfice de 419.893.634 BEF (10.408.891,30 ₣) de la manière suivante :

- 44.928.619 BEF (1.113.751,37 ₣) de bénéfice à reporter
- 374.965.015 BEF (9.295.139,92 ₣) de bénéfice à distribuer au titre de dividendes

Le taux de distribution s'élève – conformément au budget prévu dans le prospectus d'émission – à 89,3% du bénéfice à affecter.

Si les propositions d'affectation du bénéfice sont approuvées, le dividende brut s'élèvera à 148,49 BEF (3,68 ₣) et le dividende net à 126,22 BEF (3,13 ₣) par action.

Le rendement du dividende net représente 5,71% du prix d'émission qui s'élevait en juin 1999 à 54,83 ₣ par action, hors frais.

Le dividende sera mis en paiement à partir du 26/10/2000 aux guichets de : BBL, Fortis, Artesia, BACOB et Banque Degroof, contre remise du coupon n° 1.

## 8. PERSPECTIVES

Sauf événements extraordinaires, le Gérant estime que les objectifs des prochains exercices en matière de rendement, tels qu'annoncés dans le prospectus d'émission, seront atteints.

La Société aura acquis à la mi-septembre 2000 un premier immeuble de bureaux dans une nouvelle zone d'activités située à proximité de la sortie 'Kontich' de l'E19 (près d'Anvers). Un pas important pourrait être franchi à la fin d'octobre 2000 en vue d'une opération d'achat et d'apport en plusieurs phases d'un certain nombre d'immeubles de bureaux neufs ou à construire dans les environs de Gand. Les résultats de l'enquête dite de "due diligence" devraient déterminer la réalisation ou non de cette opération.

Dans l'hypothèse où les investissements envisagés se réaliseraient, le patrimoine global de la Société atteindrait près de 8,5 milliards de BEF à la fin juin 2001, soit une hausse de presque 20%.

Le premier objectif en termes de volume de la Société, à savoir un patrimoine 10 milliards de BEF, pourrait donc être atteint d'ici la fin de l'exercice 2000/2001 si les investissements cités ci-dessus sont effectués et pour autant que la hausse prévue du degré d'endettement soit approuvée.



Jean-Louis Appelmans  
Administrateur délégué



Kris Verhellen  
Administrateur délégué



## Chapitre IX: Etats financiers

		<i>Exercice</i> 01/01/1999- 30/06/2000	<i>Exercice</i> 01/07/1999- 30/06/2000	<i>Exercice</i> 01/01/1999- 01/07/1999	<i>Exercice</i> 01/01/1999- 30/06/2000	<i>Exercice</i> 01/07/1999- 30/06/2000	<i>Exercice</i> 01/01/1999- 01/07/1999
<b>ACTIF</b>		<i>(EN MILLIERS DE BEF)</i>			<i>(EN MILLIERS DE EUR)</i>		
<i>ACTIFS IMMOBILISÉS</i>	20/28	7 151 802	7 151 802	6 887 795	177 288,54	177 288,54	170 743,98
I. FRAIS D'ÉTABLISSEMENT	20						
II. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	21						
III. IMMOBILISATIONS CORPORELLES	22/27	7 151 800	7 151 800	6 887 793	177 288,49	177 288,49	170 743,93
A. Terrains et constructions	22	7 151 800	7 151 800	6 887 241	177 288,49	177 288,49	170 730,24
B. Installations, machines et outillage	23						
C. Mobilier et matériel roulant	24			552			13,69
D. Location-financement (leasing) et droits similaires	25						
E. Autres immobilisations corporelles	26						
F. Immobilisations en cours et acomptes versés	27						
IV. IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	28	2	2	2	0,05	0,05	0,05
A. Entreprises liées	280/1						
1. Participations	280						
2. Créances	281						
B. Autres entreprises avec lien de participation	282/3						
1. Participations	282						
2. Créances	283						
C. Autres immobilisations financières	284/8	2	2	2	0,05	0,05	0,05
1. Actions et parts	284						
2. Créances et cautionnements en numéraire	285/8	2	2	2	0,05	0,05	0,05
<i>ACTIFS CIRCULANTS</i>	29/58	333 880	333 880	1 211 898	8 276,68	8 276,68	30 042,16
V. CRÉANCES À PLUS D'UN AN	29	9 059	9 059	11 009	224,57	224,57	272,91
A. Créances commerciales	290						
B. Autres créances	291	9 059	9 059	11 009	224,57	224,57	272,91
VI. STOCKS ET COMMANDES EN COURS D'EXÉCUTION	3						
A. Stocks	30/36						
1. Approvisionnements	30/31						
2. En-cours de fabrication	32						
3. Produits finis	33						
4. Marchandises	34						
5. Immeubles destinés à la vente	35						
6. Acomptes versés	36						
B. Commandes en cours d'exécution	37						
VII. CRÉANCES À UN AN AU PLUS	40/41	102 432	102 432	201 141	2 539,22	2 539,22	4 986,15
A. Créances commerciales	40	93 620	93 620	81 768	2 320,78	2 320,78	2 026,98
B. Autres créances	41	8 812	8 812	119 372	218,44	218,44	2 959,16
VIII. PLACEMENTS DE TRÉSORERIE	50/53	215 981	215 981	804 299	5 354,04	5 354,04	19 938,04
A. Actions propres	50						
B. Autres placements	51/53	215 981	215 981	804 299	5 354,04	5 354,04	19 938,04
IX. VALEURS DISPONIBLES	54/58	3 886	3 886	174 702	96,33	96,33	4 330,75
X. COMPTES DE RÉGULARISATION	490/1	2 522	2 522	20 747	62,52	62,52	514,31
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>20/58</b>	<b>7 485 683</b>	<b>7 485 683</b>	<b>8 099 693</b>	<b>185 565,22</b>	<b>185 565,22</b>	<b>200 786,15</b>

		<i>Exercice</i>	<i>Exercice</i>	<i>Exercice</i>	<i>Exercice</i>	<i>Exercice</i>	<i>Exercice</i>
		<i>01/01/1999-</i>	<i>01/07/1999-</i>	<i>01/01/1999-</i>	<i>01/01/1999-</i>	<i>01/07/1999-</i>	<i>01/01/1999-</i>
		<i>30/06/2000</i>	<i>30/06/2000</i>	<i>01/07/1999</i>	<i>30/06/2000</i>	<i>30/06/2000</i>	<i>01/07/1999</i>
<b>PASSIF</b>		<i>(EN MILLIERS DE BEF)</i>			<i>(EN MILLIERS DE EUR)</i>		
<i>CAPITAUX PROPRES</i>		<i>10/15</i>	<b>5 412 079</b>	<b>5 412 079</b>	<b>5 262 097</b>	<b>134 161,94</b>	<b>130 443,98</b>
I. CAPITAL	<b>10</b>	<b>1 120 046</b>	<b>1 120 046</b>	<b>1 120 046</b>	<b>27 765,23</b>	<b>27 765,23</b>	<b>27 765,23</b>
A. Capital souscrit	100	1 120 046	1 120 046	1 120 046	27 765,23	27 765,23	27 765,23
B. Capital non appelé	101						
II. PRIMES D'ÉMISSION	11						
III. PLUS-VALUES DE RÉÉVALUATION	12	<b>3 892 788</b>	<b>3 892 788</b>	<b>3 892 788</b>	<b>96 499,69</b>	<b>96 499,69</b>	<b>96 499,69</b>
IV. RÉSERVES	<b>13</b>	<b>354 316</b>	<b>354 316</b>	<b>249 525</b>	<b>8 783,27</b>	<b>8 783,27</b>	<b>6 185,56</b>
A. Réserve légales	130	24 288	24 288	24 288	602,08	602,08	602,08
B. Réserves indisponibles	131	109 606	109 606	4 815	2 717,06	2 717,06	119,35
1. Pour actions propres	1310						
2. Autres	1311	109 606	109 606	4 815	2 717,06	2 717,06	119,35
C. Réserves immunisées	132						
D. Réserves disponibles	133	220 422	220 422	220 423	5 464,13	5 464,13	5 464,13
V. BÉNÉFICE REPORTÉ	<b>140</b>	<b>44 929</b>	<b>44 929</b>		<b>1 113,75</b>	<b>1 113,75</b>	
PERTE REPORTÉE	<b>141</b>			<b>-262</b>			<b>-6,49</b>
VI. SUBSIDES EN CAPITAL	<b>15</b>						
<i>PROVISIONS ET IMPOTS DIFFERES</i>		<b>16</b>	<b>21 901</b>	<b>21 901</b>	<b>2 804</b>	<b>542,90</b>	<b>69,51</b>
VII. A. PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	<b>160/5</b>	<b>21 901</b>	<b>21 901</b>	<b>2 804</b>	<b>542,90</b>	<b>542,90</b>	<b>69,51</b>
1. Pensions et obligations similaires	160						
2. Charges fiscales	161						
3. Grosses réparations et gros entretien	162	21 901	21 901	2 804	542,90	542,90	69,51
4. Autres risques et charges	163/5						
B. Impôts différés	168			<b>0</b>			
<i>DETTES</i>		<i>17/49</i>	<b>2 051 703</b>	<b>2 051 703</b>	<b>2 834 792</b>	<b>50 860,39</b>	<b>70 272,65</b>
VIII. DETTES À PLUS D'UN AN	<b>17</b>	<b>1 856</b>	<b>1 856</b>	<b>248 314</b>	<b>46,00</b>	<b>46,00</b>	<b>6 155,54</b>
A. Dettes financières	170/4			<b>246 458</b>			<b>6 109,54</b>
1. Emprunts subordonnés	170						
2. Emprunts obligataires non subordonnés	171						
3. Dettes de location-financement et assimilées	172						
4. Etablissements de crédit	173						
5. Autres emprunts	174			<b>246 458</b>			<b>6 109,54</b>
B. Dettes commerciales	175						
1. Fournisseurs	1750						
2. Effets à payer	1751						
C. Acomptes reçus sur commandes	176						
D. Autres dettes	178/9	<b>1 856</b>	<b>1 856</b>	<b>1 856</b>	<b>46,00</b>	<b>46,00</b>	<b>46,00</b>
IX. DETTES À UN AN AU PLUS	<b>42/48</b>	<b>1 918 418</b>	<b>1 918 418</b>	<b>2 492 853</b>	<b>47 556,33</b>	<b>47 556,33</b>	<b>61 796,21</b>
A. Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	42						
B. Dettes financières	43	<b>1 407 720</b>	<b>1 407 720</b>	<b>1 373 336</b>	<b>34 896,47</b>	<b>34 896,47</b>	<b>34 044,10</b>
1. Etablissements de crédit	430/8			<b>1 373 336</b>			<b>34 044,10</b>
2. Autres emprunts	439	<b>1 407 720</b>	<b>1 407 720</b>		<b>34 896,47</b>	<b>34 896,47</b>	
C. Dettes commerciales	44	<b>123 497</b>	<b>123 497</b>	<b>50 922</b>	<b>3 061,40</b>	<b>3 061,40</b>	<b>1 262,31</b>
1. Fournisseurs	440/4	<b>123 497</b>	<b>123 497</b>	<b>50 922</b>	<b>3 061,40</b>	<b>3 061,40</b>	<b>1 262,31</b>
2. Effets à payer	441						
D. Acomptes reçus sur commandes	46						
E. Dettes fiscales, salariales et sociales	45	<b>5 445</b>	<b>5 445</b>	<b>760 233</b>	<b>134,98</b>	<b>134,98</b>	<b>18 845,69</b>
1. Impôts	450/3	<b>5 445</b>	<b>5 445</b>	<b>754 447</b>	<b>134,98</b>	<b>134,98</b>	<b>18 702,24</b>
2. Rémunérations et charges sociales	454/9			<b>5 787</b>			<b>143,44</b>
F. Autres dettes	47/48	<b>381 756</b>	<b>381 756</b>	<b>308 363</b>	<b>9 463,49</b>	<b>9 463,49</b>	<b>7 644,11</b>
X. COMPTES DE RÉGULARISATION	<b>492/3</b>	<b>131 430</b>	<b>131 430</b>	<b>93 625</b>	<b>3 258,05</b>	<b>3 258,05</b>	<b>2 320,91</b>
<b>TOTAL DU PASSIF</b>		<b>10/49</b>	<b>7 485 683</b>	<b>7 485 683</b>	<b>8 099 693</b>	<b>185 565,22</b>	<b>200 786,15</b>

		<i>Exercice</i> 01/01/1999- 30/06/2000	<i>Exercice</i> 01/07/1999- 30/06/2000	<i>Exercice</i> 01/01/1999- 01/07/1999	<i>Exercice</i> 01/01/1999- 30/06/2000	<i>Exercice</i> 01/07/1999- 30/06/2000	<i>Exercice</i> 01/01/1999- 01/07/1999
<b>COMPTE DE RESULTAT</b>		<i>(EN MILLIERS DE BEF)</i>			<i>(EN MILLIERS DE EUR)</i>		
<b>A. RESULTATS OPERATIONNELS</b>							
I. PRODUITS D'EXPLOITATION	70/74	891 143	622 202	268 941	22 090,87	15 423,98	6 666,88
A. Chiffre d'affaires	70	769 205	512 503	256 702	19 068,10	12 704,62	6 363,47
B. Variation des en-cours de fabrication, des produits finis et des commandes en cours d'exécution	71						
C. Production immobilisée	72						
D. Autres produits d'exploitation	74	121 938	109 699	12 239	3 022,77	2 719,36	303,41
II. CHARGES D'EXPLOITATION (-)	60/64	-281 400	-158 490	-122 910	-6 975,72	-3 928,88	-3 046,85
A. Approvisionnements et marchandises	60						
1. Achats	600/8						
2. Variation des stocks	609						
B. Services et biens divers	61	93 801	71 412	22 389	2 325,27	1 770,25	555,02
C. Rémunérations, charges sociales et pensions	62	16 000	-2 111	18 111	396,63	-52,33	448,96
D. Amortissements et réductions de valeurs sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles	630	71 603	552	71 051	1 774,99	13,69	1 761,30
E. Réductions de valeur sur créances commerciales	631/4	3 042	3 042		75,41	75,41	
F. Provisions pour risques et charges	635/7	18 759	19 097	-338	465,02	473,39	-8,38
G. Autres charges d'exploitation	640/8	78 195	66 499	11 696	1 938,40	1 648,46	289,95
H. Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)	649						
III. Bénéfice d'exploitation (+)	70/64	609 743	463 711	146 032	15 115,14	11 495,11	3 620,04
Perte d'exploitation (-)	64/70						
IV. PRODUITS FINANCIERS	75	6 486	4 888	1 598	160,79	121,17	39,62
A. Produits des immobilisations financières	750						
B. Produits des actifs circulants	751	5 268	3 789	1 479	130,59	93,92	36,67
C. Autres produits financiers	752/9	1 219	1 099	119	30,21	27,25	2,96
V. CHARGES FINANCIÈRES (-)	65	-103 010	-50 374	-52 636	-2 553,54	-1 248,73	-1 304,81
A. Charges des dettes	650	95 485	43 290	52 195	2 367,01	1 073,13	1 293,88
B. Réductions de valeur sur actifs circulants autres que ceux visés sub. III.D. (dotations +, reprises -)	651						
C. Autres charges financières	652/9	7 525	7 084	441	186,53	175,60	10,93
VI. IMPÔTS	67/77	-11 747	1 930	-13 677	-291,20	47,83	-339,03
A. Impôts (-)	670/3	-15 758	-2 082	-13 677	-390,64	-51,61	-339,03
B. Régularisation d'impôts et reprises de provisions fiscales	77	4 011	4 011		99,44	99,44	
VII. Bénéfice opérationnel(+)		501 473	420 155	81 318	12 431,20	10 415,38	2 015,82
Perte opérationnelle (-)							
<b>B. RESULTATS SUR PORTEFEUILLE</b>							
VIII. PLUS-ET MOINS-VALUES SUR RÉALISATION D'ÉLÉMENTS DU PORTEFEUILLE (par rapport à leur valeur d'acquisition)	746/646						
A. Biens immobiliers (au sens de l'A.R. du 10/4/95)							
1. Immeubles et droits réels sur des immeubles							

		<i>Exercice</i> 01/01/1999- 30/06/2000	<i>Exercice</i> 01/07/1999- 30/06/2000	<i>Exercice</i> 01/01/1999- 01/07/1999	<i>Exercice</i> 01/01/1999- 30/06/2000	<i>Exercice</i> 01/07/1999- 30/06/2000	<i>Exercice</i> 01/01/1999- 01/07/1999
		<i>(EN MILLIERS DE BEF)</i>			<i>(EN MILLIERS DE EUR)</i>		
<i>(suite B. résultats sur portefeuille)</i>							
Plus-values	74600						
Moins-Values	64600						
2. Valeurs mobilières et autres droits relatifs à des immeubles							
Plus-values	74601						
Moins-Values	64601						
B. Placements en autres valeurs mobilières							
Plus-values	7461						
Moins-Values	6461						
<b>IX. VARIATION DE LA VALEUR DE MARCHÉ DES ÉLÉMENTS DU PORTEFEUILLE</b>	<b>747/647</b>	<b>104 791</b>	<b>104 791</b>		<b>2 597,71</b>	<b>2 597,71</b>	
A. Biens immobiliers (au sens de l'A.R. du 10/4/95)	104 791	104 791	104 791		2 597,71	2 597,71	
1. Immeubles et droits réels sur des immeubles	104 791	104 791	104 791		2 597,71	2 597,71	
Plus-values	74700	172 782	172 782		4 283,16	4 283,16	
Moins-Values	64700	-67 991	-67 991		-1 685,45	-1 685,45	
2. Valeurs mobilières et autres droits relatifs à des immeubles							
Plus-values	74701						
Moins-Values	64701						
B. Placements en autres valeurs mobilières							
Plus-values	7471						
Moins-Values	6471						
<b>X. Bénéfice sur portefeuille (+)</b>		<b>104 791</b>	<b>104 791</b>		<b>2 597,71</b>	<b>2 597,71</b>	
<b>Perte sur portefeuille (-)</b>							
<b>C. RESULTATS EXCEPTIONNELS</b>							
XI. PRODUITS EXCEPTIONNELS	76	111 936		111 936	2 774,82		2 774,82
A. Reprises de provisions pour risques et charges exceptionnels	762						
B. Autres produits exceptionnels	764/9	111 936		111 936	2 774,82		2 774,82
XII. CHARGES EXCEPTIONNELLES (-)	66	-83 176		-83 176	-2 061,88		-2 061,88
A. Provisions pour risques et charges exceptionnels	662						
B. Autres charges exceptionnelles	664/8	83 176		83 176	2 061,88		2 061,88
C. Charges exceptionnelles portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)	669						
XIIbis. IMPÔT SPÉCIAL SUITE À L'AGRÈMENT COMME SICAFI		-725 961		-725 961	-17 996,11		-17 996,11
<b>XIII. Bénéfice exceptionnel (+)</b>	<b>76/66</b>						
<b>Perte exceptionnelle (-)</b>	<b>66/76</b>	<b>-697 202</b>		<b>-697 202</b>	<b>-17 283,18</b>		<b>-17 283,18</b>
<b>D. RESULTATS A AFFECTER</b>							
<b>XIV. Bénéfice de l'exercice (+)</b>			<b>524 947</b>			<b>13 013,09</b>	
<b>Perte de l'exercice (-)</b>		<b>-90 937</b>		<b>-615 884</b>	<b>-2 254,27</b>		<b>-15 267,36</b>

	<i>Exercice</i> 01/01/1999- 30/06/2000	<i>Exercice</i> 01/07/1999- 30/06/2000	<i>Exercice</i> 01/01/1999- 01/07/1999	<i>Exercice</i> 01/01/1999- 30/06/2000	<i>Exercice</i> 01/07/1999- 30/06/2000	<i>Exercice</i> 01/01/1999- 01/07/1999
	<i>(EN MILLIERS DE BEF)</i>			<i>(EN MILLIERS DE EUR)</i>		
<i>(suite D.résultats à affecter)</i>						
XV. AFFECTATION DE LA VARIATION DE VALEUR DE MARCHÉ DU PORTEFEUILLE						
A. Transfert aux réserves indisponibles (-)	-104 791	-104 791		-2 597,71	-2 597,71	
B. Prélèvements sur les réserves indisponibles (+) (à condition qu'elles soient toujours positives)						
XV <sub>BIS</sub> . PRÉLÈVEMENTS SUR LES RÉSERVES IMMUNISÉES	<b>789</b>	<b>218 618</b>	<b>218 618</b>	<b>5 419,41</b>	<b>5 419,41</b>	
XVI. Bénéfice à affecter (+)	22 890	420 155		567,42	10 415,38	
XVI. . Perte à affecter (-)			-397 266			-9 847,96
<b>AFFECTATIONS ET PRELEVEMENTS</b>						
A. BÉNÉFICE (PERTE) À AFFECTER (+)(-)	<b>24 709</b>	<b>419 894</b>	<b>-395 185</b>	<b>612,52</b>	<b>10 408,89</b>	<b>-9 796,37</b>
1. Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter (+)(-)	22 890	420 155	-397 266	567,42	10 415,38	-9 847,96
2. Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent (+)(-)	2 081	-262	2 081	51,58	-6,49	51,58
B. PRÉLÈVEMENTS SUR LES CAPITAUX PROPRES	<b>791/2</b>	<b>613 541</b>	<b>613 541</b>	<b>15 209,29</b>		<b>15 209,29</b>
1. Sur le capital et les primes d'émission	791	613 541	613 541	15 209,29		15 209,29
2. Sur les réserves disponibles	792					
C. AFFECTATION AUX CAPITAUX PROPRES (-)	<b>691/2</b>	<b>-218 618</b>	<b>-218 618</b>	<b>-5 419,41</b>		<b>-5 419,41</b>
1. Au capital et aux primes d'émission	691					
2. A la réserve légale	6920					
3. Aux autres réserves	6921	218 618	218 618	5 419,41		5 419,41
D. RÉSULTAT À REPORTER (-)	<b>693</b>	<b>-44 929</b>	<b>-44 929</b>	<b>262</b>	<b>-1 113,75</b>	<b>-1 113,75</b>
1. Bénéfice à reporter (résultats à partir de 01/07/1999)	693	-44 929	-44 929	-1 113,75	-1 113,75	
2. Perte à reporter (résultat 01/01/1999-01/07/1999)	793		262			6,49
F. BÉNÉFICE À DISTRIBUER (-)	<b>694/6</b>	<b>-374 965</b>	<b>-374 965</b>	<b>-9 295,14</b>	<b>-9 295,14</b>	
1. Rémunération du capital	694	374 965	374 965	9 295,14	9 295,14	
2. Administrateurs ou gérants	695					
3. Autres allocataires	696					

	Codes	1. Terrains et constructions (rubrique 22)	2. Installations, machines et outillage (rubrique 23)	3. Mobilier et matériel roulant (rubrique 24)	1. Terrains et constructions (rubrique 22)	2. Installations, machines et outillage (rubrique 23)	3. Mobilier et matériel roulant (rubrique 24)
ANNEXES				(EN MILLIERS DE BEF)	(EN MILLIERS DE EURO)		
<b>III. ETAT DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>							
(rubriques 22 à 27 de l'actif)							
a) VALEUR D'ACQUISITION							
Au terme de l'exercice précédent	815	2 053 947		8 070	50 916,02		200,05
Mutations de l'exercice :							
. Acquisitions, y compris la produc. immobilisée	816						
. Cessions et désaffectations (-)	817	( )	( )	(8 070)			(200,05)
. Transferts d'une rubrique à une autre (+)(-)	818						
Au terme de l'exercice	819	2 053 947			50 916,02		
b) PLUS-VALUES							
Au terme de l'exercice précédent	820						
Mutations de l'exercice :							
. Actées	821	3.892.788			96 499,69		
. Acquisées de tiers	822	1.859.626			46 098,92		
. Annulées (-)	823	( )	( )	( )			
. Transférées d'une rubrique à une autre (+)(-)	824						
Au terme de l'exercice	825	5.752.414			142 598,62		
c) AMORTISS. ET RÉDUCTIONS DE VALEUR							
Au terme de l'exercice précédent	826	583 728		6 944	14 470,24		172,14
Mutations de l'exercice :							
. Actés	827	70 833		770	1 755,90		19,09
. Repris car excédentaires (-)	828	0	( )	( )			
. Acquis de tiers	829						
. Annulés à la suite de cessions et désaff. (-)	830		( )	(7 714)			(191,23)
. Transférés d'une rubrique à une autre (+)(-)	831						
Au terme de l'exercice	832	654 561			16 226,14		
d) VALEUR COMPT. NETTE AU TERME DE L'EX	833	7.151.800			177 288,49		
(a)+(b)-(c)							
	Codes	Exercice	Exercice précédent		Exercice	Exercice précédent	
<b>VI. PLACEMENTS DE TRESORERIE : AUTRES PLACEMENTS</b>							
(rubrique 51/53 de l'actif)							
ACTIONS ET PARTS							
Valeur comptable augmentée du montant non appelé							
Montant non appelé (-)	8682	( )	( )		( )	( )	
TITRES À REVENU FIXE							
dont émis par des établissements de crédit	8684		430		10,66		
COMPTES À TERME DÉTENUS AUPRÈS DES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT							
avec une durée résiduelle ou de préavis :	53	58 000	28 000		1 437,78	694,10	
. d'un mois au plus	8686	58 000	28 000		1 437,78	694,10	
. de plus d'un mois à un an au plus	8687						
. de plus d'un an	8688						
AUTRES PLACEMENTS DE TRÉSORERIE NON REPRIS CI-AVANT	8689	157 551			3 905,59		

ANNEXES (suite)	Exercice			Exercice		
	(EN MILLIERS DE BEF)			(EN MILLIERS DE EUR)		
<b>VII. COMPTES DE REGULARISATION</b>						
Ventilation de la rubrique 490/1 de l'actif si celle-ci représente un montant important.						
490 Charges à reporter			1 649			40,88
491 Produits acquis			873			21,64
	<i>Codes</i>	<i>Montants</i>	<i>Nombre d'actions</i>		<i>Montants</i>	<i>Nombre d'actions</i>
<b>VIII. ETAT DU CAPITAL</b>						
A. CAPITAL SOCIAL						
1. Capital souscrit (rubrique 100 du passif)						
. Au terme de l'exercice précédent	8700	117 859	XXXXXX		2 921,65	XXXXXX
. Modifications au cours de l'exercice						
<i>Fusion Extensa</i>		112 471			2 788,08	
<i>Apport de Vierwinden</i>		52 253			1 295,32	
<i>Augmentation de capital</i>		820 252			20 333,52	
<i>Fusion Brixton Louise</i>		305 000			7 560,75	
<i>Fusion Kapex</i>		5			0,12	
<i>Réduction de capital (apuration de la perte)</i>		(613 541)			(15 209,28)	
<i>Augmentation de capital (primes d'émission)</i>		325 747			8 075,06	
. Au terme de l'exercice	8701	1.120.046	XXXXXX		27 765,22	XXXXXX
2. Représentation du capital						
2.1. Catégories d'actions						
Actions au porteur						
2.2. Actions nominatives ou au porteur						
Nominatives	8702	XXXXXX			XXXXXX	
Actions au porteur	8703	XXXXXX	2.525.124		XXXXXX	2.525.124
		<i>Montants</i>	<i>Nombre d'actions</i>		<i>Montants</i>	<i>Nombre d'actions</i>
E. CAPITAL AUTORISÉ NON SOUSCRIT	8751	1.109.347			27 499,99	
	<i>Codes</i>	<i>DETTES</i>			<i>DETTES</i>	
		<i>1. échéant dans l'année</i>	<i>2. ayant plus d'un an mais 5 ans au plus à courir</i>	<i>3. ayant plus de 5 ans à courir</i>	<i>1. échéant dans l'année</i>	<i>2. ayant plus d'un an mais 5 ans au plus à courir</i>
		<i>(rubrique 42)</i>	<i>(rubrique 17)</i>	<i>(rubrique 17)</i>	<i>(rubrique 42)</i>	<i>(rubrique 17)</i>
		<i>(EN MILLIERS DE BEF)</i>			<i>(EN MILLIERS DE EUR)</i>	
<b>X. ETAT DES DETTES</b>						
A. VENTILATION DES DETTES À L'ORIGINE À PLUS D'UN AN, EN FONCTION DE LEUR DURÉE RÉSIDUELLE						
DETTES FINANCIÈRES	880					
1. Emprunts subordonnés	881					
2. Emprunts obligatoires non subordonnés	882					
3. Dettes de location-financement et assimilées	883					
4. Etablissements de crédit	884					
5. Autres emprunts	885					
DETTES COMMERCIALES	886					

	Codes	DETTES			DETTES		
		1. échéant dans l'année (rubrique 42)	2. ayant plus d'un an mais 5 ans au plus à courir (rubrique 17) (EN MILLIERS DE BEF)	3. ayant plus de 5 ans à courir (rubrique 17)	1. échéant dans l'année (rubrique 42)	2. ayant plus d'un an mais 5 ans au plus à courir (rubrique 17) (EN MILLIERS DE EUR)	3. ayant plus de 5 ans à courir (rubrique 17)
1. Fournisseurs	887						
2. Effets à payer	888						
ACOMPTES REÇUS SUR COMMANDES	889						
AUTRES DETTES	890			1 856		46,01	
<b>TOTAL</b>	<b>891</b>			<b>1 856</b>		<b>46,01</b>	

	Codes	Exercice	Exercice
C. DETTES FISCALES, SALARIALES ET SOCIALES			
1. Impôts (rubrique 450/3 du passif)			
a) Dettes fiscales échues	9072		
b) Dettes fiscales non échues	9073		
c) Dettes fiscales estimées	450	5 445	134,98
2. Rémunérations et charges sociales (rubrique 454/9 du passif)			
a) Dettes échues envers l'Office National de Sécurité Sociale	9076		
b) Autres dettes salariales et sociales	9077		
		Exercice	Exercice
		(EN MILLIERS DE BEF)	(EN MILLIERS DE EUR)

## VII. COMPTES DE REGULARISATION

Ventilation de la rubrique 492/3 du passif si celle-ci représente un montant important.

492 Charges à imputer

5 068

125,63

493 Produits à reporter

126 362

3 132,43

	Codes	Exercice	Exercice précédent	Exercice	Exercice précédent
XII. RESULTATS D'EXPLOITATION					
B. AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION (rubrique 74)					
Dont : Subsidés d'exploitation et montants compensatoires obtenus des pouvoirs publics					
	740				
C1. TRAVAILLEURS INSCRITS AU RÉGISTRE DU PERSONNEL					
a) Nombre total à la date de clôture	9086				
b) Effectif moyen du personnel calculé en équivalents temps plein	9087	1,5		1,5	
c) Nombre effectif d'heures prestées	9088	2 880		2 880,00	
C2. FRAIS DE PERSONNEL (rubrique 62)					
a) Rémunérations et avantages sociaux directs	620	16 000	15 355	396,63	380,64
b) Cotisations patronales d'assurances sociales	621				
c) Primes patronales pour assurances extralégales	622				
d) Autres frais de personnel	623				
e) Pensions	624				
C3. PROVISIONS POUR PENSIONS (comprises dans la rubrique 635/7)					
Dotations (+); utilisations et reprises (-)	635				
D. RÉDUCTIONS DE VALEUR (rubrique 631/4)					

<i>ANNEXES (suite)</i>	<i>Codes</i>	<i>Exercice</i>	<i>Exercice précédent</i>	<i>Exercice</i>	<i>Exercice précédent</i>
		<i>(EN MILLIERS DE BEF)</i>		<i>(EN MILLIERS DE EUR)</i>	
1. Sur stocks et commandes en cours					
. actées	9110				
. reprises (-)	9111	()	()	()	()
2. Sur créances commerciales					
. actées	9112	3 042		75,41	
. reprises (-)	9113	()	()	()	()
E. PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (rubrique 635/7)					
Constitutions	9115	28 388		703,72	
Utilisations et reprises (-)	9116	(9 629)	()	(238,70)	()
F. AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION (rubrique 640/8)					
Impôts et taxes relatifs à l'exploitation	640	58 189		1 442,47	
Autres	641/8	20 006	20 800	495,94	515,62
	<i>Codes</i>	<i>Exercice</i>	<i>Exercice précédent</i>	<i>Exercice</i>	<i>Exercice précédent</i>
XIII. RESULTATS FINANCIERS					
E. AUTRES CHARGES FINANCIÈRES (rubrique 652/9)					
Montant de l'escompte à charge de l'entreprise sur la négociation de créances	653	7 525		186,54	
	<i>Codes</i>	<i>Exercice</i>		<i>Exercice</i>	
XIV. RESULTATS EXCEPTIONNELS					
A. Ventilation des AUTRES PRODUITS EXCEPTIONNELS (rubrique 664/8), s'ils sont importants.					
<i>Plus-values sur réalisation des immobilisations corporelles</i>		41		1,02	
<i>Autres produits exceptionnels</i>		25 159		623,68	
B. Ventilation des AUTRES CHARGES EXCEPTIONNELLES (rubrique 664/8), s'ils sont importants.					
<i>Frais introduction boursière sicafi</i>		55 827		1 383,92	
<i>Indemnité de réemploi</i>		24 089		597,15	
<i>Autres charges exceptionnelles</i>		3 260		80,81	
XV. IMPOTS SUR LE RESULTAT					
A. DÉTAIL DE LA RUBRIQUE 670/3					
1. Impôts sur le résultat de l'exercice	9134	13 740		340,61	
a) Impôts et précomptes dus ou versés	9135	13 927		345,24	
b) Excédent de versements d'impôts ou de précomptes porté à l'actif(-)	9136	(258)		(6,40)	
c) Suppléments d'impôts estimés (portés à la rubrique 450/3 du passif)	9137	71		1,76	
2. Impôts sur le résultat d'exercices antérieurs		9138	2 018		50,02
a) Suppléments d'impôts dus ou versés	9139	2 018		50,02	
b) Suppléments d'impôts estimés (portés à la rubrique 450/3 du passif) ou provisionnés (portés à la rubrique 161 du passif)					

## ANNEXE VIII : ETAT DU CAPITAL

### FUSION DE BRIXTON ZAVENTEM AVEC EXTENSA :

Le 8 juin 1999, la S.A. Extensa a fait l'objet d'une scission. Cela a eu pour conséquence, d'une part, l'apport de la totalité des immeubles terminés (les "immeubles Extensa") à Brixton Zaventem pour la somme de 112.471.266 BEF et d'autre part, la constitution d'une nouvelle société portant la dénomination de S.A. Extensa. 727.818 actions nouvelles ont été émises pour rémunérer l'apport des actifs constitués par les immeubles Extensa.

### APPORT DU COMPLEXE VIERWINDEN :

Le complexe Vierwinden de Brixton Zaventem a fait l'objet d'un apport pour la somme de 52.252.655 BEF, cet apport a été rémunéré par l'émission de 191.574 actions nouvelles.

### LA DÉNOMINATION BRIXTON ZAVENTEM A ÉTÉ CHANGÉE EN LEASINVEST REAL ESTATE.

### AUGMENTATION DE CAPITAL :

L'offre publique de vente de 996.533 actions existantes a permis à la future sicafi de réaliser une augmentation de capital à concurrence de 820.252.234 BEF. Cette augmentation de capital s'est matérialisée par la création de 370.851 actions nouvelles.

### FUSION DE LEASINVEST REAL ESTATE AVEC BRIXTON LOUISE :

La fusion de Leasinvest Real Estate avec Brixton Louise pour une somme de 305.000.000 BEF a entraîné la création de 394.672 actions nouvelles Leasinvest Real Estate.

### FUSION DE LEASINVEST REAL ESTATE AVEC KAPEX :

Suite à l'intégration de Kapex, qui était à l'origine une filiale à pratiquement 100% d'Extensa et dont les actions faisaient partie des actifs des "immeubles Extensa" pour une valeur 5.000 BEF, 4 actions supplémentaires Leasinvest Real Estate ont été émises en échange des actions de Kapex qui étaient détenues par des tiers, également actionnaires des "immeubles Extensa".

Après la fusion, le capital était représenté par 2.525.124 actions.

### RÉDUCTION DE CAPITAL :

Pour apurer la perte résultant de la comptabilisation de "l'exit tax", le capital de Leasinvest Real Estate a été réduit à concurrence de 613.541.227 BEF sans réduction du nombre d'actions.

### INCORPORATION DE LA PRIME D'ÉMISSION DANS LE CAPITAL

L'incorporation de la prime d'émission s'est élevée à 325.747.345 BEF.

## SCHEMA DE PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS

En vertu d'une dérogation accordée en date du 25 août 2000 par le Ministre de l'économie et de la recherche scientifique après avis favorable de la Commission des normes comptables, le compte de résultats a été adapté aux spécificités des sicafi. Cette dérogation a été accordée pour les exercices 1999, 2000 et 2001.

### OBJET DE LA DÉROGATION

Afin de mieux refléter l'activité spécifique exercée par la sicafi, les résultats ont été scindés comme suit :

- A. Les résultats opérationnels qui incluent les produits d'exploitation et les charges relatives à la gestion du patrimoine les résultats financiers ainsi que les impôts.
- B. Les résultats du portefeuille qui reflètent essentiellement les variations enregistrées par le portefeuille suite :
  - à la réalisation d'éléments du portefeuille ;
  - aux variations de la valeur de marché des biens immobiliers résultant des évaluations effectuées par les experts.

Le solde net des variations de la valeur de marché est transféré aux réserves indisponibles avant affectations et prélèvements, tandis que les plus-values ou les moins-values résultant de la réalisation d'immeubles font partie intégrante du résultat de l'exercice.

Afin de présenter fidèlement les activités de la société, deux postes ont été ajoutés dans la présentation des comptes annuels : un poste VII bis : impôt spécial résultant de l'agrément en qualité de sicafi et un poste XV bis : prélèvement sur les réserves immunisées.

## REGLES D'EVALUATION DE LA SCA LEASINVEST REAL ESTATE

Les principales règles d'évaluation de Leasinvest Real Estate, établies en conformité avec les principes comptables et les dispositions de l'Arrêté Royal, sont les suivantes :

### PROVISIONS

La société vise à affecter une provision de BEF 20 millions pour frais d'entretien et de rénovation, vu que son but est de maintenir la qualité de son portefeuille immobilisé et, si possible, de l'augmenter.

### IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Biens immobiliers

Lors de l'achat, les biens immobiliers sont évalués à leur valeur d'acquisition, comprenant les frais accessoires et la TVA non déductible.

Sans préjudice de l'obligation, prévue par l'article 7 de la loi du 17 juillet 1975 relative à la comptabilité et aux comptes annuels des entreprises, d'établir un inventaire une fois l'an au moins, la Sicafi, conformément aux articles 55 à 61 de l'Arrêté Royal, établit un inventaire le 30 juin de chaque année ou chaque fois qu'elle procède à l'émission d'actions ou au rachat de celles-ci autrement qu'en bourse.

A la fin de chaque exercice, un expert immobilier évalue les éléments suivants de façon détaillée :

- les immeubles, les immeubles par destination et les droits réels sur immeubles détenus par la Sicafi ou par une société immobilière dont elle a le contrôle;
- les droits d'option sur immeubles, détenus par la Sicafi ou par une société dont elle a le contrôle, ainsi que les immeubles sur lesquels portent ces droits;

- les droits découlant de contrats donnant un ou plusieurs biens en location-financement immobilière à la Sicafi ou à une société immobilière dont elle a le contrôle ainsi que les biens sous-jacents.

Ces évaluations lient la Sicafi pour l'établissement des comptes annuels.

En outre, à la fin de chacun des trois premiers trimestres de l'exercice, les experts actualisent l'évaluation globale des biens immobiliers décrits ci-dessus, détenus par la Sicafi ou par les sociétés dont elle a le contrôle, en fonction de l'évolution du marché et des caractéristiques spécifiques des biens immobiliers concernés.

Les biens immobiliers sont donc repris dans les comptes annuels à la valeur «acte en main» déterminée par l'expert immobilier, c'est-à-dire frais, droits d'enregistrement et honoraires compris, à moins que le Conseil d'Administration ne retienne un autre mode d'évaluation.

Par dérogation aux articles 27bis §3, 28 §3 et 34, alinéa 1er de l'Arrêté Royal du 8 octobre 1976 relatif aux comptes annuels des entreprises, les réductions de valeur et les plus-values de réévaluation des biens immobiliers sont comptabilisées telles que déterminées par les experts et approuvées par le Conseil d'administration.

Les plus-values sur les biens immobiliers sont directement comptabilisées sous la rubrique III du passif «Plus-value de réévaluation».

Par dérogation aux articles 28, §2 et 30 de l'Arrêté Royal du 8 octobre 1976 relatif aux comptes annuels des entreprises, la Sicafi n'opère pas d'amortissement sur les composants de l'actif immobilisé, décrits ci-dessus et évalués à la fin de chaque exercice comptable par l'expert.

Les frais pour grosses réparations et gros entretiens sont pris en charge au cours de l'exercice où ils sont exposés ou sont portés en diminution des provisions constituées.

Les immobilisations corporelles autres que les biens immobiliers, dont l'usage est limité dans le temps, sont évaluées à leur valeur d'acquisition, déduction faite des amortissements comptabilisés sur base de la durée de vie attendue.

Les immobilisations corporelles autres que les biens immobiliers et dont l'usage n'est pas limité dans le temps, font l'objet d'une réduction de valeur en cas de dépréciation durable. Elles peuvent néanmoins être éventuellement réévaluées.

Lors de la vente ou de la mise hors d'usage d'immobilisations corporelles autres que les biens immobiliers, les valeurs d'acquisition et les amortissements y afférents sont extournés des comptes et les plus ou moins-values sont comptabilisées en compte de résultats.

#### IMMOBILISATIONS FINANCIERES

Les immobilisations financières sont évaluées à la valeur de marché.

Lors de l'acquisition, les immobilisations financières sont évaluées à la valeur d'acquisition sans tenir compte de frais accessoires qui sont pris en charge en compte de résultats. Le conseil d'administration décidera dans quels cas, il y a lieu d'activer ces frais accessoires et de les amortir.

Par dérogation à ce qui est stipulé aux articles 29, §2, et 34 alinéa 1er de l'Arrêté Royal du 8 octobre 1976 sur les comptes annuels des entreprises, les réductions de valeur et les plus-values de réévaluation des immobilisations financières détenues dans des sociétés immobilières et des organismes de placement en biens immobiliers liés, sont comptabilisées chaque fois qu'un inventaire est établi.

L'article 34, alinéa 3 de l'Arrêté Royal du 8 octobre 1976 sur les comptes annuels des entreprises n'est pas applicable.

Les plus-values comptabilisées sont directement portées sous la

rubrique III du passif «Plus-values de réévaluation».

Les articles 10 et 14, §1 de l'Arrêté Royal du 8 mars 1994 relatif à la comptabilité et les comptes annuels de certains organismes de placement collectif à nombre variable de parts, sont applicables lors de l'évaluation des immobilisations financières détenues dans des sociétés immobilières et des organismes de placement en biens immobiliers liés.

#### CREANCES

Les créances à plus d'un an et les créances à un an au plus sont évaluées à leur valeur nominale, sous déduction des réductions de valeur pour créances douteuses ou non récupérables.

#### PLACEMENTS DE TRESORERIE

Les placements de trésorerie sont évalués à leur valeur de marché ou si cela n'est pas possible, à leur valeur d'acquisition.

#### PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Le Conseil d'administration examine annuellement la nécessité de constituer des provisions pour couvrir les risques et frais auxquels la Sicafi peut être confrontée.

#### DETTES

Les dettes sont évaluées à leur valeur nominale.

#### COMPTES DE REGULARISATION

Les comptes de régularisation enregistrent les prorata de charges ou de produits imputables à l'exercice ou à des exercices ultérieurs.

## Chapitre X : rapport du Commissaire-Réviseur

*L'attestation ci-après du commissaire-réviseur porte exclusivement sur les comptes annuels qui ont été clôturés en date du 30 juin 2000 et sur la période de 18 mois qui s'étend du 1er janvier 1999 au 30 juin 2000.*

# RAPPORT DU COMMISSAIRE-REVISEUR SUR L'EXERCICE CLÔTURÉ LE 30 JUIN 2000 PRÉSENTÉ À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES ACTIONNAIRES DE LA SCA LEASINVEST REAL ESTATE

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous avons l'honneur de vous faire rapport sur l'exécution de la mission de révision qui nous a été confiée.

Nous avons procédé à la révision des comptes annuels établis sous la responsabilité du gérant de la société, pour l'exercice se clôturant le 30 juin 2000, dont le total du bilan s'élève à BEF 7.485.682.587 et dont le compte de résultats se solde par une perte de l'exercice de BEF 90.936.970. Nous avons également procédé aux vérifications spécifiques complémentaires requises par la loi.

### ATTESTATION SANS RÉSERVE DES COMPTES ANNUELS

Nos contrôles ont été réalisés en conformité avec les normes de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises. Ces normes professionnelles requièrent que notre révision soit organisée et exécutée de manière à obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'inexactitudes significatives compte tenu des dispositions légales et réglementaires applicables aux comptes annuels en Belgique.

Conformément à ces normes, nous avons tenu compte de l'organisation de la société en matière administrative et comptable ainsi que de ses dispositifs de contrôle interne. Les responsables de la société ont répondu avec clarté à nos demandes d'explications et d'informations.

Nous avons examiné par sondages la justification des montants figurant dans les comptes annuels. Nous avons évalué le bien-fondé des règles d'évaluation et des estimations comptables significatives faites par la société ainsi que la présentation des comptes annuels dans leur ensemble. Nous estimons que ces travaux fournissent une base raisonnable à l'expression de notre opinion.

A notre avis, compte tenu des dispositions légales et réglementaires qui les régissent, les comptes annuels clôturés au 30 juin 2000 donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de la société et les informations données dans l'annexe sont adéquates.

### ATTESTATIONS ET INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Nous complétons notre rapport par les attestations et informations complémentaires suivantes qui ne sont pas de nature à modifier la portée de l'attestation des comptes annuels :

- Le rapport de gestion contient les informations requises par la loi et concorde avec les comptes annuels.
- Sans préjudice d'aspects formels d'importance mineure, la comptabilité est tenue et les comptes annuels sont établis conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

En application de l'article 15 de la loi du 17 juillet 1975, la société a obtenu du Ministre des Affaires économiques une dérogation au schéma de présentation des comptes annuels. Cette dérogation a été accordée pour les exercices 1999, 2000 et 2001.

Afin de présenter de manière fidèle les activités de la société, la présentation des comptes annuels a en plus été modifiée par l'insertion des postes XII bis : Impôt spécial suite à l'agrément comme Sicafi et XV bis : Prélèvements sur les réserves immunisées.

- Nous ne devons vous signaler aucune opération conclue ou décision prise en violation des statuts ou de la loi sur les sociétés. L'affectation des résultats proposée à l'assemblée générale est conforme aux dispositions légales relatives aux Sicav immobilières et aux dispositions statutaires.

Bruxelles, le 29 septembre 2000

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

Commissaire-reviseur

représentée par



Jacques Vandernoot

Associé



RUE MONTOYER 63  
1000 BRUXELLES





RUE MONTOYER 63

1000 BRUXELLES