
RAPPORT SEMESTRIEL 2001-2002



Sommaire

LETTRE A NOS ACTIONNAIRES	2
CHIFFRES CLES	3
APERCU DU MARCHE	4
PORTEFEUILLE DE LEASINVEST REAL ESTATE	5
PRINCIPALES TRANSACTIONS AU COURS DU SEMESTRE CLOTURE AU 31 DECEMBRE 2001	5
APERCU ET ANALYSE DU PORTEFEUILLE	6
RAPPORT DES EXPERTS IMMOBILIERS	8
ETATS FINANCIERS	9
RAPPORT DU COMMISSAIRE	11
RENSEIGNEMENTS SUR L'ENTREPRISE ET L'ACTIONNARIAT	12

Lettre à nos actionnaires

En dépit d'un marché en repli, Leasinvest Real Estate est parvenue, lors du premier semestre de son exercice 2001-2002 (clôturé au 31 décembre 2001), à accroître le taux d'occupation (hors garantie) à 97,04%. Ceci représente une augmentation de 3% par rapport aux 94,21% de fin juin 2001 et un résultat supérieur aux 96% prévus.

Notre société a également pu faire progresser son résultat d'exploitation ainsi que son résultat courant net pour le premier semestre pour atteindre respectivement €5,64 millions et €6,35 millions, soit des hausses respectives de 15% et 25% par rapport au premier semestre de l'exercice précédent. Le revenu locatif pour le premier semestre s'est chiffré à €7,75 millions, une progression de 9,5% par rapport à l'exercice précédent (clôturé au 30 juin 2001). Le rendement locatif (hors garantie locative) a atteint 7,77%, alors qu'il s'élevait à 7,51% au 30 juin 2001. Garantie locative comprise, le rendement locatif est passé à 8,05%, par rapport à 7,68% au 30 juin 2001.

En outre, notre portefeuille a augmenté grâce à l'acquisition de 4 immeubles de bureaux supplémentaires entièrement loués dans l'Axxes Business Park à Merelbeke, près de Gand. Notre portefeuille a atteint une valeur nette de l'actif de €225,7 millions, une hausse de 12% par rapport au 30 juin 2001 et de 21% par rapport à l'exercice précédent.

Un autre fait marquant pour les investisseurs au cours des mois écoulés est l'intégration de Leasinvest Real Estate dans le segment Next Prime d'Euronext. En tant que membre « Next Prime », Leasinvest Real Estate répond ainsi aux exigences en matière de renseignements complémentaires définies par Euronext. A partir de l'exercice 2002-2003 nous passerons des normes belges aux normes de comptabilité internationales (IAS) et établirons des rapports trimestriels.

Pour le second semestre de l'exercice 2001-2002 (1er janvier au 30 juin 2002), nous sommes résolus à accroître notre portefeuille immobilier pour atteindre €250 millions. A long terme, nous ambitionnons d'arriver à un portefeuille d'une valeur de €500 millions. L'utilisation intégrale du ratio d'endettement autorisé de 50% - notre ratio d'endettement s'élevant actuellement à 36,88% - nous permettra une croissance jusqu'à €325 millions dans un premier temps. Enfin, nous continuons à mettre l'accent sur l'amélioration de nos ratios financiers clés et le rendement du dividende pour nos actionnaires.



JEAN-LOUIS APPELMANS
Administrateur - délégué



KRIS VERHELLEN
Administrateur - délégué



LUC BERTRAND
Président

Chiffres clés

RESULTATS CLES

(x 000 €)	31/12/01	31/12/00
Produits d'exploitation	9 244	7 875
Dont revenus locatifs	7 751	6 483
Résultat d'exploitation	6 817	5 732
Résultat opérationnel ⁽¹⁾	5 637	4 878
Résultat du portefeuille	717	210
Résultat net	6 354	5 088

(1) garantie locative Leasinvest incluse

AUTRES DONNES CLES

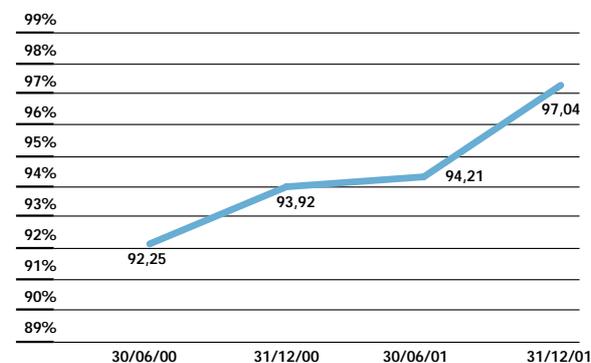
(%)	31/12/01	31/12/00
Taux d'occupation ⁽¹⁾	97,04	94,34
Taux d'occupation ⁽²⁾	100	99,04
Rendement locatif ⁽¹⁾	7,77	7,23
Rendement locatif ⁽²⁾	8,05	7,69
Taux d'endettement	36,88	27,00

(1) hors garantie locative

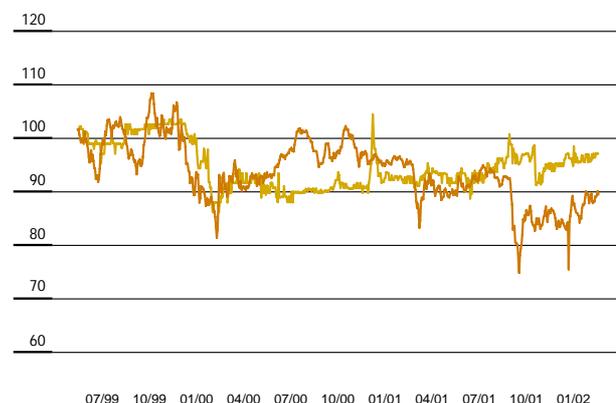
(2) garantie locative incluse

(x 000€)	31/12/01	31/12/00
Valeur du portefeuille immobilier	225 704	185 861
Valeur de l'actif net	157 387	139 250
Nombre d'actions	2 830 366	2 525 124
Valeur de l'actif net par action (€)	55,6	55,2

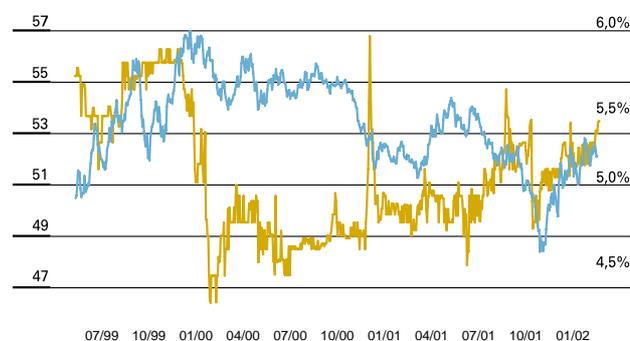
TAUX D'OCCUPATION



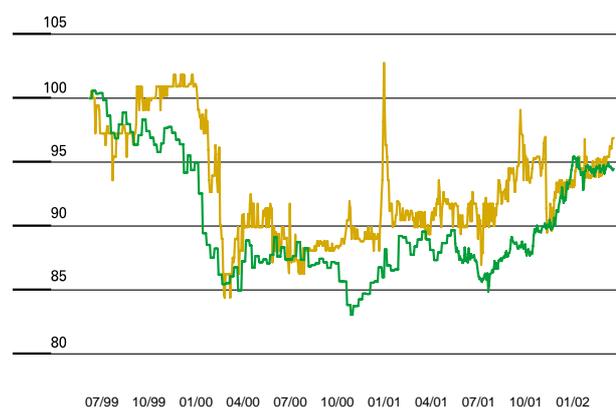
COURS DE L'ACTION VERSUS BEL 20



COURS DE L'ACTION VERSUS OLO 10 ANS



COURS DE L'ACTION VERSUS BBL SICAFI RETURN INDEX



Aperçu du marché

Investissements/prise en location

Les investissements dans le secteur immobilier belge se sont chiffrés à €2,6 milliards par rapport aux €2,5 milliards en 2000. La prise en location totale s'est élevée à 516.000 m², contre 764.000 m² en 2000. Le recul de la prise en location s'est manifesté principalement au cours des 4 derniers mois. La demande dans le CBD de Bruxelles est alimentée par les institutions de l'Union Européenne. Dans les zones périphériques de Bruxelles (32% de l'offre totale), un recul de la prise en location a été enregistré depuis le début de l'année 2001.



Riverside Business Park, Anderlecht

Taux d'occupation/inoccupation

Le taux d'inoccupation pour le CBD de Bruxelles (quartier Léopold, le centre ville et le quartier Nord) a été de \pm 3%. La périphérie, qui est la plus exposée aux tendances cycliques, a connu un taux d'inoccupation relativement élevé, soit \pm 12%. Une hausse du taux d'inoccupation dans les immeubles loués est constatée. Etant donné le ralentissement économique, les locataires disposent d'une surcapacité et essaient de sous-louer une partie de leurs immeubles. On peut dès lors évaluer l'inoccupation réelle à 3,75% au lieu de 2,96%. La périphérie doit faire face à une année difficile en matière d'occupation et de locations. La relance dépendra du dynamisme des sociétés privées.

La politique mise en œuvre par Leasinvest Real Estate, consistant en la rénovation d'immeubles de bureaux qui se libèrent, porte ses fruits. Sur le plan technique ces immeubles n'ont rien à envier aux immeubles neufs et ils peuvent même les concurrencer. Les loyers de ces immeubles se situent au même niveau que les loyers de premier ordre dans les différentes régions. Ces rénovations ont un effet positif sur le taux d'occupation de la sicafi, qui s'élève à 97,04% à la fin de 2001. Une demande croissante dans la zone décentralisée du sud de Bruxelles constitue une autre raison de la hausse du taux d'occupation de la sicafi au cours du semestre écoulé. Le taux d'occupation du Riverside Business Park d'Anderlecht – le principal investissement du portefeuille de la sicafi – est passé de 85,76 à 95,93%. Un intérêt grandissant pour cette zone peut s'expliquer par les problèmes de mobilité croissants rencontrés dans la zone nord. Le quartier Louise est une autre zone en progression par rapport à l'année passée. Le taux d'occupation y est passé de 94,37 à 100%. Leasinvest Real Estate ne possède pas d'immeubles de bureaux dans la zone de Diegem/Zaventem, mais seulement un complexe d'entrepôts et de magasins (le Brixton Business Park).

Portefeuille de Leasinvest Real Estate

Principales transactions au cours du semestre clôturé au 31 décembre 2001

En octobre 2001, Leasinvest Real Estate a acheté 2 immeubles de bureaux (D6 et D7) dans l'Axxes Business Park de Merelbeke, près de Gand, pour la somme de €13,67 millions. Les immeubles récemment achevés et reliés l'un à l'autre représentent une superficie de 7.500 m² de bureaux et d'archives et compte 95 emplacements de parking. Les immeubles – loués à Arthur Andersen et Electrabel – génèrent un revenu locatif annuel de €1,02 millions et un rendement locatif de 7,48%.

En décembre de l'année passée, la sicafi a fait l'acquisition de 2 autres immeubles de bureaux récents et entièrement loués (D1 et D2) dans le même parc d'affaires pour un montant de €10,18 millions. La superficie totale des immeubles s'élève à 6.450 m² et il y a 80 emplacements de parking. Le revenu locatif annuel des deux bâtiments – loués à Alcatel, à la société de comptabilité BDO, à Bekaert, à TO³ (anciennement Belgium International Travel) et à la KBC – s'élève à €793.800, ce qui équivaut à un rendement locatif de 7,79%. Leasinvest Real Estate possède à présent l'ensemble des 7 immeubles – à l'exception du rez-de-chaussée du bâtiment D1 – de la première phase de ce parc d'affaires. La société a investi un montant total de €41,6 millions dans l'Axxes Business Park.

Locations

Parc	Locataire	m ² bureaux	m ² entrepôts	m ² archives	Emplacements de parking	Revenu locatif
Avenue Louise 250 (R)	Rolex Benelux S.A.	796		6	7	159 321
Avenue Louise 66 (N)	Lancaster RE	251			3	36 013
Avenue Louise 66 (N)	Smals-MvM	708			10	90 134
Brixton Business Park (N)	CEKA BELGIUM	258	385		4	55 037
Riverside Business Park (R+N)	Nashuatec	4 036			155	585 398
Riverside Business Park (N)	Ansell	2 090			70	327 746
Riverside Business Park (N)	ITCS	510			10	82 100

R = renouvellement

N = nouveau

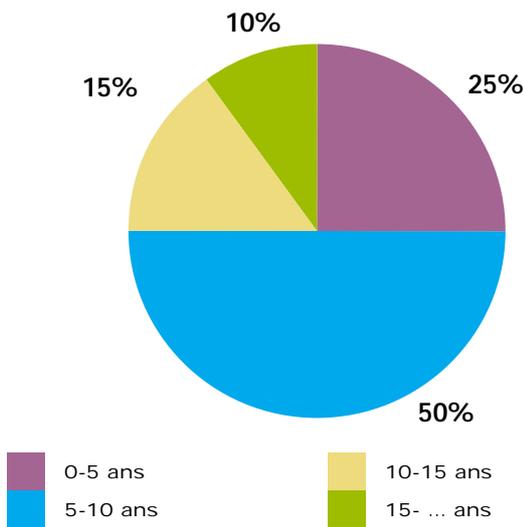
Acquisitions

Parc	Locataire	m ² bureaux	m ² entrepôts	m ² archives	Emplacements de parking	Revenu locatif
Axxes Business Park, immeuble 1	e-Com Interactive Expertise	2 670			54	387 979
Axxes Business Park, immeuble 2	TO ³ (anciennement Belgium International Travel)	384				51 957
Axxes Business Park, immeuble 2	BDO Services	829			9	105 610
Axxes Business Park, immeuble 2	KBC Bank Opleiding			56,1		3 289
Axxes Business Park, immeuble 2	KBC Bank Opleiding	1 559			21	212 320
Axxes Business Park, immeuble 2	Bekaert Stanwick	454			10	65 568
Axxes Business Park, immeuble 6	Electrabel	2 294			15	297 358
Axxes Business Park, immeuble 7	Arthur Andersen	5 133		78	50	700 408

Aperçu et analyse du portefeuille

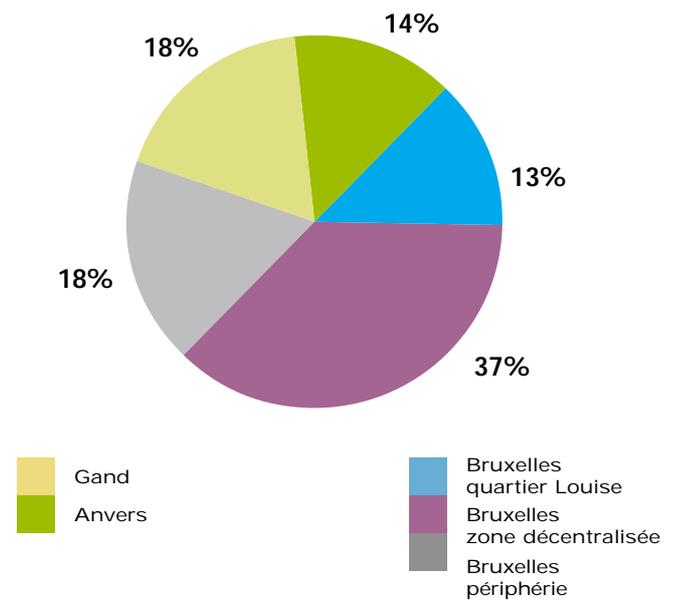
	Taux d'occupation	Loyers contractuels	Valeur locative estimée	Loyers contractuels + valeur estimée en cas d'inoccupation	Valeur d'investissement estimée	Rendement	Rendement potentiel en cas de 100%	m ²	
17,85% BRUXELLES PERIPHERIE									
13,64%	Brixton Business Park	97,77%	2 347 024	3 013 758	2 414 178	30 780 000	7,63%	36 016	
	Unit 1	90,67%	300 190	316 805	329 756	3 790 000	7,92%	8,25%	
	Unit 2	87,05%	251 361	290 261	288 949	3 580 000	7,02%	8,10%	
	Unit 3	100,00%	296 310	262 544	296 310	3 270 000	9,06%	8,10%	
	Unit 4/5/6	100,00%	722 805	1 433 221	722 805	11 250 000	6,42%	8,00%	
	Unit 8	100,00%	257 286	224 760	257 286	2 810 000	9,16%	8,10%	
	Unit 9	100,00%	288 608	259 492	288 608	3 240 000	8,91%	8,10%	
	Unit 10	100,00%	230 265	226 674	230 465	2 840 000	8,11%	8,00%	
4,21%	Vierwinden Business Park	100,00%	888 595	764 707	888 595	9 510 000	9,34%	8,35-8,50%	13 639
12,65% BRUXELLES QUARTIER LOUISE									
10,00%	Avenue Louise 250	100,00%	1 803 548	1 788 539	1 803 548	22 560 000	7,99%	7,50%	11 175
2,65%	Avenue Louise 66	99,97%	529 075	485 395	529 223	5 970 000	8,86%		3 591
	Louise side	100,00%	325 486	285 407	325 486	3 470 000	9,38%	8,40%	
	Grosse Tour side	99,89%	138 544	130 702	138 692	1 530 000	9,06%	8,60%	
	Retail	100,00%	65 045	69 286	65 045	970 000	6,71%	7,00%	
37,14% BRUXELLES ZONE DECENTRALISEE									
14,64%	Extensa Square	100,00%	2 570 269	2 312 931	2 570 269	33 040 000	7,78%		12 630
	Rue Col. Bourg 153/155	100,00%	1 647 427	1 432 728	1 647 427	20 730 000	7,95%	7,10%	
	Rue Col. Bourg 149	100,00%	922 842	880 203	922 842	12 310 000	7,50%	7,20%	
5,67%	Riverside Business Park Semi-Industriel	99,77%	510 154	481 106	511 270	5 930 000	8,60%		5 180
	Phase II	99,77%	510 154	481 106	511 270	5 930 000	8,60%	8,25%	
16,83%	Riverside Business Park Bureaux	95,42%	3 054 898	3 275 392	3 205 618	44 860 000	6,81%		21 750
	Phase I	99,96%	945 251	924 246	945 623	12 800 000	7,38%	7,25%	
	Phase III + IV	93,61%	2 109 647	2 351 146	2 259 995	32 060 000	6,58%	7,25%	
2,57% ANVERS CENTRE									
2,57%	Anvers Centre	72,31%	472 566	580 638	633 332	5 798 000	8,15%		6 997
	Mechelsesteenweg 30-34 + Parking J.F. Willemstraat 1	68,76%	324 023	442 073	462 117	4 340 000	7,47%	9,50%	
	Britselei 3-5	58,37%	34 789	54 455	57 461	527 000	6,60%	9,75%	
	Britselei 15	100,00%	113 754	84 110	113 754	931 000	12,22%	9,50%	
11,48% ANVERS PERIPHERIE									
2,02%	Kontichsesteenweg	67,22%	318 738	402 732	450 766	4 566 000	6,98%		5 710
	Kontichsesteenweg 17	100,00%	120 697	97 639	120 697	1 041 000	11,59%	9,80%	
	Kontichsesteenweg 38	0,00%	0	132 027	132 027	1 355 000	0,00%	8,90%	
	Kontichsesteenweg 38A	100,00%	198 041	173 066	198 041	2 170 000	9,13%	8,25%	
7,21%	Prins Boudewijnlaan 7	100,00%	1 429 140	1 345 391	1 429 140	16 270 000	8,78%	8,35%	27 589
1,14%	Delta Business Park	100,00%	211 086	211 778	211 086	2 580 000	8,18%	8,20%	1 815
1,11%	Schranshoevebaan 18	100,00%	211 354	215 601	211 354	2 510 000	8,42%	8,50%	2 394
18,31% GAND PERIPHERIE									
18,31%	Axxes Business Park	100,00%	3 200 925	3 110 834	3 220 626	41 330 000	7,74%		28 018
	Bâtiment 1	100,00%	387 979	347 485	387 979	4 710 000	8,24%	7,60%	
	Bâtiment 2	100,00%	438 887	434 855	454 003	5 780 000	7,59%	7,60%	
	Bâtiment 3	100,00%	453 909	436 646	458 495	5 810 000	7,81%	7,60%	
	Bâtiment 4	100,00%	496 555	455 690	496 555	6 180 000	8,03%	7,60%	
	Bâtiment 5	100,00%	425 828	435 487	425 828	5 690 000	7,48%	7,60%	
	Bâtiment 6-7	100,00%	997 766	1 000 672	997 766	13 160 000	7,58%	7,60%	
100,00%	Soustrotal	97,04%	17 547 371	17 988 802	18 079 005	225 704 000	7,77%		
	Garantie Leasinvest		629 526						
	Total	100%	18 176 897						176 504

AGE DES IMMEUBLES

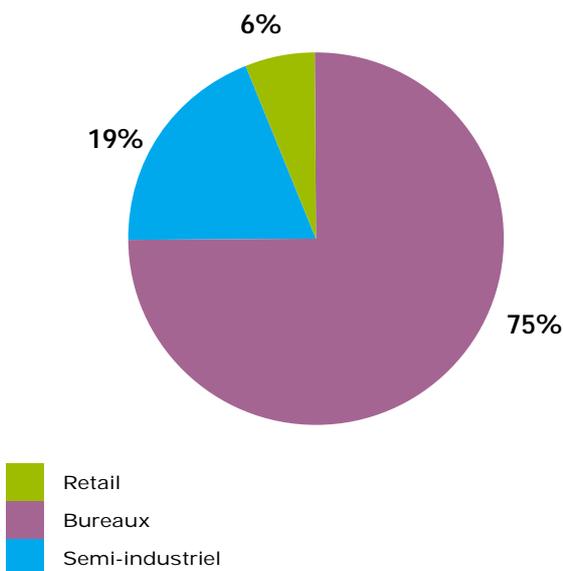


Note: Rénovations importantes ont été prises en considération

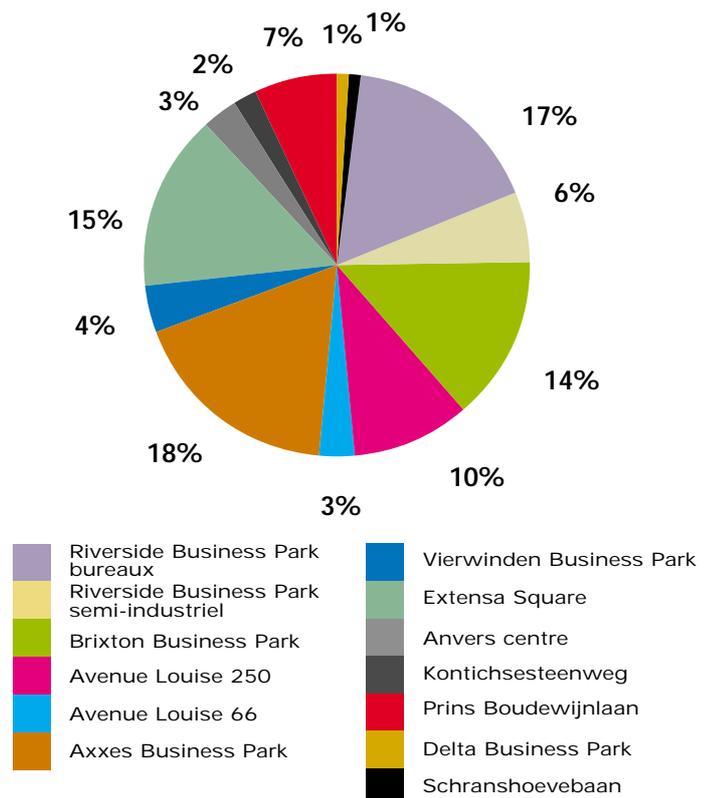
REPARTITION GEOGRAPHIQUE



REPARTITION SECTORIELLE



VALEUR D'INVESTISSEMENT DES IMMEUBLES



Rapport des experts immobiliers

Nous avons le plaisir de vous transmettre notre estimation des valeurs d'investissement du patrimoine de Leasinvest Real Estate S.C.A. en date du 31 décembre 2001.

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

Notre méthode d'évaluation repose sur la capitalisation des valeurs locatives estimées. Ensuite, nous corrigeons les valeurs ainsi obtenues en actualisant la différence entre les valeurs locatives actuelles et les valeurs locatives estimées, sur une période dont l'échéance est la prochaine rupture possible du bail.



Extensa Square, Evere

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

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

1. Le portefeuille comprend des parcs d'affaires, des bureaux et des bâtiments semi-industriels ou centres de distribution, situés à Bruxelles, Zaventem, Anvers et Gand (Merelbeke).
2. Le taux d'occupation moyen du portefeuille s'élève à 97,04 %.
3. La moyenne des loyers en cours (+ la valeur locative estimée sur l'inoccupation) est supérieure à la moyenne des valeurs locatives estimées à concurrence de 0,5 %.
4. Durant les trois derniers mois, la valeur du portefeuille a augmenté de 12,2 %. Cette augmentation est due partiellement à la croissance des valeurs du portefeuille existant, mais surtout à l'acquisition récente dans le Axxes Business Park à Merelbeke (bâtiments 1, 2, 6 et 7).

Nous avons déterminé la valeur de marché (acte en mains) en date du 31 décembre 2001, à 9.104.000.000 BEF (neuf milliards cent et quatre millions de francs belges) ou €225.700.000 (deux cent vingt-cinq millions sept cent mille euros). Ces valeurs incluent la partie du portefeuille évaluée par la société Winssinger & Associés.

Sur cette base, le rendement effectif des loyers perçus sur la valeur de marché « acte en mains » est de 7,77%.

Healey & Baker

Etats financiers

A C T I F		PERIODE	PERIODE	PERIODE
		01/07/01-31/12/01 (x 000 €)	01/07/00-30/06/01 (x 000 €)	01/07/00-31/12/00 (x 000 €)
ACTIFS IMMOBILISES	20/28	225 704	200 945	185 861
III. IMMOBILISATIONS CORPORELLES	22/27	225 704	200 945	185 861
A. Terrains et constructions	22	225 704	200 945	185 861
ACTIFS CIRCULANTS	29/58	31 655	5 353	4 033
VI. CREANCES A PLUS D'UN AN	29	240	274	306
B. Autres créances	291	240	274	306
VII. CREANCES A UN AN AU PLUS	40/41	4 344	2,137	2 568
A. Créances commerciales	40	3 591	1 926	2 353
B. Autres créances	41	753	210	215
VIII. PLACEMENTS DE TRESORERIE	50/53	26 418	2 441	953
B. Autres placements	51/53	26 418	2 441	953
IX. VALEURS DISPONIBLES	54/58	562	288	142
X. COMPTES DE REGULARISATION	490/1	91	214	65
TOTAL DE L'ACTIF	20/58	257 359	206 298	189 894

P A S S I F		PERIODE	PERIODE	PERIODE
		01/07/01-31/12/01 (x 000 €)	01/07/00-30/06/01 (x 000 €)	01/07/00-31/12/00 (x 000 €)
CAPITAUX PROPRES	10/15	157 387	145 526	139 250
I. CAPITAL	10	31 123	29 971	27 765
A. Capital souscrit	100	31 123	29 971	27 765
II. PRIMES D'EMISSION	11	12 065	7 710	
III. PLUS-VALUES DE REEVALUATION	12	96 500	96 500	96 500
IV. RESERVES	13	10 635	9 918	8 994
A. Réserve légale	130	602	602	602
B. Réserves indisponibles	131	4 047	3 330	2 927
2. Autres	1311	4 047	3 330	2 927
D. Réserves disponibles	133	5 986	5 986	5,464
V. BENEFICE REPORTE	140	7 064	1 427	5 992
PROVISIONS ET IMPOTS DIFFERES	16	174	669	308
VII. A. PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	160/5	174	669	308
3. Grosses réparations et gros entretien	162	174	669	308
DETTES	17/49	99 798	60 103	50 336
VIII. DETTES A PLUS D'UN AN	17	46	46	46
D. Autres dettes	178/9	46	46	46
IX. DETTES A UN AN AU PLUS	42/48	94 870	56 225	46 070
B. Dettes financières	43	92 410	44 240	43 649
1. Etablissements de crédit	430/8	11 000	15 150	2 355
2. Autres emprunts	439	81 410	29 090	41 294
C. Dettes commerciales	44	1 671	2 159	1 824
1. Fournisseurs	440/4	1 671	2 159	1 824
E. Dettes fiscales, salariales et sociales	45	405	81	113
1. Impôts	450/3	405	81	113
F. Autres dettes	47/48	384	9 744	483
X. COMPTES DE REGULARISATION	492/3	4 882	3 833	4 220
TOTAL DU PASSIF	10/49	257 359	206 298	189 894

C O M P T E D E R E S U L T A T S		PERIODE	PERIODE	PERIODE
		01/07/01-31/12/01 (x 000 €)	01/07/00-30/06/01 (x 000 €)	01/07/00-31/12/00 (x 000 €)
A. RESULTATS OPERATIONNELS				
I. PRODUITS D'EXPLOITATION	70/74	9 244	15 822	7 875
A. Chiffre d'affaires	70	7 751	13 568	6 486
D. Autres produits d'exploitation	74	1 493	2 255	1 389
II. CHARGES D'EXPLOITATION	60/64	(2 427)	(4 343)	(2 142)
B. Services et biens divers	61	1 971	3 132	1 503
E. Réductions de valeur sur créances commerciales	631/4		100	105
F. Provisions pour risques et charges	635/7	(496)	126	(235)
III. BENEFICE D'EXPLOITATION	70/64	6 817	11 480	5 732
IV. PRODUITS FINANCIERS	75	226	611	216
B. Produits des actifs circulants	751	122	130	56
C. Autres produits financiers	752/9	104	481	160
V. CHARGES FINANCIERES	65	(1 394)	(2 295)	(1 066)
A. Charges de dettes	650	1 237	2,027	930
C. Autres charges financières	652/9	157	268	135
VI. IMPOTS	67/77	(12)	646	(4)
A. Impôts	670/3	(12)	(11)	(4)
B. Régularisations d'impôts et reprises de provisions fiscales	77		657	
VII. BENEFICE OPERATIONNEL		5 637	10 441	4 878

B. RESULTATS SUR PORTEFEUILLE		PERIODE	PERIODE	PERIODE
		01/07/01-31/12/01 (x 000 €)	01/07/00-30/06/01 (x 000 €)	01/07/00-31/12/00 (x 000 €)
IX. VARIATION DE LA VALEUR DE MARCHÉ DES ELEMENTS DU PORTEFEUILLE	747/647	717	613	210
A. Biens immobiliers (au sens de l'A.R. du 10/4/95)		717	613	210
1. Immeubles et droits réels sur des immeubles		717	613	210
- Plus-values	74700	1 593	1 862	952
- Moins-values	64700	(876)	(1 249)	(742)
X. BENEFICE SUR PORTEFEUILLE		717	613	210

D. RESULTATS A AFFECTER		PERIODE	PERIODE	PERIODE
		01/07/01-31/12/01 (x 000 €)	01/07/00-30/06/01 (x 000 €)	01/07/00-31/12/00 (x 000 €)
XIV. BENEFICE DE L'EXERCICE		6 354	11 054	5 088
XV. AFFECTATION DE LA VARIATION DE VALEUR DE MARCHÉ DU PORTEFEUILLE				
A. Transfert aux réserves indisponibles		717	613	210
XVI. BENEFICE A AFFECTER		5 637	10 441	4 878

A F F E C T A T I O N S E T P R E L E V E M E N T S		PERIODE	PERIODE	PERIODE
		01/07/01-31/12/01 (x 000 €)	01/07/00-30/06/01 (x 000 €)	01/07/00-31/12/00 (x 000 €)
A. Bénéfice à affecter		7 064	11 555	5 992
1. Bénéfice de l'exercice à affecter		5 637	10 441	4 878
2. Bénéfice de l'exercice précédent		1 427	1 114	1 114
C. Affectation aux capitaux propres (-)	691/2		(522)	
3. Aux autres réserves	6921		522	
D. Résultat à reporter	693	(7 064)	(1 427)	(5 992)
1. Bénéfice à reporter (-)	693	(7 064)	(313)	(5 992)
Bénéfice à reporter (-)	693		(1 114)	
F. Bénéfice à distribuer (-)	694/6		(9 606)	
1. Rémunération du capital	694		9 606	

Rapport du commissaire

Dans le cadre de l'information semestrielle, nous avons procédé à l'examen limité de la situation intermédiaire de Leasinvest Real Estate S.C.A., établie sous la responsabilité du gérant de la société, arrêtée au 31 décembre 2001 dont le total du bilan s'élève à €257.359.108 et dont le compte de résultats se solde par un bénéfice de €5.637.464.

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

Bruxelles, le 22 février 2002

Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises S.C.C. (B 160)
Commissaire
représentée par

Jacques Vandernoot
Associé

Renseignements sur l'entreprise et l'actionariat

La sicafi (société d'investissements à capital fixe) Leasinvest Real Estate S.C.A. a été fondée en juillet 1999 par la société immobilière privée Leasinvest S.A., une filiale à 100% du groupe de services diversifiés Ackermans & van Haaren. La société investit principalement dans des bureaux et des entrepôts de premier ordre, situés de préférence dans des parcs d'affaires à la périphérie des grandes villes belges, en particulier dans le triangle Bruxelles/Gand/Anvers.

La sicafi possède un portefeuille d'immeubles représentant plus de 175.000 m² répartis sur 12 emplacements différents.

Les principaux investissements de la sicafi sont le Brixton Business Park à Zaventem (36.016 m², 7 immeubles), l'Axxes Business Park à Merelbeke (28.018 m², 7 immeubles), le Prins Boudewijnlaan 7 à Kontich (27.589 m²), le Riverside Business Park à Anderlecht (26.390 m², 12 immeubles) et l'Extensa Square à Evere (12.630 m², 2 immeubles).

La stratégie de la sicafi repose sur les critères d'investissement suivants :

- emplacement et accessibilité
- qualité des immeubles et de leurs locataires
- durée locative
- rendement de l'investissement
- plus-value potentielle.

Gérant statutaire :

Leasinvest Real Estate Management,
une filiale à part entière de Leasinvest.

Gestion immobilière :

Bopro Real Estate Services, une filiale à 50% de Leasinvest.

Experts:

Healey & Baker et Winssinger & Associés.

Commissaire:

Ernst & Young, Réviseurs d'entreprises.

Banque dépositaire:

Banque Bruxelles Lambert.

Calendrier financier 2002

31 décembre 2001	Fin du second trimestre de l'exercice 2001-2002
12 février 2002	Annonce des résultats semestriels 2001-2002
21 mars 2002	Réunion des analystes sur les résultats semestriels 2001-2002
31 mars 2002	Fin du troisième trimestre 2001-2002
30 juin 2002	Fin de l'exercice 2001-2002
16 septembre 2002	Annonce des résultats annuels 2001-2002
21 octobre 2002	Réunion des analystes sur les résultats annuels 2001-2002
21 octobre 2002	Assemblée ordinaire des actionnaires
28 octobre 2002	Paiement du coupon n° 3

SIÈGE PRINCIPAL
Leasinvest Real Estate C.V.A.
Montoyerstraat 63
1000 Bruxelles
Tel +32 2 237 08 20
Fax +32 2 230 47 68

RENSEIGNEMENTS SUR LEASINVEST REAL ESTATE
www.leasinvest-realestate.com

INVESTOR RELATIONS CONTACT
Jean-Louis Appelmans
Tel +32 3 238 98 77
Fax +32 3 237 52 99
E-mail: investor.relations@leasinvest.be