

---

SEMESTERVERSLAG 2001-2002



## Inhoudstafel

---

BRIEF AAN ONZE AANDEELHOUDERS	2
KERNCIJFERS	3
MARKTOVERZICHT	4
LEASINVEST REAL ESTATE PORTFOLIO	5
VOORNAAMSTE TRANSACTIES TOT 31 DECEMBER 2001	5
OVERZICHT EN ANALYSE VAN DE PORTEFEUILLE	6
VERSLAG VAN DE VASTGOEDEXPERTEN	8
FINANCIELE STATEN	9
VERSLAG VAN DE COMMISSARIS	11
BEDRIJFS- EN AANDEELHOUDERSINFORMATIE	12

## Brief aan onze aandeelhouders

Ondanks een verzwakkende marktomgeving is onze bevak erin geslaagd om tijdens het eerste semester van het boekjaar 2001-2002 (eindigend op 31 december 2001) de bezettingsgraad (exclusief huurgarantie) te doen stijgen tot 97,04%, een toename met 3% in vergelijking met 94,21% op 30 juni 2001 en beter dan de verwachte 96%.

Leasinvest Real Estate liet voor dezelfde periode eveneens een stijging optekenen van het bedrijfs- en operationeel resultaat tot respectievelijk 5,64 en 6,35 miljoen € of een toename met respectievelijk 15 en 25% in vergelijking met het eerste semester van het vorige boekjaar. De huurinkomsten bedroegen 7,75 miljoen €, een stijging met 9,5% tegenover het vorig semester (30 juni 2001). Het huurrendement (exclusief huurgarantie) steeg tot 7,77% in vergelijking met 7,51% op 30 juni 2001. Inclusief huurgarantie liep het huurrendement op tot 8,05% tegenover 7,68% eind juni 2001.

Leasinvest Real Estate breidde haar vastgoedportefeuille verder uit door de verwerving van 4 volledig verhuurde kantoorgebouwen in het Axxes Business Park in Merelbeke bij Gent. De portefeuille bereikte een omvang van 225,7 miljoen € wat een stijging inhield van 12% tegenover het vorig semester en 21% in vergelijking met hetzelfde semester van het vorige boekjaar.

Een eveneens belangrijk gebeuren tijdens de voorbije maanden was de opname van onze bevak in het Next Prime segment van Euronext. Leasinvest Real Estate onderschreef hierdoor de verplichting om te voldoen aan de bijkomende informatievereisten zoals ze door Euronext werden vastgelegd. Onze bevak zal vanaf het boekjaar 2002-2003 overgaan van de Belgische boekhoudstandaard naar de International Accounting Standards (IAS). De bevak voorziet ook de aanvang van haar kwartaalrapportering vanaf volgend boekjaar.

Voor het tweede semester van dit boekjaar (1 januari tot 30 juni 2002) staat een toename van de portefeuille tot 250 miljoen € op de agenda. Op langere termijn wil de bevak doorgroeien naar 500 miljoen €. De volledige benutting van de toegestane schuldgraad van 50% - de bevak heeft momenteel een ratio van 36,88% - zal in eerste instantie toelaten om te groeien tot 325 miljoen €. We blijven ons bovendien toespitsen op een verdere verbetering van onze financiële ratio's en het dividendrendement voor onze aandeelhouders.



**JEAN-LOUIS APPELMANS**  
Afgevaardigd Bestuurder



**KRIS VERHELLEN**  
Afgevaardigd Bestuurder



**LUC BERTRAND**  
Voorzitter

## Kerncijfers

### KERNRESULTATEN

(x 000 €)	31/12/01	31/12/00
Bedrijfsopbrengsten	9 244	7 875
waarvan huur	7 751	6 483
Bedrijfsresultaat	6 817	5 732
Operationeel resultaat <sup>(1)</sup>	5 637	4 878
Resultaat van de portefeuille	717	210
Nettoresultaat	6 354	5 088

(1) incl. huurgarantie Leasinvest

### OVERIGE KERNGEGEVENS

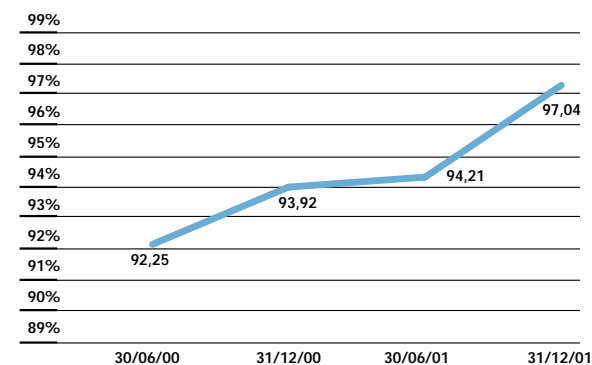
(%)	31/12/01	31/12/00
Bezettingsgraad <sup>(1)</sup>	97,04	94,34
Bezettingsgraad <sup>(2)</sup>	100	99,04
Huurrendement <sup>(1)</sup>	7,77	7,23
Huurrendement <sup>(2)</sup>	8,05	7,69
Schuldgraad	36,88	27,00

(1) excl. huurgarantie

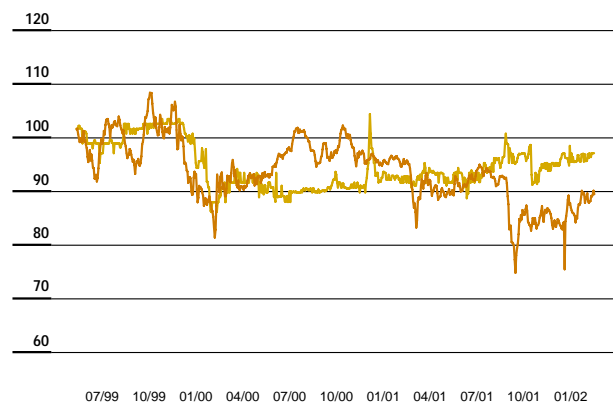
(2) incl. huurgarantie

(x 000 €)	31/12/01	31/12/00
Waarde vastgoedportefeuille	225 704	185 861
Waarde netto-actief	157 387	139 250
Aantal aandelen	2 830 366	2 525 124
Netto-actief/aandeel (€)	55,6	55,2

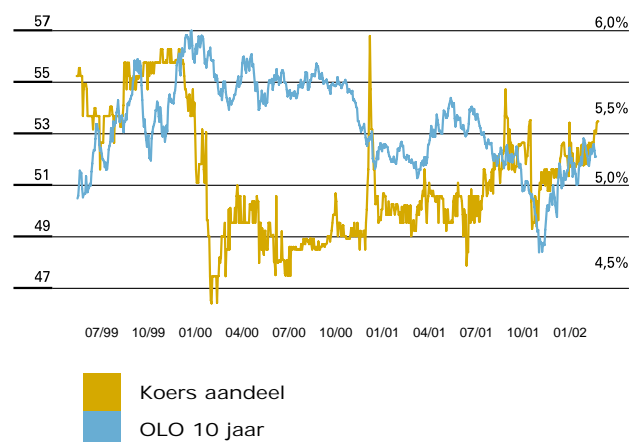
### BEZETTINGSGRAAD



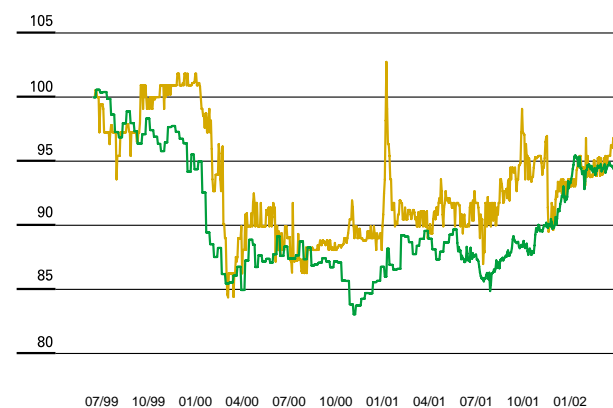
### KOERS AANDEEL VERSUS BEL 20



### KOERS AANDEEL VERSUS OLO 10 JAAR



### KOERS AANDEEL VERSUS BBL SICAFI RETURN INDEX



## Marktoverzicht

### Investerings/take-up

Investerings in de Belgische vastgoedmarkt bedroegen 2,6 miljoen € in 2001, tegenover 2,5 miljoen € in 2000. De totale opname bedroeg 516.000 m<sup>2</sup>, in vergelijking met 764.000 m<sup>2</sup> in 2000. De terugval in take-up gebeurde vooral tijdens de laatste 4 maanden van 2001. De vraag in de Brusselse CBD wordt traditioneel gevoed door de Europese instellingen. In de Brusselse periferie (32% van het totaal aanbod) liep de opname terug sinds begin 2001.



*Riverside Business Park, Anderlecht*

### Bezettingsgraad/leegstand

Leegstand voor de Brusselse CBD (Leopoldwijk, stadscentrum en de Noordwijk) bedroeg ongeveer 3%. In de periferie, die cyclischer is, bedroeg de leegstand  $\pm$  12%. Er kan worden opgemerkt dat de leegstand in verhuurde gebouwen stijgt. Door de verzwakking van de economie hebben huurders een teveel aan gehuurde ruimte en trachten ze een deel van die ruimte onder te verhuren. Een leegstand van 3,75% in plaats van 2,96% leunt daarom dichtter aan bij de realiteit. De periferie gaat een moeilijk jaar tegemoet wat bezettingsgraad en huurprijzen betreft. Een heropleving daar hangt sterk af van het dynamisme van de privé-bedrijven.

Het beleid van Leasinvest Real Estate om kantoorgebouwen te renoveren telkens ze vrijkomen werpt vruchten af. Deze gebouwen zijn technisch gelijkwaardig aan en kunnen concurreren met nieuwe gebouwen terwijl de huurprijzen zich op eenzelfde peil situeren als de prime rents in de verschillende regio's. De renovaties hebben een positieve impact gehad op de bezettingsgraad van de portefeuille die steeg tot 97,04%. Een bijkomende verklaring voor die stijgende bezettingsgraad het voorbije semester is de groeiende vraag in de Brusselse zuidelijke gedecentraliseerde zone. De bezettingsgraad voor het Riverside Business Park in Anderlecht – de grootste investering van de bevak – steeg van 85,76 naar 95,93%. De grotere interesse in deze regio kan verklaard worden door de toenemende mobiliteitsproblemen in de noordelijke gedecentraliseerde zone. Ook de Louizawijk verbeterde tegenover het vorige boekjaar. De bezettingsgraad nam er toe van 94,37 tot 100%. In de zone Zaventem/Diegem heeft Leasinvest Real Estate geen kantoorgebouwen, alleen opslagruimte en retail, m.n. het Brixton Business Park.

## Leasinvest Real Estate portfolio

### Voornaamste transacties tot 31 december 2001

In oktober 2001 kocht Leasinvest Real Estate 2 kantoorgebouwen (D6 en D7) in het Axxes Business Park in Merelbeke bij Gent voor een bedrag van 13,67 miljoen €. De recent opgeleverde en met elkaar verbonden gebouwen hebben een oppervlakte van 7.500 m<sup>2</sup> aan kantoorruimte, archiefruimte en 95 parkeerplaatsen. De gebouwen zijn verhuurd aan Arthur Andersen en Electrabel en genereren jaarlijkse huurinkomsten van 1,02 miljoen € en een huurrendement van 7,48%.

In december van vorig jaar verwierf de bevak opnieuw 2 recente, volledig verhuurde kantoorgebouwen (D1 en D2) in hetzelfde bedrijvenpark voor 10,18 miljoen €. De gebouwen hebben een oppervlakte van 6.450 m<sup>2</sup> aan kantoorruimte en 80 parkeerplaatsen. De jaarlijkse huurinkomsten van beide gebouwen, die verhuurd zijn aan Alcatel, KBC, BDO (accountantskantoor), Bekaert en TQ<sup>3</sup> (het voormalige Belgium International Travel), bedragen 793.800 €, met een huurrendement van 7,79%. Leasinvest Real Estate is hierdoor nagenoeg volledig eigenaar – met uitzondering van het gelijkvloers van gebouw D1 - van de eerste fase van dit bedrijvenpark waarin het in totaal 41,6 miljoen € investeerde.

### Verhuringen

Park	Huurder	m <sup>2</sup> kantoor	m <sup>2</sup> opslagruimte	m <sup>2</sup> archief	Parkeerplaatsen	Huurinkomsten
Louizalaan 250 (V)	Rolex Benelux S.A.	796		6	7	159 321
Louizalaan 66 (N)	Lancaster RE	251			3	36 013
Louizalaan 66 (N)	Smals-MvM	708			10	90 134
Brixton Business Park (N)	CEKA BELGIUM	258	385		4	55 037
Riverside Business Park (V+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

V = vernieuwing

N = nieuw

### Aankopen

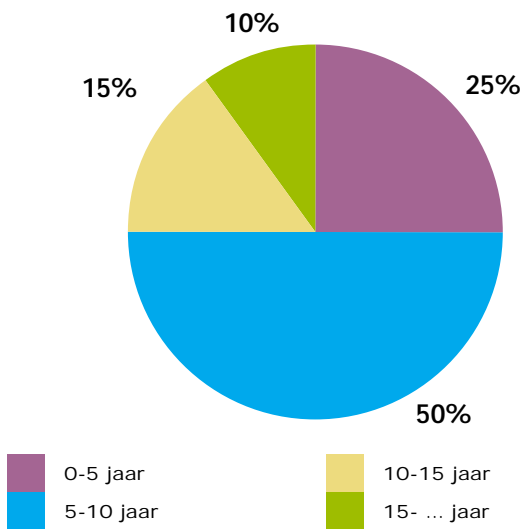
Park	Huurder	m <sup>2</sup> kantoor	m <sup>2</sup> opslagruimte	m <sup>2</sup> archief	Parkeerplaatsen	Huurinkomsten
Axxes Business Park, gebouw 1	e-Com Interactive Expertise	2 670			54	387 979
Axxes Business Park, gebouw 2	TQ <sup>3</sup> (voorheen Belgium International Travel)	384				51 957
Axxes Business Park, gebouw 2	BDO Services	829			9	105 610
Axxes Business Park, gebouw 2	KBC Bank Opleiding			56,1		3 289
Axxes Business Park, gebouw 2	KBC Bank Opleiding	1 559			21	212 320
Axxes Business Park, gebouw 2	Bekaert Stanwick	454			10	65 568
Axxes Business Park, gebouw 6	Electrabel	2 294			15	297 358
Axxes Business Park, gebouw 7	Arthur Andersen	5 133		78	50	700 408



## Overzicht en analyse van de portefeuille

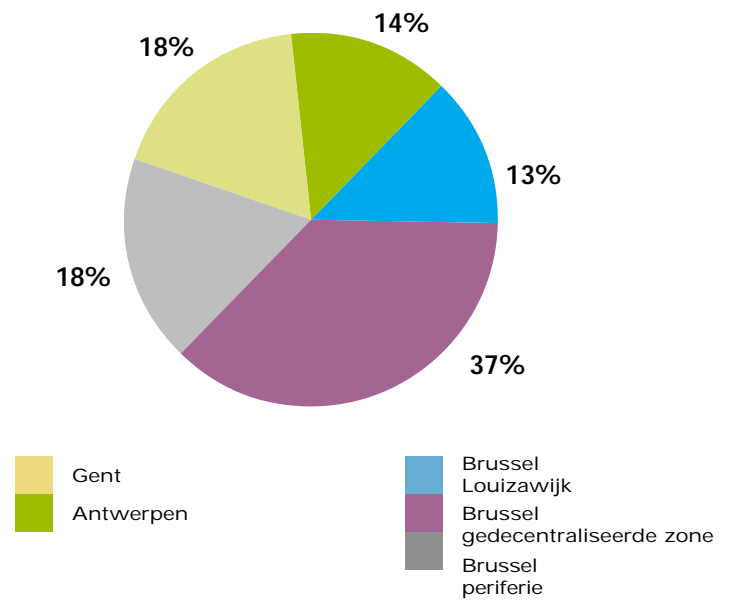
	Bezettings- graad	Contractuele huurprijzen	Geschatte huurwaarde	Contractuele huurprijs+ geschatte waarde op leegstand	Geschatte investerings waarde	Rendement	Potentieel rendement bij 100%	m <sup>2</sup>
17,85% BRUSSEL PERIFERIE								
<b>13,64%</b>	<b>Brixton Business Park</b>	<b>97,77%</b>	<b>2 347 024</b>	<b>3 013 758</b>	<b>2 414 178</b>	<b>30 780 000</b>	<b>7,63%</b>	<b>36 016</b>
	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%
<b>4,21%</b>	<b>Vierwinden Business Park</b>	<b>100,00%</b>	<b>888 595</b>	<b>764 707</b>	<b>888 595</b>	<b>9 510 000</b>	<b>9,34%</b>	<b>8,35-8,50%</b>
12,65% BRUSSEL LOUIZAWIJK								
<b>10,00%</b>	<b>Louizalaan 250</b>	<b>100,00%</b>	<b>1 803 548</b>	<b>1 788 539</b>	<b>1 803 548</b>	<b>22 560 000</b>	<b>7,99%</b>	<b>7,50%</b>
<b>2,65%</b>	<b>Louizalaan 66</b>	<b>99,97%</b>	<b>529 075</b>	<b>485 395</b>	<b>529 223</b>	<b>5 970 000</b>	<b>8,86%</b>	<b>3 591</b>
	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% BRUSSEL GEDECENTRALISEERD								
<b>14,64%</b>	<b>Extensa Square</b>	<b>100,00%</b>	<b>2 570 269</b>	<b>2 312 931</b>	<b>2 570 269</b>	<b>33 040 000</b>	<b>7,78%</b>	<b>12 630</b>
	Kolonel Bourgstr. 153/155	100,00%	1 647 427	1 432 728	1 647 427	20 730 000	7,95%	7,10%
	Kolonel Bourgstr. 149	100,00%	922 842	880 203	922 842	12 310 000	7,50%	7,20%
<b>5,67%</b>	<b>Riverside Business Park Semi-industrieel</b>	<b>99,77%</b>	<b>510 154</b>	<b>481 106</b>	<b>511 270</b>	<b>5 930 000</b>	<b>8,60%</b>	<b>5 180</b>
	Fase II	99,77%	510 154	481 106	511 270	5 930 000	8,60%	8,25%
<b>16,83%</b>	<b>Riverside Business Park Kantoren</b>	<b>95,42%</b>	<b>3 054 898</b>	<b>3 275 392</b>	<b>3 205 618</b>	<b>44 860 000</b>	<b>6,81%</b>	<b>21 750</b>
	Fase I	99,96%	945 251	924 246	945 623	12 800 000	7,38%	7,25%
	Fase III + IV	93,61%	2 109 647	2 351 146	2 259 995	32 060 000	6,58%	7,25%
2,57% ANTWERPEN CENTRUM								
<b>2,57%</b>	<b>Antwerpen Centrum</b>	<b>72,31%</b>	<b>472 566</b>	<b>580 638</b>	<b>633 332</b>	<b>5 798 000</b>	<b>8,15%</b>	<b>6 997</b>
	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% ANTWERPEN PERIFERIE								
<b>2,02%</b>	<b>Kontichsesteenweg</b>	<b>67,22%</b>	<b>318 738</b>	<b>402 732</b>	<b>450 766</b>	<b>4 566 000</b>	<b>6,98%</b>	<b>5 710</b>
	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%
<b>7,21%</b>	<b>Prins Boudewijnlaan 7</b>	<b>100,00%</b>	<b>1 429 140</b>	<b>1 345 391</b>	<b>1 429 140</b>	<b>16 270 000</b>	<b>8,78%</b>	<b>8,35%</b>
<b>1,14%</b>	<b>Delta Business Park</b>	<b>100,00%</b>	<b>211 086</b>	<b>211 778</b>	<b>211 086</b>	<b>2 580 000</b>	<b>8,18%</b>	<b>1 815</b>
<b>1,11%</b>	<b>Schranshoevebaan 18</b>	<b>100,00%</b>	<b>211 354</b>	<b>215 601</b>	<b>211 354</b>	<b>2 510 000</b>	<b>8,42%</b>	<b>2 394</b>
18,31% GENT PERIFERIE								
<b>18,31%</b>	<b>Axxes Business Park</b>	<b>100,00%</b>	<b>3 200 925</b>	<b>3 110 834</b>	<b>3 220 626</b>	<b>41 330 000</b>	<b>7,74%</b>	<b>28 018</b>
	Gebouw 1	100,00%	387 979	347 485	387 979	4 710 000	8,24%	7,60%
	Gebouw 2	100,00%	438 887	434 855	454 003	5 780 000	7,59%	7,60%
	Gebouw 3	100,00%	453 909	436 646	458 495	5 810 000	7,81%	7,60%
	Gebouw 4	100,00%	496 555	455 690	496 555	6 180 000	8,03%	7,60%
	Gebouw 5	100,00%	425 828	435 487	425 828	5 690 000	7,48%	7,60%
	Gebouw 6-7	100,00%	997 766	1 000 672	997 766	13 160 000	7,58%	7,60%
<b>100,00%</b>	<b>Subtotaal</b>	<b>97,04%</b>	<b>17 547 371</b>	<b>17 988 802</b>	<b>18 079 005</b>	<b>225 704 000</b>	<b>7,77%</b>	
	<b>Garantie Leasinvest</b>		<b>629 526</b>					
	<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>18 176 897</b>					<b>176 504</b>

### OUDERDOM VAN DE PORTEFEUILLE

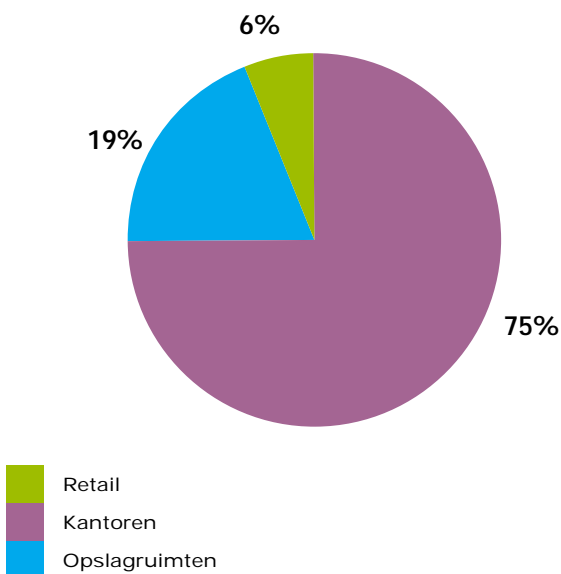


Noot: Belangrijke renovaties werden in aanmerking genomen

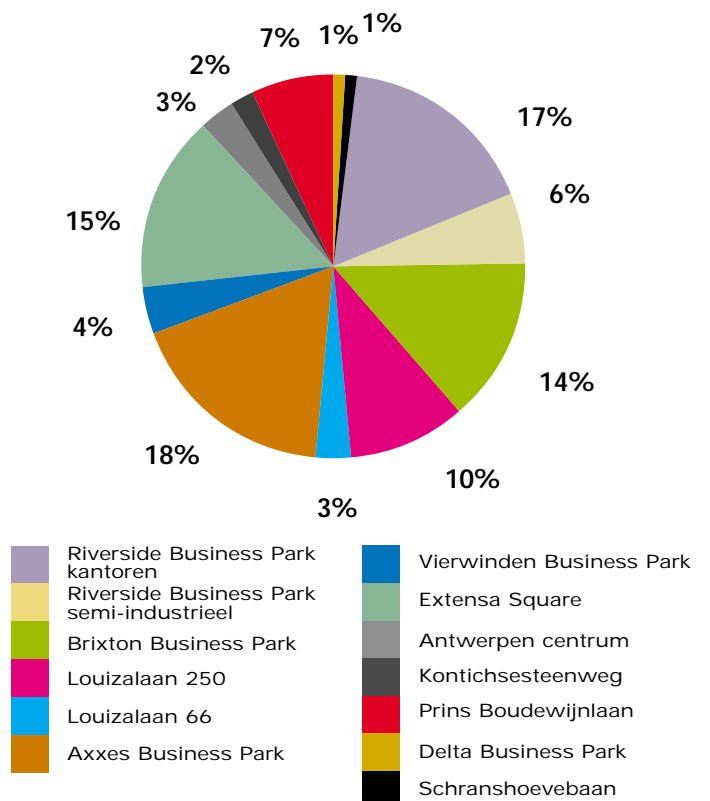
### GEOGRAFISCHE SPREIDING



### SECTORIELE SPREIDING



### INVESTERINGSWAARDE VAN DE GEBOUWEN





## Verslag van de vastgoedexperten

Wij hebben de eer u onze schatting van de investeringswaarde van het patrimonium van Leasinvest Real Estate C.V.A. op 31 december 2001 over te maken.

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

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

De waarden werden bepaald, rekening houdend met de marktparameters.



*Extensa Square, Evere*

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

1. Het patrimonium bestaat uit bedrijvenparken, kantoren en semi-industriële gebouwen of distributiecentra, gelegen in Brussel, Zaventem, Antwerpen en Gent (Merelbeke).
2. De bezettingsgraad van het geheel bedraagt 97,04%.
3. Het gemiddelde van de effectieve huurinkomens (+ de geschatte huurwaarde op leegstand) ligt 0,5% hoger dan de geschatte huurwaarde.
4. Over de laatste 3 maanden is de waarde van de portefeuille met 12,2% toegenomen. Deze belangrijke waarde-toename is gedeeltelijk afkomstig van de waardegroei van de bestaande beleggingsportefeuille maar vooral van recente acquisities in het Axxess Business Park in Merelbeke (gebouwen 1, 2, 6 en 7).

Wij hebben voor het geheel van de gebouwen Leasinvest Real Estate C.V.A. een investeringswaarde bepaald (vrij op naam), op 31 december 2001, van 9.104.000.000 BEF (negen miljard honderd vier miljoen Belgische frank) of 225.700.000 € (tweehonderd vijftientig miljoen zeventienhonderdduizend Euro). Dit bedrag is inclusief het gedeelte van de portefeuille dat door de vennootschap Winssinger & Vennoten geschat werd.

Op deze basis bedraagt het effectief rendement van de geïnde huurprijzen op de marktwaarde 'vrij op naam' 7,77%.

Healey & Baker

## Financiële staten

A C T I V A		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 €)
<b>VASTE ACTIVA</b>	<b>20/28</b>	<b>225 704</b>	<b>200 945</b>	<b>185 861</b>
III. MATERIELE VASTE ACTIVA	<b>22/27</b>	<b>225 704</b>	<b>200 945</b>	<b>185 861</b>
A. Terreinen en gebouwen	22	225 704	200 945	185 861
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>29/58</b>	<b>31 655</b>	<b>5 353</b>	<b>4 033</b>
VI. VORDERINGEN OP MEER DAN 1 JAAR	<b>29</b>	<b>240</b>	<b>274</b>	<b>306</b>
B. Overige vorderingen	291	240	274	306
VII. VORDERINGEN OP TEN HOOGSTE 1 JAAR	<b>40/41</b>	<b>4 344</b>	<b>2 137</b>	<b>2 568</b>
A. Handelsvorderingen	40	3 591	1 926	2 353
B. Overige vorderingen	41	753	210	215
VIII. GELDBELEGGINGEN	<b>50/53</b>	<b>26 418</b>	<b>2 441</b>	<b>953</b>
B. Overige beleggingen	51/53	26 418	2 441	953
IX. LIQUIDE MIDDELEN	<b>54/58</b>	<b>562</b>	<b>288</b>	<b>142</b>
X. OVERLOPENDE REKENINGEN	<b>490/1</b>	<b>91</b>	<b>214</b>	<b>65</b>
<b>TOTAAL DER ACTIVA</b>	<b>20/58</b>	<b>257 359</b>	<b>206 298</b>	<b>189 894</b>

P A S S I V A		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 €)
<b>EIGEN VERMOGEN</b>	<b>10/15</b>	<b>157 387</b>	<b>145 526</b>	<b>139 250</b>
I. KAPITAAL	<b>10</b>	<b>31 123</b>	<b>29 971</b>	<b>27 765</b>
A. Geplaatst kapitaal	100	31 123	29 971	27 765
II. UITGIFTEPREMIES	<b>11</b>	<b>12 065</b>	<b>7 710</b>	
III. HERWAARDERINGSMEERWAARDEN	<b>12</b>	<b>96 500</b>	<b>96 500</b>	<b>96 500</b>
IV. RESERVES	<b>13</b>	<b>10 635</b>	<b>9 918</b>	<b>8 994</b>
A. Wettelijke reserves	130	602	602	602
B. Onbeschikbare reserves	131	4 047	3 330	2 927
2. Andere	1311	4 047	3 330	2 927
D. Beschikbare reserves	133	5 986	5 986	5 464
V. OVERGEDRAGEN WINST	<b>140</b>	<b>7 064</b>	<b>1 427</b>	<b>5 992</b>
<b>VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN</b>	<b>16</b>	<b>174</b>	<b>669</b>	<b>308</b>
VII. A. VOORZIENINGEN VOOR RISICO'S EN KOSTEN	<b>160/5</b>	<b>174</b>	<b>669</b>	<b>308</b>
3. Grote herstellings- en onderhoudskosten	162	174	669	308
<b>SCHULDEN</b>	<b>17/49</b>	<b>99 798</b>	<b>60 103</b>	<b>50 336</b>
VIII. SCHULDEN OP MEER DAN 1 JAAR	<b>17</b>	<b>46</b>	<b>46</b>	<b>46</b>
D. Overige schulden	178/9	46	46	46
IX. SCHULDEN OP TEN HOOGSTE 1 JAAR	<b>42/48</b>	<b>94 870</b>	<b>56 225</b>	<b>46 070</b>
B. Financiële schulden	43	92 410	44 240	43 649
1. Kredietinstellingen	430/8	11 000	15 150	2 355
2. Overige leningen	439	81 410	29 090	41 294
C. Handelsschulden	44	1 671	2 159	1 824
1. Leveranciers	440/4	1 671	2 159	1 824
E. Schulden m.b.t. belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	45	405	81	113
1. Belastingen	450/3	405	81	113
F. Overige schulden	47/48	384	9 744	483
X. OVERLOPENDE REKENINGEN	<b>492/3</b>	<b>4 882</b>	<b>3 833</b>	<b>4 220</b>
<b>TOTAAL DER PASSIVA</b>	<b>10/49</b>	<b>257 359</b>	<b>206 298</b>	<b>189 894</b>

R E S U L T A T E N R E K E N I N G		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 €)
<b>A. OPERATIONELE RESULTATEN</b>				
I. BEDRIJFSOPBRENGSTEN	<b>70/74</b>	<b>9 244</b>	<b>15 822</b>	<b>7 875</b>
A. Omzet	70	7 751	13 568	6 486
D. Andere bedrijfsopbrengsten	74	1 493	2 255	1 389
II. BEDRIJFSKOSTEN	<b>60/64</b>	<b>(2 427)</b>	<b>(4 343)</b>	<b>(2 142)</b>
B. Diensten en diverse goederen	61	1 971	3 132	1 503
E. Afschrijvingen en waardeverminderingen op voorraden, bestellingen in uitvoering en handelsvorderingen	631/4		100	105
F. Voorzieningen voor risico's en kosten	635/7	(496)	126	(235)
III. BEDRIJFSWINST	<b>70/64</b>	<b>6 817</b>	<b>11 480</b>	<b>5 732</b>
IV. FINANCIËLE OPBRENGSTEN	<b>75</b>	<b>226</b>	<b>611</b>	<b>216</b>
B. Opbrengsten uit vlottende activa	751	122	130	56
C. Andere financiële opbrengsten	752/9	104	481	160
V. FINANCIËLE KOSTEN	<b>65</b>	<b>(1 394)</b>	<b>(2 295)</b>	<b>(1 066)</b>
A. Kosten van schulden	650	1 237	2,027	930
C. Andere financiële kosten	652/9	157	268	135
VI. BELASTINGEN OP HET RESULTAAT	<b>67/77</b>	<b>(12)</b>	<b>646</b>	<b>(4)</b>
A. Belastingen	670/3	(12)	(11)	(4)
B. Regularisering van belastingen en terugnemings van voorzieningen voor belastingen	77		657	
VII. OPERATIONELE WINST		<b>5 637</b>	<b>10 441</b>	<b>4 878</b>

B. RESULTATEN OP DE 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. SCHOMMELINGEN IN DE MARKTWAARDE VAN DE PORTEFEUILLEBESTANDDELEN	<b>747/647</b>	<b>717</b>	<b>613</b>	<b>210</b>
A. Vastgoed (in de zin van K.B. van 10/04/1995)		717	613	210
1. Onroerende goederen en zakelijke recht op onroerende goederen		717	613	210
- Meerwaarden	74700	1 593	1 862	952
- Minwaarden	64700	(876)	(1 249)	(742)
X. WINST OP DE PORTEFEUILLE		<b>717</b>	<b>613</b>	<b>210</b>

D. TE BESTEMMEN RESULTATEN		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. WINST VAN HET BOEKJAAR		<b>6 354</b>	<b>11 054</b>	<b>5 088</b>
XV. BESTEMMING VAN DE SCHOMMELING IN DE MARKTWAARDE VAN DE PORTEFEUILLE				
A. Overboeking naar de onbeschikbare reserves (-)		717	613	210
XVI. TE BESTEMMEN WINST VAN HET BOEKJAAR		<b>5 637</b>	<b>10 441</b>	<b>4 878</b>

R E S U L T A A T V E R W E R K I N G		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. Te bestemmen winstsaldo		<b>7 064</b>	<b>11 555</b>	<b>5 992</b>
1. Te bestemmen winst (verlies (-)) van het boekjaar		5 637	10 441	4 878
2. Overgedragen winst (verlies (-)) van het vorige boekjaar		1 427	1 114	1 114
C. Toevoeging aan het eigen vermogen (-)	691/2		<b>(522)</b>	
3. Aan de overige reserves	6921		522	
D. Over te dragen resultaat (-)	693	<b>(7 064)</b>	<b>(1 427)</b>	<b>(5 992)</b>
1. Over te dragen winst (-)	693	(7 064)	(313)	(5 992)
Over te dragen winst (-)	693		(1 114)	
F. Uit te keren winst (-)	694/6		(9 606)	
1. Vergoeding van het kapitaal	694		9 606	

## Verlag van de commissaris

---

Verlag van de commissaris inzake de tussentijdse staat van Leasinvest Real Estate C.V.A. over de periode 1 juli 2001 - 31 december 2001.

In het kader van de semestriële informatieverlaffung zijn wij overgegaan tot een beperkt nazicht van de tussentijdse staat van Leasinvest Real Estate C.V.A. per 31 december 2001 opgesteld onder de verantwoordelijkheid van de zaakvoerder van de vennootschap, met een balanstotaal van 257.359.108 € en een winst over de periode van 5.637.464 €.

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

Brussel, 22 februari 2002

Ernst & Young Bedrijfsrevisoren B.C.V. (B 160)  
Commissaris  
vertegenwoordigd door

Jacques Vandernoot  
Vennoot

## Bedrijfs- en aandeelhoudersinformatie

Vastgoedbevak Leasinvest Real Estate C.V.A. werd opgericht in juli 1999 door vastgoedonderneming Leasinvest N.V., een 100%-filiaal van gediversifieerde dienstengroep, Ackermans & van Haaren. De bevak investeert voornamelijk in kwaliteitsvolle kantoor- en opslagruimten, bij voorkeur gelegen in bedrijvenparken in de periferie van de grote Belgische steden, meer bepaald in de driehoek Brussel/Gent/Antwerpen.

De bevak heeft een portefeuille van meer dan 175.000 m<sup>2</sup> in 12 verschillende lokaties.

Tot de belangrijkste investeringen van de vastgoedbevak behoren o.a. het Brixton Business Park in Zaventem (36.016 m<sup>2</sup>, 7 gebouwen), het Axxes Business Park in Merelbeke (28.018 m<sup>2</sup>, 7 gebouwen), Prins Boudewijnlaan 7 in Kontich (27.589 m<sup>2</sup>), het Riverside Business Park in Anderlecht (26.390 m<sup>2</sup>, 12 gebouwen) en Extensa Square in Evere (12.630 m<sup>2</sup>, 2 gebouwen).

De investeringsstrategie van Leasinvest Real Estate is gebaseerd op de volgende criteria:

- locatie en toegankelijkheid
- kwaliteit van de gebouwen
- soliditeit van de huurders
- duur van de huurcontracten
- rendement
- potentiële meerwinst.

Zaakvoerder:

Leasinvest Real Estate Management, een 100%-filiaal van Leasinvest.

Beheerder van de gebouwen:

Bopro Real Estate Services, een 50%-filiaal van Leasinvest.

Vastgoedexperten:

Healey & Baker en Winssinger & Vennoten.

Commissaris:

Ernst & Young, Bedrijfsrevisoren.

Depothoudende bank:

Bank Brussel Lambert.

## Financiële kalender 2002

31 december 2001	Einde eerste semester boekjaar 2001-2002
12 februari 2002	Aankondiging semesterresultaten 2001-2002
21 maart 2002	Analystenvergadering semesterresultaten 2001-2002
31 maart 2002	Einde derde kwartaal boekjaar 2001-2002
30 juni 2002	Einde boekjaar 2001-2002
16 september 2002	Aankondiging jaarresultaten 2001-2002
21 oktober 2002	Analystenvergadering jaarresultaten 2001-2002
21 oktober 2002	Gewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders
28 oktober 2002	Betaalbaarstelling coupon n° 3

HOOFDZETEL

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

**VOOR MEER INFORMATIE OVER LEASINVEST REAL ESTATE**  
**[www.leasinvest-realestate.com](http://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](mailto:investor.relations@leasinvest.be)