

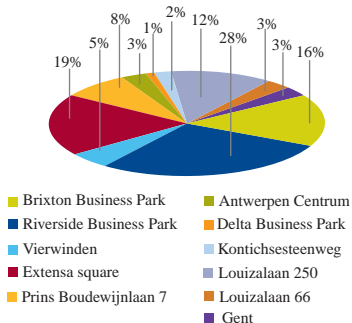
SEMESTRIEEL VERSLAG

1 juli 2000 – 31 december 2000

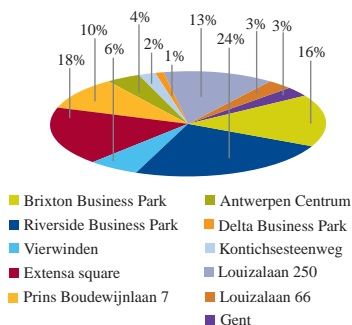




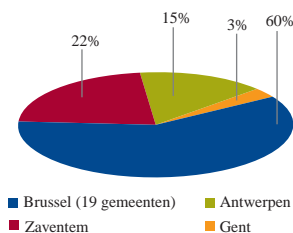
WAARDEN AKTIVA VOLGENS LOKATIE



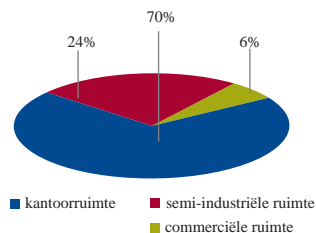
HUURINKOMSTEN VOLGENS LOKATIE



GEOGRAFISCHE SPREIDING VOLGENS WAARDE



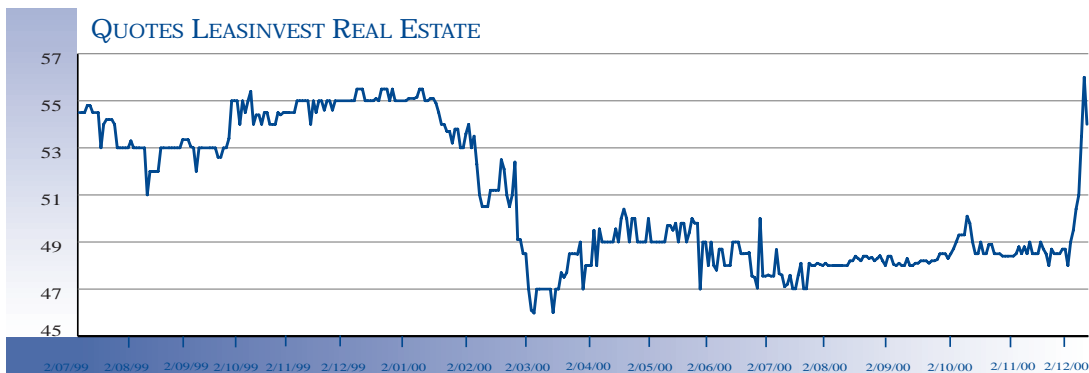
WAARDE AKTIVA VOLGENS TYPE VASTGOED



EVOLUTIE VAN DE BEURSKOERS

Het aandeel bleef vrij stabiel rond 48 Euro. Het herwonnen vertrouwen in de zogenaamde 'traditionele' aandelen en de bekendmaking van nieuwe investeringen, hadden een positieve invloed, zodat het aandeel op 31 december afslot op 54 Euro, om vervolgens te stabiliseren rond 49 Euro.

QUOTES LEASINVEST REAL ESTATE





LEASINVEST REAL ESTATE

Leasinvest Real Estate is een vastgoedbevak, erkend op 2 juli 1999. De portefeuille bestaat voornamelijk uit kantoorgebouwen in bedrijfsparken in de rand van de grote Belgische agglomeraties. Leasinvest Real Estate investeert tevens in semi-industriële gebouwen.

PATRIMONIUM

De voornaamste kantoorgebouwen situeren zich in het Riverside Business Park te Anderlecht, Louizalaan 250 te Brussel en Extensa Square te Evere.

De voornaamste semi-industriële gebouwen, waaronder opslagplaatsen, werkplaatsen en polyvalente ruimten, zijn gelegen in het Brixton Industrial Park en Vierwinden in Zaventem en het Federal Mogul gebouw in Kontich.

Leasinvest Real Estate is ook eigenaar van enkele commerciële panden, die evenwel steeds bijkomend zijn aan de gebouwen met kantoor- of semi-industriële bestemming.

Dit is het geval voor een winkelcomplex te Zaventem en gelijkvloerse commerciële ruimten aan de Louizalaan te Brussel en aan de Mechelsesteenweg en de Britse Lei te Antwerpen.

De verscheidenheid in de portefeuille is ingegeven door de beperkte omvang van de Belgische markt en door de wisselwerking die bestaat tussen enerzijds behoeften aan kantoren en semi-industriële gebouwen en anderzijds tussen centrum en periferie.

De diversificatie laat aldus toe om verschuivingen in de vastgoedmarkt beter en snel op te vangen.

STRATEGIE

Leasinvest Real Estate zal zijn bestaande portefeuille verder uitbouwen, bij voorkeur met bedrijfsparken gelegen in de periferie van Brussel, Antwerpen en Gent. Investerings in individuele gebouwen, ook op centrumlocaties, behoren tot de kernactiviteiten.

Bijzondere aandacht zal hierbij besteed worden aan de kwaliteit, modulerbaarheid en de uitrusting van deze gebouwen. De evolutie van Leasinvest Real Estate zal ook toelaten de portefeuille actief te gaan beheren en desinvesteringen te realiseren van gebouwen die niet volledig binnen de strategie passen.

MANAGEMENT

De raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder van de bevak is voor de helft samengesteld uit van de promotoren onafhankelijke bestuurders. Zij staan garant voor de verdediging van de belangen van alle aandeelhouders. Het dagelijks bestuur is in handen van een beperkte ploeg van professionals die onder andere instaan voor de contacten met de huurders en de makelaars, de opvolging van de huurovereenkomsten en de thesaurie, de opvolging van de renovatie- en onderhoudswerken. Alle opdrachten die door de bevak worden gegund, zijn het voorwerp van een bevraging van de markt.

INVESTERINGSOVERWEGINGEN

Bovenop de intrinsieke kwaliteit van het patrimonium en de hoge kwaliteit van de huurders, biedt de nog 2 jaar durende huurgarantie, afgeleverd door Leasinvest NV, een bijkomende waarborg voor de toekomstige prestaties van Leasinvest Real Estate.



ACTIVITEITENVERSLAG VAN HET EERSTE SEMESTER

INVESTERINGEN:

Een kantoorgebouw in het Delta bedrijvenpark te Kontich (bedrijvenzone Satenrozen) werd aangekocht voor de som van 103 miljoen BEF. Het gebouw is voor de helft verhuurd aan Chemetall en voor de andere helft geniet Leasinvest Real Estate een huurgarantie vanwege de verkoper.

Een kantoorgebouw in het Axxes 51-003 Business Park te Merelbeke, langs de E40 Brussel-Gent werd aangekocht in november 2000 voor een bedrag van 231 miljoen BEF. Deze aankoop kadert in een grotere transactie waarbij Leasinvest Real Estate in de loop van 2001, zowel door inbreng als door aankoop in totaal 5 gebouwen in dit bedrijvenpark zal verwerven zodra deze zijn opgeleverd. De totale investering bedraagt 1.260 miljoen BEF. De aangekochte gebouwen zijn reeds volledig verhuurd.

NIEUWE VERHURINGEN:

Het kantoorgebouw in de Louizalaan 250 is voor 100% verhuurd. Zowel de kantoren, verhuurd aan de Europese Federatie van de papierindustrie en aan Robert Half International, als het commerciële gelijkvloers aan Alno.

In het Riverside Business Park te Anderlecht werd een renovatieprogramma van één gebouw gestart met het oog op een snelle verhuring. Daarnaast werd een contract gesloten met Revisoren Goossens Gossart Joos voor een deel van een gelijkvloerse verdieping. Vedio en Belstar namen beiden een uitbreiding in het park. Zowel Papyrus als Clestra Hauserman verlengden hun lopend contract op het park.

Extensa square te Evere wordt volledig verhuurd aan Mobistar.

Op het Brixon Business Park werden huurcontracten gesloten met ERG Transit Systems en International Remail Systems. Bintz Technics verlengde het lopende huurcontract.



SAMENSTELLING VAN DE PORTEFEUILLE

aantal gebouwen : 43
 totale oppervlakte : 149.236 m²
 aantal huurders : 145

Kantoren	Bouwjaar (renovatiejaar)	oppervlakte	looptijd huurcontract	huurwaarde/jaar in bef miljoen	%
Riverside Business Park Anderlecht	1992-1996 (2000)	26.931 m ²	3/6/9	131	24%
Louizalaan 250 Brussel	1976	11.175 m ²	3/6/9	71	13%
Louizalaan 66 Brussel	1975 (1987)	3.649 m ²	3/6/9	15	3%
Extensa Square Evere	1991-1996	12.630 m ²	6/9	101	17%
Mechelsesteenweg⁽¹⁾ Antwerpen	1963 - 1978 (1978 -1999)	6.997 m ²	3/6/9	23	4%
Kontichsesteenweg Aartselaar	1973 - 1986-90 (1995)	5.710 m ²	3/6/9	13	2%
Delta Business Park Kontich	2000	1.872 m ²	6/9	8	1%
Axxes 51-003 Business Park Merelbeke	2000	3.028 m ²	6/9	18	3%
Semi-industrieel	Bouwjaar (renovatiejaar)	oppervlakte	looptijd huurcontract	huurwaarde/jaar in bef miljoen	%
Brixton Business Park⁽²⁾ Zaventem	1975	36.016 m ²	3/5/10/20	90	16%
Vierwinden Zaventem	1973 (1994 -1998)	13.639 m ²	3/6/9	35	6%
Prins Boudewijnlaan Kontich	1989 - 1999	27.589 m ²	6/9	56	10%

(1) omvat een parkinggebouw

(2) omvat een commerciële ruimte



BESLUITEN VAN EXPERTEN

HEALEY & BAKER, WINSSINGER & VENNOTEN

Aktualisatie op 31 December 2000 van de waardering van de portefeuille van Leasinvest Real Estate

Wij hebben de eer u onze schatting van de investeringswaarde van het patrimonium van Leasinvest Real Estate CVA op 31 December 2000 over te maken.

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

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

De waarden werden bepaald, rekening houdend met de marktparameters.

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

1. Het patrimonium bestaat uit bedrijvenparken, kantoren en semi-industriële gebouwen of distributiecentra, gelegen in Brussel, Zaventem, Antwerpen en Gent (Merelbeke).
2. De bezettingsgraad van het geheel bedraagt 94.34%.
3. Het gemiddelde van de effectieve huurinkomens (+ de geschatte huurwaarde op leegstand) ligt 0.34% lager dan de geschatte huurwaarde.
4. Over de laatste 3 maanden is de waarde van de portefeuille met 3.3% toegenomen ten dele afkomstig van de aankoop van het gebouw C in het Axxes 51-003 Business Park in Merelbeke (waarde vrij op naam 232.000.000 BEF).

Wij hebben voor het geheel van de gebouwen Leasinvest Real Estate CVA een investeringswaarde bepaald (akte in handen), op 31 December 2000, van 7.497.600.000 BEF (Zeven miljard vierhonderd zevenennegentig miljoen zeshonderdduizend Belgische frank). Dit bedrag is inclusief het gedeelte van de portefeuille dat door de vennootschap Winssinger & Vennoten geschat werd.

Op deze basis bedraagt het effectief rendement van de geïnde huurprijzen op de marktwaarde 'vrij op naam' 7.51%.

Healey & Baker

Winssinger & Vennoten



CIJFERGEGEVENS

Vermeld in overeenstemming met het Koninklijk Besluit van 17 februari 1998 tot wijziging van het Koninklijk Besluit van 3 juli 1996 betreffende de verplichtingen inzake periodieke informatie.

INVENTARISWAARDE VAN DE AANDELEN	31 december 1999	31 december 2000
Waarde van de vastgoedportefeuille (BEF)	6 968 000 000	7 497 600 000
(Euro)	172 732 208,06	185 860 649,13
Bezettingsgraad van de gebouwen ⁽¹⁾	92,50%	94,34%
Rendement op vastgoed	7,88%	7,51%
Schuldratio	24%	27%
Schuldpositie (BEF)	1 708 309 918	2 030 534 401
(Euro)	42 347 896,70	50 335 632,98
Eigen middelen (BEF)	5 493 870 379	5 617 344 667
(Euro)	136 189 489,29	139 250 336,94
Aantal aandelen	2 525 124	2 525 124
Netto-actief per aandeel (Euro)	53,93	55,16
Beurskoers (Euro)	55	54

SEMESTRIËLE RESULTATEN	1 juli 2000 - 31 december 2000	
	BEF	Euro
Omzet	261 625 234	6 485 520,14
Bedrijfsresultaat	231 234 780	5 732 160,47
Financieel resultaat	-34 273 435	-849 616,26
Operationeel resultaat na belastingen	196 781 118	4 878 076,49
Portfolioresultaat	8 484 495	210 325,14
Resultaat na belastingen	205 265 613	5 088 401,63
Aantal aandelen	2 525 124	2 525 124
Uitkeerbaar resultaat per aandeel ⁽²⁾	72,47	1,80

(1) Door de garantie van Leasinvest NV heeft op 31/12/2000 de evolutie van de bezettingsgraad een beperktere invloed op het bedrijfsresultaat

(2) Bruto, voor roerende voorheffing, op basis van een uitkeringspercentage van 93%



MARKTGEGEVENS

De prime rents op de Brusselse markt zijn gestegen tot 10.000 BEF/ m², een verhoging van 11% t.o.v. het eerste semester van 2000. Het Leopoldskwartier, het Centrum en de Noordwijk kennen een zeer lage beschikbaarheidsgraad, wat de druk op de huurprijzen nog verder verhoogt en de huurprijzen in de andere Brusselse regio's mee positief beïnvloedt. De take-up is gestegen met 3% t.o.v. 1999 en bedroeg in 2000 in totaal 764.000 m², een record dat vooral toe te wijzen is aan de technologie-, media-, en telecombedrijven die in totaal 26% van de take-up vormen. Ook de investeringsmarkt is nooit zo hoog geweest, 100 miljard BEF in 2000 t.o.v. 45 miljard BEF in 1999. Deze sterke stijging is voornamelijk te wijten aan de verdere groei van de vastgoedbevaks. In Antwerpen bleef de take-up stabiel, ook de huurprijzen bleven ongewijzigd, wat grotendeels toe te wijzen is aan de groei van de Mechelse regio.

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

inzake de tussentijdse staat van Leasinvest Real Estate cva over de periode 1 juli 2000 - 31 december 2000

In het kader van de semestriële informatieverschaffing zijn wij overgegaan tot een beperkt nazicht van de tussentijdse staat van Leasinvest Real Estate cva per 31 december 2000 opgesteld onder de verantwoordelijkheid van de zaakvoerder van de vennootschap, met een balanstotaal van 7.660.302.575 BEF en een winst over de periode van 205.265.613 BEF.

Dit nazicht bestond voornamelijk uit de ontleding, de vergelijking en de bespreking van de financiële informatie en werd uitgevoerd in overeenstemming met de controle-aanbevelingen 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, 8 maart 2001

Ernst & Young Bedrijfsrevisoren BCV (B 160)

Commissaris

vertegenwoordigd door

Jacques Vandernoot

Vennoot

Leasinvest Real Estate cva

Montoyerstraat 63

B-1000 Brussel

Tel. 02/237.08.20

Fax 02/230.47.68

Info@leasinvest.be

Investor Relations : Jean-Louis Appelmans, Managing Director

www.leasinvest-realestate.com