
RAPPORT ANNUEL 2001



Table des matières

LETTRE AUX ACTIONNAIRES	3
CHIFFRES CLES	5
RAPPORT DE GESTION	7
PROFIL, ORGANISATION ET STRUCTURE DE L'ENTREPRISE	8
CORPORATE GOVERNANCE	11
EVOLUTION DU MARCHE IMMOBILIER	12
PRINCIPALES TRANSACTIONS DU DERNIER EXERCICE	14
PORTEFEUILLE IMMOBILIER	16
PERSPECTIVES ET PREVISIONS	31
AFFECTATION DU RESULTAT	33
ACTIONS	34
ETATS FINANCIERS	37
RAPPORT DU GERANT	47
RAPPORT DU COMMISSAIRE	49
STATUTS	50



Lettre aux actionnaires

Leasinvest Real Estate est une sicafi immobilière axée principalement sur des investissements dans des parcs d'entreprises en Belgique.

Durant le dernier exercice, le patrimoine immobilier de la sicafi a enregistré une croissance considérable. A la suite de l'acquisition de cinq immeubles supplémentaires, la valeur du portefeuille est passée de 177,3 à 200,9 millions d'EUR, soit une augmentation de 13,3%.

Les immeubles de bureaux récemment acquis sont situés dans des parcs d'entreprises à la périphérie de Gand et d'Anvers. Dans l'Axxes Business Park à Merelbeke près de Gand, Leasinvest Real Estate a acheté trois nouveaux immeubles de bureaux, entièrement mis en location. Dans les environs d'Anvers, plus précisément sur le Delta Business Park de la zone d'entreprises Satenrozen à Kontich, et à Wommelgem, la sicafi s'est portée acquéreuse d'un immeuble de bureaux sur chaque site.

Pour le prochain exercice 2001-2002, la sicafi entend porter son patrimoine à 250 millions d'EUR. Une première transaction en ce sens est le projet d'achat en octobre 2001 de deux nouveaux immeubles de l'Axxes Business Park à Merelbeke. Par ailleurs, le Conseil d'administration a décidé de lancer un dossier de promotion immobilière d'envergure limitée dans un parc d'entreprises bien situé dans le Brabant wallon. A plus long terme, nous ambitionnons d'atteindre une valeur de 500 millions d'EUR.

Leasinvest Real Estate affiche une croissance très soutenue. Ce n'est pas une fin en soi mais un moyen d'exploiter les économies d'échelle, d'augmenter la liquidité de l'action et d'attirer l'attention de nouveaux investisseurs belges et étrangers.

La localisation, la qualité de l'immeuble, le standing des locataires, le rendement de l'investissement, la durée des contrats de bail et la plus-value potentielle à terme sont des critères importants conditionnant les décisions d'investissement de la sicafi. A cette occasion, nous recherchons un équilibre entre une approche immobilière, d'une part, et une logique financière, d'autre part.

L'amélioration des principaux chiffres clés financiers du patrimoine existant est l'un des objectifs poursuivis dans ce cadre. Les investissements de l'année dernière ont déjà contribué à une amélioration du rendement du portefeuille, à une diminution de l'âge moyen de nos immeubles et à une augmentation du taux et de la durée d'occupation.

Par rapport à l'année précédente le rendement locatif a augmenté de presque 4%, tandis que le dividende a augmenté de 3%. Le taux d'occupation, hors garanties locatives, des immeubles poursuit la tendance à la hausse du second semestre de 2000 pour atteindre 94,21%. Les contrats de bail conclus au mois de juin étayaient cette tendance à la hausse. Un taux d'occupation d'environ 96% est attendu pour décembre 2001. La durée moyenne des contrats de bail jusqu'à la première possibilité de résiliation du bail est passée de 3,43 ans à 4,51 ans.

Nous remercions tous nos collaborateurs sans lesquels ce résultat n'aurait pas été possible.



JEAN-LOUIS APPELMANS
Administrateur délégué



KRIS VERHELLEN
Administrateur délégué



LUC BERTRAND
Président



Chiffres clés

RESULTATS CLES

(x 000 EUR)

	30/06/01	30/06/00
Produits d'exploitation	15 822	15 424
Dont revenus locatifs ⁽¹⁾	14 266	13 523
Résultat d'exploitation	11 480	11 495
Résultat opérationnel ⁽²⁾	10 441	10 415
Résultat du portefeuille	613	2 598
Résultat net	11 054	13 013

(1) garantie locative Leasinvest incluse

(2) résultat d'exploitation net

AUTRES DONNEES CLES

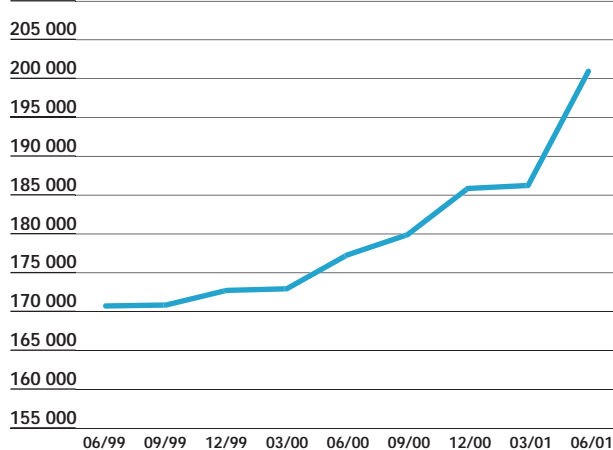
	30/06/01	30/06/00
Taux d'occupation ⁽¹⁾ (%)	94,21	92,25
Taux d'occupation ⁽²⁾ (%)	98,53	98,00
Rendement locatif ⁽¹⁾ (%)	7,51	7,23
Rendement locatif ⁽²⁾ (%)	7,86	7,69
Taux d'endettement (%)	27,28	27,40
Taux de distribution (%)	92,00	89,30
Dividende brut (EUR/action)	3,80	3,68
Dividende net (EUR/action)	3,23	3,13
Valeur du portefeuille immobilier (x 000 EUR)	200 945	177 288
Valeur de l'actif net (x 000 EUR)	145 526	134 162
Nombre d'actions	2 725 624	2 525 124

(1) hors garantie locative

(2) garantie locative incluse

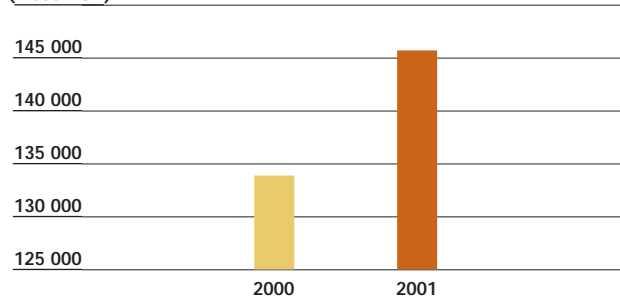
EVOLUTION TRIMESTRIELLE DE LA VALEUR D'INVESTISSEMENT

(x 000 EUR)



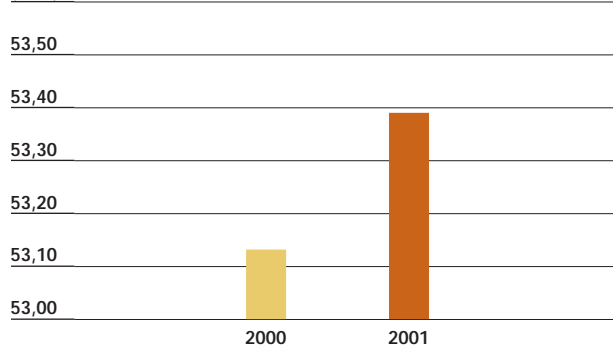
EVOLUTION DES CAPITAUX PROPRES

(x 000 EUR)



VALEUR INTRINSEQUE PAR ACTION

(EUR)





Rapport de gestion

Profil, organisation et structure de l'entreprise

Profil de l'entreprise

Leasinvest Real Estate S.C.A. (Euronext: LEAS) a débuté ses activités comme sicafi en juillet 1999. La sicafi investit principalement dans l'immobilier à vocation professionnelle situé dans des parcs d'entreprises en Belgique. Leasinvest Real Estate se concentre essentiellement sur les espaces de standing – immeubles de bureaux et unités semi-industrielles – situés de préférence dans des parcs d'entreprises à la périphérie des grandes agglomérations belges, plus précisément dans le triangle Bruxelles-Gand-Anvers.

Les principales unités qui composent la sicafi sont notamment le Riverside Business Park à Anderlecht (12 bâtiments), l'Extensa Square à Evere (2 bâtiments), le Brixton Business Park à Zaventem (7 bâtiments) et l' Axxes Business Park à Merelbeke (3 bâtiments).

La sicafi applique la stratégie d'investissement suivante:

- les espaces de bureaux doivent être bien situés tant sur le plan local que géographique, de préférence dans des parcs d'entreprises
- ils doivent être de bonne qualité et répondre techniquement aux exigences modernes. La sicafi investit principalement dans de nouveaux immeubles
- l'acquisition doit permettre un rendement acceptable
- en ce qui concerne la conclusion de contrats de bail, la sicafi vise à établir une relation à long terme avec le locataire, de préférence pour une période minimale de six ans fermes
- à terme il doit y avoir une plus-value potentielle.

Après un premier exercice (1999-2000) qui a mis l'accent sur la consolidation et l'optimisation de la gestion, Leasinvest Real Estate s'est focalisée au cours du dernier exercice (2000-2001) sur plusieurs acquisitions dans le cadre de la politique d'investissement définie. En outre, le gérant a décidé de se lancer avec prudence dans des activités de promotion immobilière, puisque la sicafi va développer elle-même un immeuble de bureaux qui viendra s'ajouter au portefeuille.

Fin juin 2001, la valeur du portefeuille s'élevait à EUR 200,9 millions.

Organisation et structure

LE GERANT

La gestion de Leasinvest Real Estate a été confiée à l'associé (gérant) commandité, Leasinvest Real Estate Management S.A., qui a été désigné comme unique gérant statutaire pour une durée indéterminée avec un terme minimum de dix ans. Leasinvest Real Estate Management S.A. est une filiale à 100% de Leasinvest S.A., contrôlée à son tour par Ackermans & van Haaren, un groupe de services diversifiés coté en bourse.

Le mandat du gérant est révocable jusqu'à la date de l'Assemblée générale ordinaire qui se tiendra en 2009. Après cette date, le mandat est révocable aux conditions de présence et de majorité requises pour une modification des statuts sans que le gérant ne dispose d'un droit de veto sur ce point. Le gérant statutaire peut présenter sa démission à tout moment. Le mandat de gérant peut enfin être révoqué en vertu d'une décision judiciaire intervenant à la suite d'un recours introduit à cet effet par l'Assemblée générale sur la base de motifs légaux.

Le gérant a cinq personnes à son service pour se charger des contacts commerciaux avec les locataires et agents immobiliers, de la gestion technique, de la comptabilité, des activités juridiques et de l'administration. Le personnel du groupe Leasinvest assure un encadrement complémentaire.

La gestion quotidienne de Leasinvest Real Estate est assurée par deux administrateurs délégués.

Les actions de Leasinvest Real Estate Management S.A. sont détenues à 100% par Leasinvest S.A., le promoteur immobilier de la sicafi.

LA GESTION IMMOBILIERE

La gestion immobilière du portefeuille de la sicafi est confiée à Leasinvest Properties S.P.R.L., une filiale à 100% de Leasinvest S.A. pour une période initiale de deux ans. Durant le dernier exercice, les actions de Leasinvest Properties S.P.R.L. ont été cédées à Bopro S.A., une filiale à 50% de Leasinvest S.A. Le contrat de gestion a été renouvelé pour une période ferme initiale de cinq ans. Ensuite, le mandat de gestion peut être révoqué à compter du 1er janvier de chaque année, moyennant respect d'un délai de préavis de six mois. La société Leasinvest Properties S.P.R.L. a changé de raison sociale pour devenir Bopro Real Estate Services S.P.R.L.

La gestion immobilière ordinaire comprend des activités administratives, financières et techniques.

La gestion administrative et financière comprend les activités suivantes:

- contrôler le respect des contrats de bail et des règlements d'ordre intérieur
- mettre à jour les états locatifs
- calculer, demander et assurer le suivi des paiements des loyers dus et de la contribution de chaque locataire aux charges communes, au précompte immobilier, aux primes d'assurance et à l'établissement du décompte final annuel en matière de loyers et charges locatives, le cas échéant procéder à l'imputation des garanties locatives constituées
- calculer les garanties locatives et veiller à leur constitution et leur actualisation

- gérer les éventuels arriérés de loyers et de charges locatives
- assurer le suivi et la rédaction des états des lieux au début et à la fin des contrats de bail; engager des poursuites contre le locataire ou le responsable concernant les éventuels dommages locatifs
- gérer le portefeuille d'assurances
- optimiser les relations entre le propriétaire et les locataires, etc.

La gestion technique implique les tâches suivantes:

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

Bopro Real Estate Services est rémunérée pour ses prestations ordinaires sur la base d'un pourcentage des revenus locatifs des immeubles gérés soit 3%, hors T.V.A. Pour les espaces non loués, une indemnité de gestion de 1,5%, hors T.V.A est accordée. Cette rémunération est comprise dans les charges locatives imputées aux locataires. Les prestations et/ou services supplémentaires qui ne sont pas compris dans la gestion ordinaire pourront, le cas échéant, être imputés par le gestionnaire immobilier sur la base des barèmes prévus par l'Institut Professionnel.

Tant que le contrat de gestion est en vigueur, le gestionnaire peut également être chargé de l'exécution de missions de gestion de projet.

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 Monsieur Jean-Paul Ducarme

Winssinger & Associés

Avenue Louise, 380
1050 Bruxelles
représentée par Monsieur Philippe Winssinger

BANQUE DEPOSITAIRE

La Banque Bruxelles Lambert a été désignée comme banque dépositaire de Leasinvest Real Estate, conformément aux dispositions de l'article 12 et suivants de l'A.R. du 10 avril 1995.

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 susmentionné. La banque dépositaire est en possession de tous les actes et documents officiels relatifs aux changements dans l'actif de la sicafi et se charge d'actualiser l'inventaire à chaque changement du parc immobilier.

LE COMMISSAIRE

La société Ernst & Young, réviseurs d'entreprises, avenue Marcel Thiry 204, 1200 Bruxelles, représentée par Monsieur Jacques Vandernoot, réviseur d'entreprises, a été nommée pour une période de trois ans (à compter du 1er juillet 1999) pour exercer la fonction de commissaire.



Corporate Governance

Les organes de décision

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Conseil d'administration du gérant, Leasinvest Real Estate Management S.A., est chargé de définir la politique de la sicafi et est composé paritairement d'administrateurs liés au promoteur immobilier, 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 S.C.A. et de leur assurer une parfaite égalité de traitement.

Le Conseil d'administration compte huit administrateurs qui sont nommés pour une période de six ans maximum par l'Assemblée générale des actionnaires de Leasinvest Real Estate Management S.A. Monsieur Luc Bertrand est président du Conseil d'administration.

Les administrateurs indépendants sont:

- Monsieur Eric Dekeuleneer, administrateur délégué de Credibe S.A.
- Monsieur Bernard de Gerlache de Gomery, administrateur indépendant notamment d'Unibra S.A., de la Floridienne S.A. et de Sipef S.A.
- Monsieur Aimé Desimpel, administrateur délégué de la S.A. De Speyebeek, homme politique et administrateur de sociétés
- Monsieur Marcus Van Heddeghem, administrateur délégué de Wilma Project Development S.A.

Les administrateurs liés au groupe Ackermans & van Haaren sont:

- Monsieur Luc Bertrand, président du comité de direction d'Ackermans & van Haaren S.A.
- Monsieur Jean-Louis Appelmans, administrateur directeur général de Leasinvest S.A.
- Monsieur Jan Suykens, directeur financier d'Ackermans & van Haaren S.A.
- Monsieur Kris Verhellen, membre du comité de direction de Leasinvest S.A.

En application de l'A.R. du 10 avril 1995, Messieurs Appelmans et Verhellen assurent la gestion journalière en leur qualité d'administrateurs délégués. Le mandat des administrateurs vient à expiration après l'Assemblée générale ordinaire de 2004.

Le Conseil d'administration s'est réuni à cinq reprises au cours de l'exercice écoulé. Les statuts prévoient que le Conseil d'administration se réunit au moins quatre fois par an.

Les indemnités directes et indirectes versées aux administrateurs indépendants durant l'exercice précédent s'élèvent à EUR 18.592.

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 oeuvre des décisions du Conseil d'administration. La Commission permanente se compose au moins d'un administrateur délégué, du responsable commercial, du conseiller juridique, du responsable financier et du gestionnaire immobilier.

REGLEMENT DES CONFLITS D'INTERETS

Lors des acquisitions survenues durant l'exercice écoulé, les dispositions des articles 523 et suivants des L.C.S.C. (l'ancien article 60 des L.C.S.C.) ont été respectées. En outre, la Commission bancaire et financière a été préalablement informée des situations dans lesquelles ces articles devaient être appliqués.

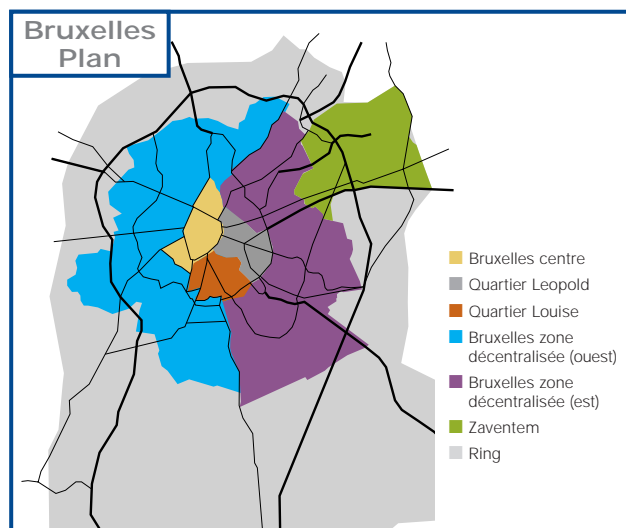
CONTROLE DES COMPTES ANNUELS

Le commissaire nommé par l'Assemblée générale ordinaire contrôle les comptes annuels et les rapports semestriels. Ce commissaire 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'intérêts eu égard à l'activité de courtier d'un expert, ce sera l'autre expert qui procédera à l'évaluation.

Evolution du marché immobilier



BRUXELLES PERIPHERIE

Les loyers moyens pour les immeubles semi-industriels ont augmenté de 10 à 15 % au cours des deux dernières années⁽¹⁾. La principale raison de cette hausse des loyers réside dans la pénurie importante pour le moment. De nouveaux développements se concentrent sur des projets de bureaux qui offrent un rendement plus élevé sur les rares terrains. Du reste, la demande croissante des opérateurs de télécommunications qui chassent les utilisateurs semi-industriels classiques de la périphérie a été enregistrée, surtout durant le second semestre de 2000. La sous-traitance croissante des activités logistiques qui se rapproche de Bruxelles a conduit à une augmentation importante de la demande.

Le Brixton Business Park ainsi que le Vierwinden Business Park ont bénéficié de cette hausse. Le Vierwinden Business Park a un taux d'occupation de 100% et la disponibilité dans le Brixton Business Park s'est soldée à quelque 5% en moyenne l'année dernière. Les unités qui se libèrent sont en moyenne relouées dans les deux à trois mois.

Pour le marché des bureaux dans la périphérie, une évolution moins favorable est attendue. Le peu de fréquence des transports publics entrave l'accessibilité. En outre, le malaise dans de nombreuses entreprises de la nouvelle économie a fait reculer considérablement la demande. Leasinvest Real Estate n'a cependant pas investi dans des immeubles de bureaux dans la périphérie bruxelloise.

BRUXELLES QUARTIER LOUISE

Dans le Quartier Louise, la demande en surfaces de bureaux a continué d'augmenter, ce qui s'est traduit par une augmentation des loyers moyens et du taux d'occupation. Cette augmentation ne tient pas tant à la réalisation de nouveaux projets ou rénovations qu'au manque d'offre dans d'autres quartiers du centre de Bruxelles. L'avenue Louise a une offre de bureaux limitée mais continue à susciter l'intérêt de la plupart des entreprises multinationales ou d'associations professionnelles européennes qui préfèrent s'installer sur cette superbe voie d'accès.

L'avenue Louise 66 et 250 bénéficient d'une demande croissante. Sur la base des contrats souscrits en juin 2001, le taux d'occupation de l'avenue Louise 66 va passer à plus de 80%, une augmentation considérable par rapport au taux d'occupation de 73% des mois précédents et aux 50 à 60% lors de la constitution de la sicafi. L'avenue Louise 250 reste loué à 100% en vertu de contrats à long terme.

BRUXELLES ZONE DECENTRALISEE

Dans cette zone, une grande différence de croissance est perceptible entre la zone décentralisée au Nord et à l'Est (NE), d'une part, et la zone à l'Ouest et au Sud (OS), d'autre part. Ces dernières années, la zone NE a connu une forte croissance tandis que la zone SO est restée sous-développée. Ainsi, la zone NE a connu en 2000 une mise en location d'environ 130.000 m² contre une mise en location de 15.000 m² seulement dans la zone SO⁽²⁾. En raison, entre autres, du net recul enregistré par les entreprises de la nouvelle économie et des problèmes croissants de mobilité dans la zone septentrionale, l'on observe toutefois une inversion de l'évolution de la demande au cours de ces derniers mois.

Grâce aux contrats de bail qui ont été conclus au cours des derniers mois, le taux d'occupation du Riverside Business Park va atteindre 94,1% durant le second semestre de cette année. Une poursuite de cette tendance à la hausse dépend cependant de la rénovation complète en cours des immeubles afin que ces derniers puissent égaler la qualité des immeubles de la zone NE et de la périphérie. Extensa Square reste loué à 100% à Mobistar pour une longue durée.

(1) Source: Knight Frank

(2) Source: Catella Codemer

ANVERS CENTRE

La demande de bureaux dans le centre d'Anvers a chuté en raison de la réception de nouveaux projets sur le Singel, qui offrent un niveau élevé de finition, contrairement aux immeubles plus anciens dans le centre.

Nous retrouvons cette tendance à la baisse dans les immeubles situés Mechelsesteenweg et Britselei. Bien que, l'année dernière, le taux d'occupation ait augmenté, passant de 90,18% à 93,32%, l'occupation va diminuer à nouveau l'année prochaine par le départ d'Alcatel pour la fin 2001. La gestion de la sicaf étudie actuellement les différentes options pour un repositionnement de ces bâtiments.

ANVERS PERIPHERIE SUD

Par plusieurs acquisitions au cours de l'année dernière, Leasinvest Real Estate a renforcé sa position dans cette zone. En raison des problèmes de mobilité le long du ring bruxellois, l'axe Bruxelles/Anvers continue à se développer. Grâce, notamment, à la qualité des développements, la demande des entreprises internationales ne cesse d'augmenter.

Les immeubles situés Kontichsesteenweg profitent de cette croissance. Le taux d'occupation est passé de 49,96% à 67,24%. L'immeuble sis Prins Boudewijnlaan 7 à Kontich est loué à long terme à Federal Mogul. Le bâtiment dans le Delta Business Park à Kontich – une nouvelle acquisition - est loué à 67% et les surfaces inoccupées sont garanties par le promoteur. L'immeuble de bureaux situé Schranshoevebaan 18 à Wommelgem – également une nouvelle acquisition – est occupé à 100% et loué pour neuf ans à Asea Brown Boveri.

GAND PERIPHERIE

On prévoit que l'axe Bruxelles/Gand va continuer à se développer, quelques années plus tard que l'axe Bruxelles/Anvers.

L'Axxes Business Park est un développement unique. C'est le premier complexe de bureaux de cette ampleur dans la région. Les trois bâtiments que Leasinvest Real Estate a achetés dans l'Axxes Business Park ont en grande partie été pré-loués sur plan. L'inoccupation partielle est garantie par le promoteur.

Principales transactions du dernier exercice

Acquisitions

En septembre 2000, Leasinvest Real Estate a acheté le premier bâtiment du Delta Business Park à Kontich-Satenrozen. L'immeuble est loué à Chemetall et Merivent. Les surfaces inoccupées sont garanties pendant six ans par la garantie locative accordée par le promoteur Implant.

En novembre 2000, la sicafi a conclu un contrat avec le promoteur immobilier Euro Crossroads Business Park (ECBP) - une joint venture qui appartient à 50% au groupe Desimpel et à 50% au groupe Uyttersprot – pour l'achat et l'acquisition de cinq immeubles de bureaux sur l'Axxes Business Park à Merelbeke. Pour l'inoccupation dans ces immeubles, une garantie locative a été accordée par ECBP

pour une durée de six ans. Ces bâtiments sont acquis par la sicafi à la réception. En novembre, le premier immeuble (D3) en a également été acheté. Cet immeuble est loué à CBT De Wilde, GE Power, KBC et ECBP.

En juin 2001, ECBP a apporté deux bâtiments supplémentaires de l'Axxes Business Park par une augmentation de capital. Ces bâtiments (D4 et D5) sont loués à ADS Catering, Belpan Holding, Cross Associates, Curon Medical et Sidstahl. Le vide locatif est garanti par le promoteur ECBP.

En juin 2001, un immeuble a également été acheté Schranshoevebaan 18 à Wommelgem. L'immeuble est loué pour neuf ans à Asea Brown Boveri.

Locations

	EMPLACEMENTS	LOCATAIRE	SUPERFICIE	ANNEES
Juillet 2000	Extensa Square	Mobistar	3 017 m ²	4
	Brixton Business Park	IRS	506 m ²	3/6/9
	Brixton Business Park	Bintz Technics	376 m ²	1/2/5
Octobre 2000	Brixton Business Park	Gecotec	25 parkings	3/6/9
	Avenue Louise 250	RHI	1 926 m ²	4/6/9
	Riverside Business Park	Vedior Interim	1 404 m ²	4
Novembre 2000	Brixton Business Park	ERG	605 m ²	3/6/9
	Riverside Business Park	Clestra Hauserman	481 m ²	3/6/9
Décembre 2000	Riverside Business Park	Goossens Gossart Joos	372 m ²	3/6/9
Janvier 2001	Extensa Square	Mobistar	4 484 m ²	4
	Kontichsesteenweg 17, 38, 38A	Tinchant	729 m ²	6/9
	Avenue Louise 66	Manpower	344 m ²	6/9
	Riverside Business Park	Belstar	109 m ²	3
Février 2001	Avenue Louise 250	Probox	782 m ²	4/6/9
	Vierwinden Business Park	TBC Halbart	1 486 m ²	3/6/9
Mars 2001	Brixton Business Park	Dawson Media Direct	453 m ²	3/6/9
	Avenue Louise 66	GL Trade	231 m ²	3/6/9
Avril 2001	Brixton Business Park	Repair Belgium	518 m ²	3/6/9
	Kontichsesteenweg 17, 38, 38A	Servico	2 196 m ²	3/6/9
Mai 2001	Brixton Business Park	Gecotec	419 m ²	2
	Brixton Business Park	Paragraphe	453 m ²	3/6/9
Juin 2001	Avenue Louise 66	London Economics	251 m ²	6/9
	Mechelsesteenweg 30	Chark	280 m ²	3/6/9
Locations – baux conclus qui n'ont pas encore pris cours				
Juillet 2001	Avenue Louise 66	Lancaster RE	251 m ²	6/9
Septembre 2001	Riverside Business Park	Ansell	2 090 m ²	6/9
Janvier 2002	Riverside Business Park	NRG - Nashuatec	3 950 m ²	6/9

Rénovations

Dans l'immeuble situé avenue Louise 250, quatre des douze étages ont été entièrement rénovés avant fin 2000 comme prévu. Dans le même bâtiment, de nouveaux conditionnements d'air ont été livrés en avril 2001.

Des rénovations complètes similaires ont eu lieu dans un immeuble situé Kontichsesteenweg à Aartselaar et au rez-de-chaussée de l'immeuble situé avenue Louise 66. Les rénovations ont été nécessaires pour conserver le standing des sites.

Pour les immeubles avenue Louise 66 et 250, les rénovations ont donné lieu à la conclusion et au renouvellement de contrats de bail à long terme.

Par ailleurs, des travaux de rafraîchissement ont été réalisés en fonction des besoins et de l'évolution de la situation locative. Ce fut le cas pour quatre unités dans le Brixton Business Park.

Pour le bâtiment J (2.000 m²) dans le Riverside Business Park, la sicafi réalisera en automne 2001 un investissement important à l'occasion du nouveau contrat de bail avec Ansell. Le bâtiment sera équipé d'un système complet de régulation d'air au moyen de plafonds à poutres froides, de nouveaux planchers surélevés et des faux plafonds abaissés. Deux bâtiments identiques dans le même parc font l'objet d'une finition similaire (notamment l'unité K pour l'extension de NRG - Nashuatec).

Gestion du portefeuille immobilier

La gestion du portefeuille immobilier a été confiée depuis 2001 à Bopro, par l'intermédiaire de sa filiale Bopro Real Estate Services, un opérateur important en matière de project, property et facility management.

Grâce à plusieurs synergies, Bopro offre un service intégral aux locataires en ce qui concerne leur locaux d'entreprise. Par ailleurs, Bopro aspire à optimiser le rapport qualité-prix des travaux de maintenance grâce à l'extension des contrats de maintenance à d'autres clients-proprétaires de Bopro. L'approche multidisciplinaire de Bopro conduit à une plus grande satisfaction des locataires, ce qui fait augmenter la durée moyenne de séjour des locataires dans le portefeuille.

Outre la gestion quotidienne, Bopro compte également dans son portefeuille la gestion de projets et la coordination de la sécurité des projets de rénovation.

Portefeuille immobilier

Composition du portefeuille immobilier

La sicafi immobilière compte quelque 45 immeubles en portefeuille sur 12 sites différents.

ADRESSE	FONCTION	SUPERFICIE
Brixton Business Park Brixtonlaan 1-30 1930 Zaventem	Semi-industriel/Retail	36 016 m ²
Vierwinden Business Park Leuvensesteenweg 532 1930 Zaventem	Semi-industriel	13 639 m ²
Avenue Louise 66 1050 Bruxelles	Bureaux	3 591 m ²
Avenue Louise 250 1050 Bruxelles	Bureaux	11 175 m ²
Extensa Square Rue Colonel Bourg 149, 153-155 1140 Bruxelles	Bureaux	12 630 m ²
Riverside Business Park Boulevard International 55 1070 Bruxelles	Bureaux/Semi-industriel	26 930 m ²
Anvers centre (2018) Mechelsesteenweg 30-34 J.F. Willemstraat 1 (parking) Britselei 3-5-7 Britselei 15	Bureaux	6 997 m ²
Kontichsesteenweg 17, 38, 38A 2630 Aartselaar	Bureaux/Semi-industriel	5 710 m ²
Prins Boudewijnlaan 7 2550 Kontich	Semi-industriel	27 589 m ²
Delta Business Park (nouveau) Satenrozen 1A bus 1 2550 Kontich	Bureaux	1 815 m ²
Schranshoevebaan 18 (nouveau) 2160 Wommelgem	Bureaux	2 394 m ²
Axxes Business Park (nouveau) Guldensporenpark 22-40 9820 Merelbeke	Bureaux	9 687 m ²
TOTAL		158 173 m²

Description du portefeuille immobilier

BRUXELLES PERIPHERIE



Brixtonlaan 1-30, 1930 Zaventem

Parc d'entreprises le long de l'E40, composé de 6 immeubles semi-industriels et 1 grande surface de vente au détail

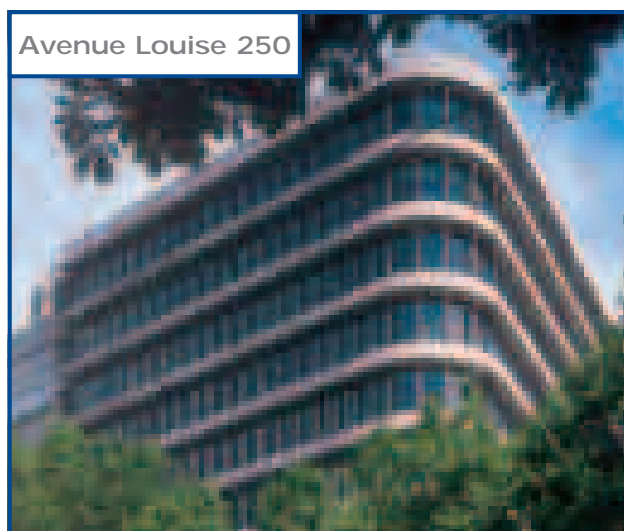
Année de construction	1975-88, rénovations effectuées en fonction de nouveaux locataires
Superficie locative	36 016 m ²
Loyers contractuels	EUR 2 308 206
Valeur locative estimée	EUR 3 013 758
Taux d'occupation	96,91%
Loyer contractuel et valeur estimée en cas d'inoccupation	EUR 2 401 250
Valeur d'investissement estimée au 30/06/01	EUR 30 664 429
Rendement au 30/06/01	7,34%
Rendement potentiel en cas d'occupation à 100%	8,06%

Leuvensesteenweg 532, 1930 Zaventem

Parc d'entreprises semi-industriel

Année de construction	1973, transformé en 1994 et 1998
Superficie locative	13 639 m ²
Loyers contractuels	EUR 879 935
Valeur locative estimée	EUR 764 707
Taux d'occupation	100%
Loyer contractuel et valeur estimée en cas d'inoccupation	EUR 879 935
Valeur d'investissement estimée au 30/06/01	EUR 9 494 322
Rendement au 30/06/01	9,27%
Rendement potentiel en cas d'occupation à 100%	8,35 - 8,50%

BRUXELLES QUARTIER LOUISE



Avenue Louise 66, 1000 Bruxelles

Complexe de bureaux juste en face de l'hôtel Conrad composé de 2 immeubles communicants et d'un rez-de-chaussée commercial

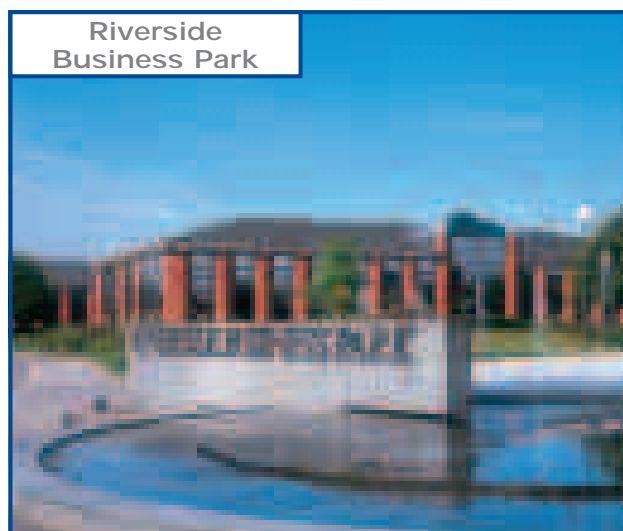
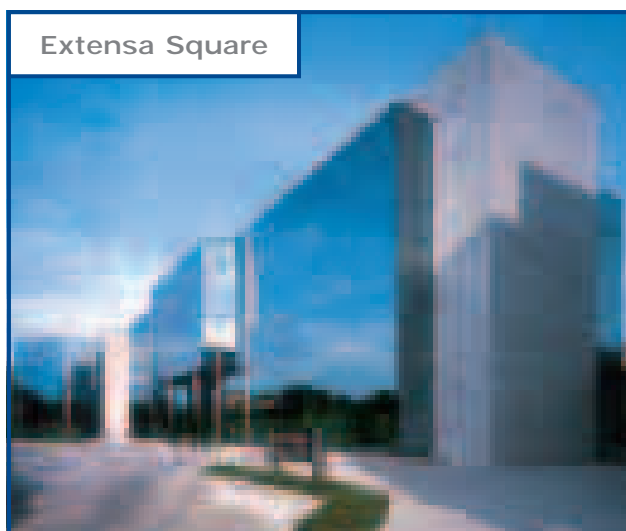
Année de construction	1974-75, transformé en 1987
Superficie locative	3 591 m ²
Loyers contractuels	EUR 395 961
Valeur locative estimée	EUR 486 510
Taux d'occupation	73,12%
Loyer contractuel et valeur estimée en cas d'inoccupation	EUR 526 716
Valeur d'investissement estimée au 30/06/01	EUR 5 875 077
Rendement au 30/06/01	6,64%
Rendement potentiel en cas d'occupation à 100%	8,26%

Avenue Louise 250, 1000 Bruxelles

Prestigieux immeuble de bureaux de 13 étages

Année de construction	1975-76, 4 des 12 étages ont été entièrement rénovés avant fin 2000
Superficie locative	11 175 m ²
Loyers contractuels	EUR 1 786 707
Valeur locative estimée	EUR 1 788 539
Taux d'occupation	100%
Loyer contractuel et valeur estimée en cas d'inoccupation	EUR 1 786 707
Valeur d'investissement estimée au 30/06/01	EUR 22 583 100
Rendement au 30/06/01	7,91%
Rendement potentiel en cas d'occupation à 100%	7,50%

BRUXELLES ZONE DECENTRALISEE



Rue Colonel Bourg 149, 153-155, 1140 Bruxelles (Evere)

Prestigieux complexe de bureaux composé de 3 bâtiments dont 2 sont la propriété de Leasinvest Real Estate

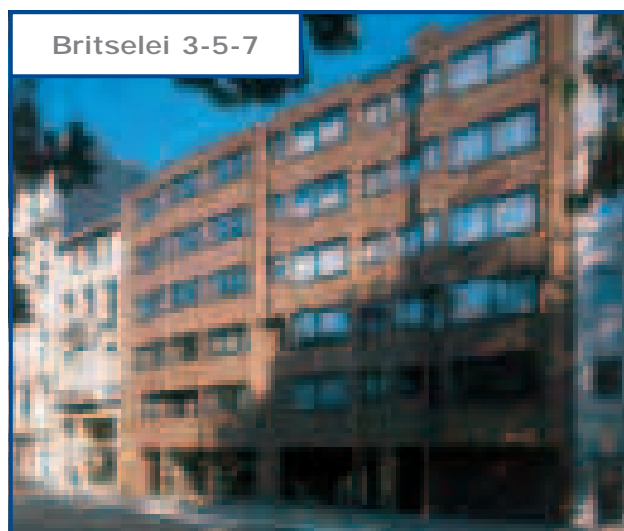
Année de construction	1991 (I) - 1996 (II)
Superficie locative	12 630 m ²
Loyers contractuels	EUR 2 505 380
Valeur locative estimée	EUR 2 296 505
Taux d'occupation	100%
Loyer contractuel et valeur estimée en cas d'inoccupation	EUR 2 505 380
Valeur d'investissement estimée au 30/06/01	EUR 32 721 945
Rendement au 30/06/01	7,65%
Rendement potentiel en cas d'occupation à 100%	7,14%

Boulevard International 55, 1070 Anderlecht

Parc d'entreprises dans un cadre de verdure composé de 12 bâtiments dont 9 immeubles de bureaux et 3 unités semi-industrielles

Année de construction	1992-96
Superficie locative	26 930 m ²
Loyers contractuels	EUR 3 133 470
Valeur locative estimée	EUR 3 756 498
Taux d'occupation	85,76%
Loyer contractuel et valeur estimée en cas d'inoccupation	EUR 3 668 300
Valeur d'investissement estimée au 30/06/01	EUR 50 644 647
Rendement au 30/06/01	6,22%
Rendement potentiel en cas d'occupation à 100%	7,38%

ANVERS CENTRE



Mechelsesteenweg 30-34 + Parking J.F. Willmstraat 1

Britselei 3-5-7

Britselei 15

Complexe de bureaux aux environs de la Banque Nationale

Année de construction

Mechelsesteenweg 30-34	1963 (34), 1975 (30)
+ parking J.F. Willmstraat 1	
Britselei 3-5-7	1978
Britselei 15	1970

Superficie locative 6 997 m²

Loyers contractuels EUR 591 671

Valeur locative estimée EUR 581 609

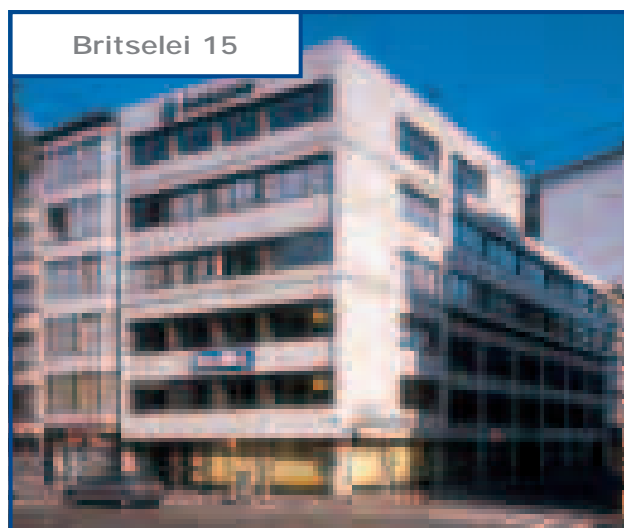
Taux d'occupation 93,32%

Loyer contractuel
et valeur estimée
en cas d'inoccupation EUR 630 513

Valeur d'investissement
estimée au 30/06/01 EUR 5 827 977

Rendement au 30/06/01 10,12%

Rendement potentiel
en cas d'occupation
à 100% 9,54%



ANVERS PERIPHERIE SUD



Kontichsesteenweg 17, 38, 38A, 2630 Aartselaar

Trois immeubles situés Kontichsesteenweg à Aartselaar dont 2 immeubles de bureaux et 1 immeuble semi-industriel

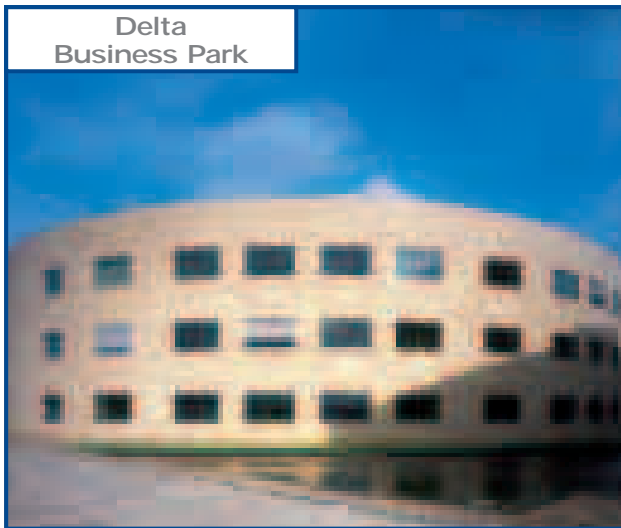
Année de construction	1973 (17), 1986 (38), 1990 (38A)
Superficie locative	5 710 m ²
Loyers contractuels	EUR 316 514
Valeur locative estimée	EUR 404 044
Taux d'occupation	67,24%
Loyer contractuel et valeur estimée en cas d'inoccupation	EUR 448 889
Valeur d'investissement estimée au 30/06/01	EUR 4 610 820
Rendement au 30/06/01	6,67%
Rendement potentiel en cas d'occupation à 100%	8,84%



Prins Boudewijnlaan 7, 2550 Kontich

Centre de distribution situé Prins Boudewijnlaan à Kontich

Année de construction	1989, extension en 2001
Superficie locative	27 589 m ²
Loyers contractuels	EUR 1 385 467
Valeur locative estimée	EUR 1 294 512
Taux d'occupation	100%
Loyer contractuel et valeur estimée en cas d'inoccupation	EUR 1 385 467
Valeur d'investissement estimée au 30/06/01	EUR 15 766 028
Rendement au 30/06/01	8,79%
Rendement potentiel en cas d'occupation à 100%	8,40%



Technologiepark Satenrozen, Satenrozen 1A bus 1, 2550 Kontich

Parc d'entreprises dans un nouvel emplacement où Leasinvest Real Estate est propriétaire du premier immeuble de bureaux

Année de construction	2000
Superficie locative	1 815 m ²
Loyers contractuels	EUR 208 814
Valeur locative estimée	EUR 211 770
Taux d'occupation	100%
Loyer contractuel et valeur estimée en cas d'inoccupation	EUR 208 814
Valeur d'investissement estimée au 30/06/01	EUR 2 578 093
Rendement au 30/06/01	8,10%
Rendement potentiel en cas d'occupation à 100%	8,15%

Schranshoevebaan 18, 2160 Wommelgem

Immeuble de bureaux isolé avec entrepôt à Wommelgem

Année de construction	1993
Superficie locative	2 394 m ²
Loyers contractuels	EUR 211 354
Valeur locative estimée	EUR 215 623
Taux d'occupation	100%
Loyer contractuel et valeur estimée en cas d'inoccupation	EUR 211 354
Valeur d'investissement estimée au 30/06/01	EUR 2 503 725
Rendement au 30/06/01	8,10%
Rendement potentiel en cas d'occupation à 100%	8,50%

GAND PERIPHERIE



Guldensporenpark 22-40, 9820 Merelbeke

Parc d'entreprises dans un nouvel emplacement le long de l'E40, composé de 7 nouveaux bâtiments. Leasinvest Real Estate est déjà propriétaire de 3 immeubles et en achètera encore 2 autres dans le courant de cette année

Année de construction	2000-01
Superficie locative	9 687 m ²
Loyers contractuels	EUR 1 307 906
Valeur locative estimée	EUR 1 327 823
Taux d'occupation	100%
Loyer contractuel et valeur estimée en cas d'inoccupation	EUR 1 375 492
Valeur d'investissement estimée au 30/06/01	EUR 17 674 808
Rendement au 30/06/01	7,75%
Rendement potentiel en cas d'occupation à 100%	7,60%

Aperçu du portefeuille immobilier

	Loyers contractuels	Valeur locative estimée	Taux d'occupation	Loyer contractuel + valeur estimée en cas d'inoccupation	Valeur d'investissement estimée au 30/06/01	Rendement au 30/06/01	Rendement potentiel en cas de 100%	m ²
Brixton Business Park								
Unit 1	269 050	316 805	82,50%	324 507	3 767 982	7,14%	8,25%	
Unit 2	248 301	290 261	87,05%	285 889	3 569 667	6,96%	8,10%	
Unit 3	296 310	262 544	100,00%	296 310	3 296 984	8,99%	8,10%	
Unit 4/5/6	722 805	1 433 221	100,00%	722 805	11 155 209	6,48%	8,00%	
Unit 8	255 847	224 760	100,00%	255 847	2 801 197	9,13%	8,10%	
Unit 9	285 428	259 492	100,00%	285 428	3 247 405	8,79%	8,10%	
Unit 10	230 465	226 674	100,00%	230 465	2 825 986	8,16%	8,00%	
Total/moyenne	2 308 206	3 013 758	96,91%	2 401 250	30 664 429	7,34%	8,06%	36 016 m ²
Vierwinden Business Park								
	879 935	764 707	100,00%	879 935	9 494 322	9,27%	8.35-8.50%	13 639 m ²
Avenue Louise 66⁽²⁾								
Louise side	282 576	287 638	85,93%	323 051	3 495 299	8,08%	8,40%	
Grosse Tour side	48 409	130 702	30,92%	138 692	1 412 993	3,43%	8,60%	
Retail part	64 975	68 171	100,00%	64 975	966 785	6,72%	7,00%	
Total/moyenne	395 961	486 510	73,12%	526 718	5 875 077	6,64%	8,26%	3 591 m ²
Avenue Louise 250								
	1 786 707	1 788 539	100,00%	1 786 707	22 583 100	7,91%	7,50%	11 175 m ²
Extensa Square								
Rue Col. Bourg 153-155	1 602 756	1 426 027	100,00%	1 602 756	20 525 584	7,81%	7,10%	
Rue Col. Bourg 149	902 625	870 478	100,00%	902 625	12 196 361	7,40%	7,20%	
Total/moyenne	2 505 380	2 296 505	100,00%	2 505 380	32 721 945	7,65%	7,14%	12 630 m ²
Riverside Business Park⁽¹⁾								
Phase I	556 208	924 246	58,52%	939 575	12 617 780	4,41%	7,25%	
Phase II	499 604	481 106	99,77%	500 720	5 899 866	8,47%	8,25%	
Phase III + IV	2 077 658	2 351 146	93,61%	2 228 005	32 127 001	6,47%	7,25%	
Total/moyenne	3 133 470	3 756 498	85,76%	3 668 300	50 644 647	6,22%	7,38%	26 930 m ²
Anvers Centre								
Mechelsesteenweg 30-34 + Parking J.F. Willemstraat 1	445 762	443 988	96,18%	462 703	4 387 715	10,16%	9,50%	
Britselei 3-5-7	35 868	54 499	59,81%	57 770	530 492	6,76%	9,75%	
Britselei 15	110 040	83 121	100,00%	110 040	909 769	12,10%	9,65%	
Total/moyenne	591 671	581 609	93,32%	630 513	5 827 977	10,12%	9,54%	6 997 m ²
Kontichsesteenweg								
17	120 697	97 757	100,00%	120 697	1 041 153	11,59%	9,80%	
38	0	132 375	0,00%	132 375	1 388 204	0,00%	8,90%	
38A	195 817	173 912	100,00%	195 817	2 181 463	8,98%	8,25%	
Total/moyenne	316 514	404 044	67,24%	448 889	4 610 820	6,67%	8,84%	5 710 m ²
Prins Boudewijnlaan 7								
	1 385 467	1 294 512	100,00%	1 385 467	15 766 028	8,79%	8,40%	27 589 m ²
Delta Business Park								
	208 814	211 770	100,00%	208 814	2 578 093	8,10%	8,15%	1 815 m ²
Schranshoevebaan 18								
	211 354	215 623	100,00%	211 354	2 503 725	8,10%	8,50%	2 394 m ²
Axxes Business Park								
Bâtiment 3	451 298	436 646	100,00%	455 884	5 800 708	7,78%	7,60%	
Bâtiment 4	493 779	455 690	100,00%	493 779	6 197 338	7,97%	7,60%	
Bâtiment 5	425 828	435 487	100,00%	425 828	5 676 762	7,50%	7,60%	
Total/moyenne	1 370 906	1 327 823	100,00%	1 375 492	17 674 808	7,75%	7,60%	9 687 m ²
Soustratotal	15 094 383	16 141 900	94,21%	16 028 819	200 944 970	7,51%		
Garantie Leasinvest	697 911							
Total⁽³⁾	15 792 295		98,53%					158 173 m²

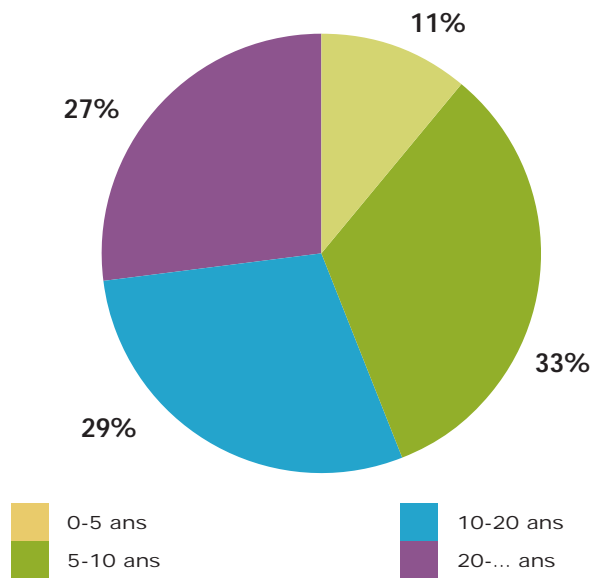
(1) Leasinvest Real Estate a conclu en juin 2001 deux nouveaux contrats de location pour la phase 1 du Riverside Business Park. La réduction de Kraft a également été annoncée. La phase 1 du parc sera occupée à 100% pour le 1er novembre 2001, la phase 3 à 90,5%. Le taux total d'occupation pour le Riverside Business Park passe ainsi de 85,76% à 94,1%.

(2) Leasinvest Real Estate a conclu un contrat de location avec Lancaster RE pour 6/9 ans pour le plateau restant à l'avenue Louise 66. A partir du 1er juillet 2001, le taux d'occupation pour la partie avant atteint ainsi 100%. Le taux d'occupation pour tout l'immeuble passe de 73,12% à 82,12%.

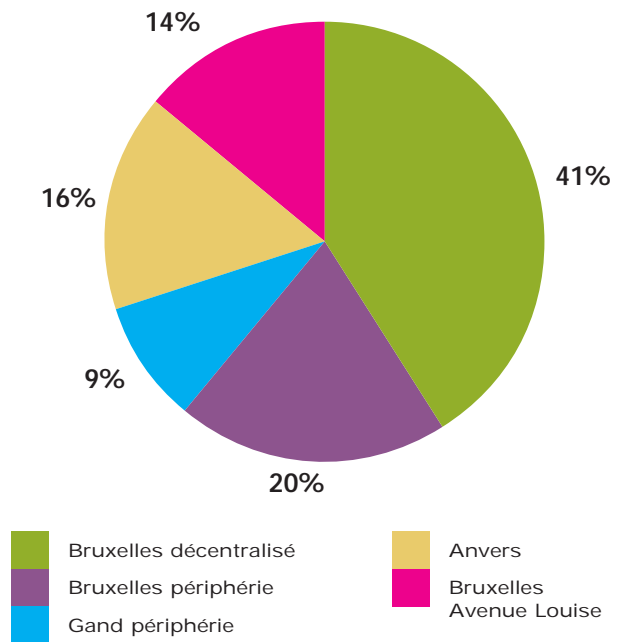
(3) S'il est tenu compte des contrats de location signés, mentionnés ci-dessus, mais non encore en vigueur, le taux d'occupation du portefeuille immobilier s'élève à 96,55%. En comprenant la garantie de Leasinvest le taux d'occupation s'élève à 100%.



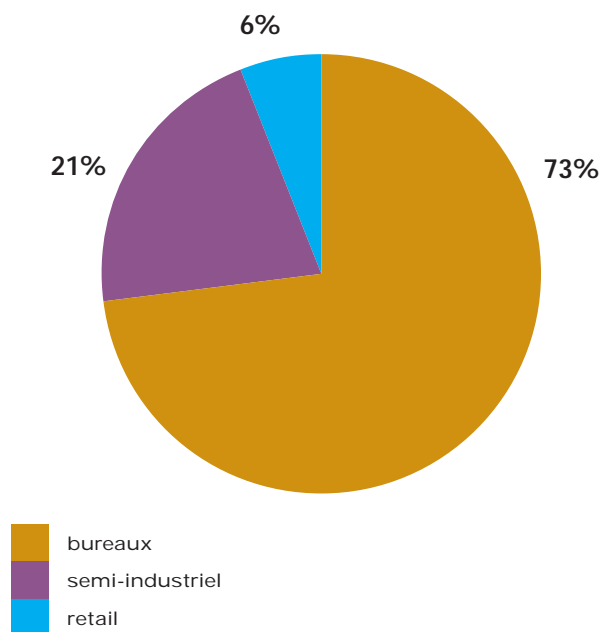
**AGE DES IMMEUBLES
(SUR LA BASE DE LA VALEUR D'INVESTISSEMENT)**



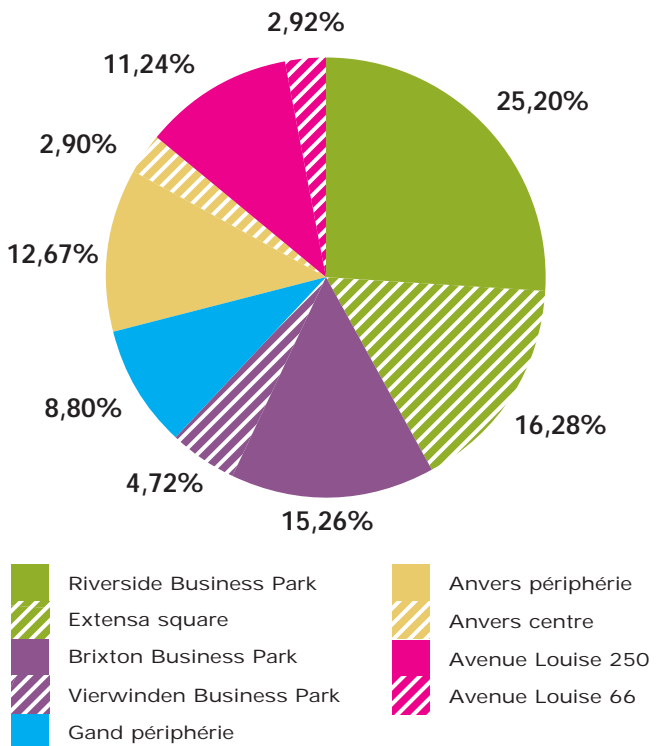
**REPARTITION GEOGRAPHIQUE DES BATIMENTS
(SUR LA BASE DE LA VALEUR D'INVESTISSEMENT)**



**REPARTITION SECTORIELLE DU PORTEFEUILLE
(SUR LA BASE DE LA VALEUR D'INVESTISSEMENT)**



**VALEUR D'INVESTISSEMENT DES BATIMENTS
(SUR LA BASE DE LA VALEUR D'INVESTISSEMENT)**



Analyse du portefeuille immobilier

AGE MOYEN DES BATIMENTS

L'acquisition de plusieurs nouveaux immeubles a fait baisser l'âge moyen du patrimoine de Leasinvest Real Estate. Près de 44% des bâtiments ont moins de 10 ans, contre 36 % seulement il y a un an. En outre, il faut remarquer que différents immeubles plus anciens, grâce à une rénovation complète, peuvent être considérés comme de nouveaux immeubles (voir page 15). Toutefois, ceux-ci ne sont pas pris en considération pour déterminer l'âge moyen.

REPARTITION SECTORIELLE DU PORTEFEUILLE

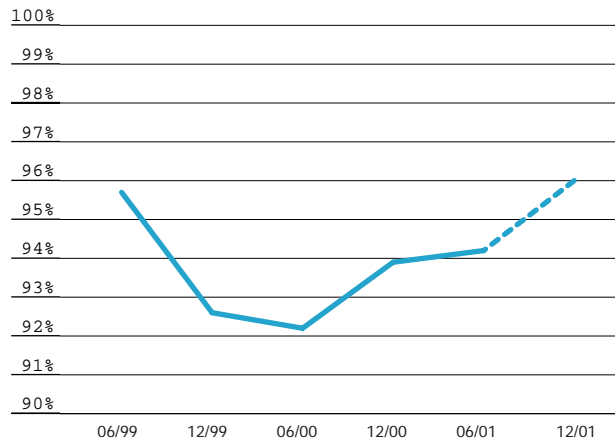
Par l'acquisition d'immeubles affectés exclusivement à des bureaux, l'importance relative des bureaux dans la sicafi immobilière est passée de 69% à 73%. La part relative de l'immobilier semi-industriel a régressé de 24% à 21% et la part du commerce de détail de 7% à 6%.

REPARTITION GEOGRAPHIQUE DU PORTEFEUILLE

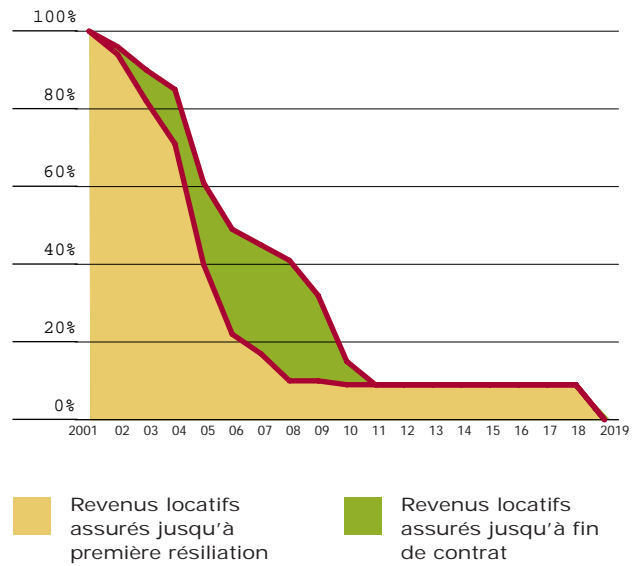
Malgré une diminution de l'importance relative, la zone décentralisée à Bruxelles compose la partie principale de la sicafi avec une valeur d'investissement relative de 41% contre 46% l'année dernière.

La part du marché anversois dans le portefeuille a augmenté de 13% à 16%. Sur le marché bruxellois, des investissements supplémentaires n'ont pas été réalisés. Dans la périphérie gantoise, un premier investissement a été réalisé par l'achat de trois immeubles dans l'Axxes Business Park.

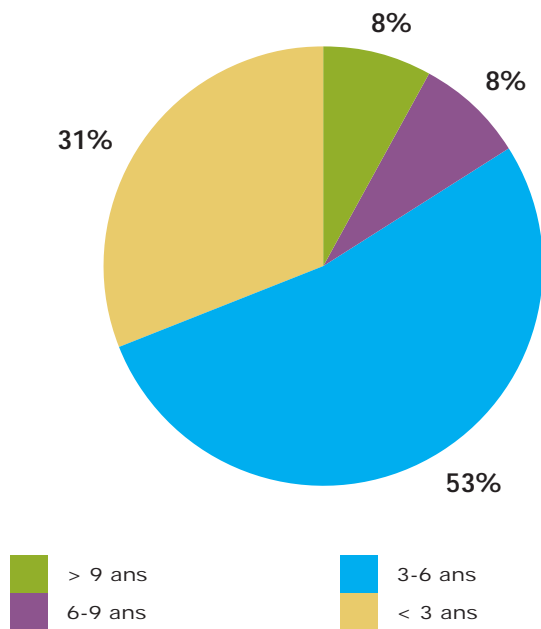
TAUX D'OCCUPATION DEPUIS LA CONSTITUTION



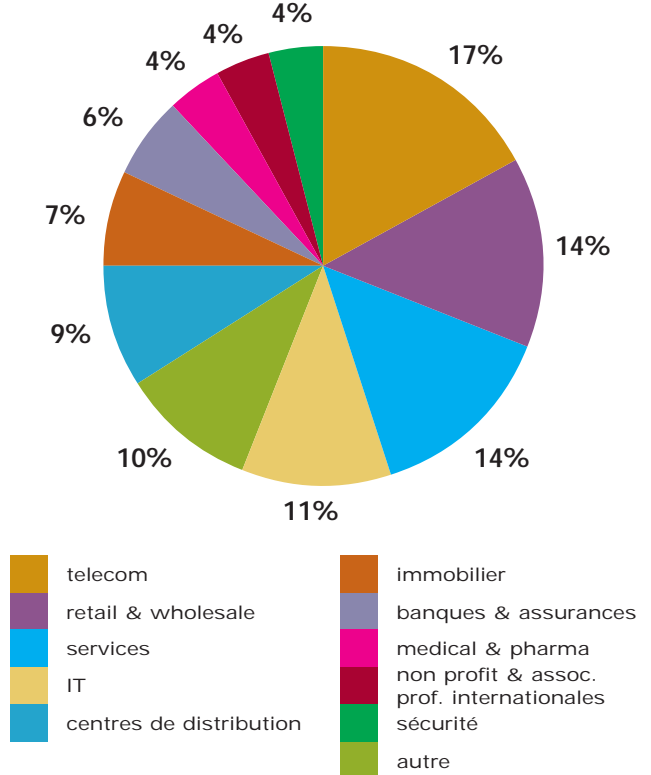
REVENUS LOCATIFS ASSURES CONTRACTUELLEMENT RELATIFS (SUR LA BASE DE LA VALEUR LOCATIVE ESTIMEE)



DUREE DES CONTRATS DE BAIL JUSQU'A LA PREMIERE RESILIATION (SUR LA BASE DE LA VALEUR LOCATIVE ESTIMEE)



REPARTITION DES REVENUS LOCATIFS PAR SECTEUR D'EXPLOITATION (SUR LA BASE DE LA VALEUR LOCATIVE ESTIMEE)



Analyse des revenus locatifs

TAUX D'OCCUPATION DEPUIS LA CONSTITUTION

Lors de la constitution de Leasinvest Real Estate en juin 1999, le taux d'occupation s'élevait à 95,7%. Après un recul initial (92,6% en décembre 1999 et 92,2% en juin 2000), le taux d'occupation a atteint à nouveau 93,9% en décembre 2000, surtout par la conclusion de différents contrats de bail pour l'avenue Louise 250. Durant le premier semestre 2001, cette tendance positive s'est poursuivie grâce à plusieurs déménagements dans le Brixton Business Park, le centre d'Anvers et l'avenue Louise 66 et l'achat de trois nouveaux immeubles, situés principalement dans l'Axex Business Park à Merelbeke. A la fin juin 2001, le taux d'occupation, hors garanties locatives, s'élevait à 94,21%.

Compte tenu de la garantie locative dégressive fournie par Leasinvest, le promoteur immobilier de Leasinvest Real Estate, le taux d'occupation a atteint 98,54% durant le dernier exercice, contre 98% l'exercice précédent.

Sur la base des contrats qui ont été conclus durant le mois de juin mais n'entreront en vigueur que durant le prochain exercice 2001-2001, nous prévoyons une poursuite de cette tendance à la hausse durant le prochain semestre jusqu'à un taux d'occupation hors garantie locative d'environ 96% d'ici à décembre 2001. Cela signifierait que le taux d'occupation dépassera pour la première fois le taux d'occupation initial de juillet 1999.

L'inoccupation structurelle a baissé de 4 % au cours du dernier exercice, contre 6 % l'année précédente. Cela tient à une augmentation de la durée des contrats de bail, à l'achat de nouveaux immeubles et à la recherche de solutions créatives dans la sicafi.

DUREES RESIDUELLES ET REVENUS LOCATIFS ASSURES CONTRACTUELLEMENT

La durée moyenne jusqu'à la première résiliation atteint actuellement 4,51 ans, contre 3,43 ans une année auparavant. Cette augmentation s'explique, d'une part, par le fait que presque tous les nouveaux contrats de bail ont une durée minimale de six ans, certains de neuf ans. Par ailleurs, des contrats qui dérogent à la durée standard du bail 3/6/9 ont surtout été conclus aussi pour le patrimoine existant.

La durée moyenne jusqu'à la fin du contrat de bail atteignait 6,06 ans durant l'exercice précédent, contre 4,91 ans plus tard.

REPARTITION DES REVENUS LOCATIFS PAR SECTEUR D'EXPLOITATION

En ce qui concerne la répartition des revenus locatifs par secteur d'exploitation, le secteur des télécommunications est représenté par Mobistar et Alcatel. Le commerce de détail et de gros regroupe 25 locataires. Bureau Van Dijk et Econocom représentent 47% de la partie informatique. Le secteur des centres de distribution, enfin, compte Federal Mogul comme unique locataire.



Perspectives et prévisions

Leasinvest Real Estate entend poursuivre la croissance de son portefeuille pour le porter à plus de EUR 250 millions. Durant le premier semestre de l'exercice 2001-2002, le gérant prévoit de réaliser l'acquisition prévue de deux nouveaux immeubles de bureaux donnés en location dans l'Axxes Business Park à Merelbeke pour une valeur de EUR 13,67 millions. En outre, le gérant espère pouvoir concrétiser des négociations en cours pour l'apport et l'acquisition d'immeubles supplémentaires pendant le premier semestre.

La stratégie d'investissement de Leasinvest Real Estate reste inchangée. La localisation, la qualité de l'immobilier, la qualité financière des locataires, le rendement de l'investissement, la durée des contrats de bail et la plus-value potentielle à terme restent des critères importants pour l'appréciation des opportunités d'investissement.

La croissance prévue a pour objet d'améliorer la liquidité et la visibilité de l'action afin de créer de la valeur pour les actionnaires.

Par ailleurs, une croissance peut intervenir en utilisant la capacité d'endettement disponible pour effectuer des achats directement ou indirectement. Les fusions avec des entreprises immobilières figurent au nombre des possibilités.

Le taux d'endettement maximal autorisé pour les sicafis immobilières a été majoré de 33 à 50% du total du bilan par le législateur le 10 juin 2001 (l'A.R. modifiant l'A.R. du 10 avril 1995 relatif aux sicafis immobilières).



Affectation du résultat

Politique en matière de dividendes

Etant donné qu'au cours du deuxième exercice, les résultats de Leasinvest Real Estate dépassent les prévisions, la sicafi peut améliorer sa politique en matière de dividendes par rapport aux dividendes annoncés dans le prospectus d'émission de 1999. La stratégie de la sicafi en matière de dividendes vise une croissance annuelle des dividendes supérieure à l'inflation annuelle.

Affectation du résultat

Le résultat de l'exercice s'élève à EUR 11,1 millions. Compte tenu des résultats reportés de l'exercice précédent et l'affectation aux réserves indisponibles du résultat du portefeuille, cela donne un bénéfice à affecter de EUR 11,6 millions.

L'article 60 de l'A.R. du 10 avril 1995 relatif aux sicafis immobilières interdit d'opérer des amortissements sur immeubles. Conformément à l'article 119 §4 de la loi du 4 décembre 1990 relative aux opérations financières et aux marchés financiers, aucune dotation n'est attribuée aux réserves légales.

Conformément à notre politique de prudence, une provision pour rénovation et gros travaux d'entretien de EUR 669.313 a été constituée. Ce montant sera affecté en 2001-2002 avec les montants budgétés comme indiqué dans le prospectus d'émission.

Le gérant propose à l'Assemblée générale ordinaire d'affecter les bénéfices comme suit:

• réserves disponibles	EUR 522.085
• bénéfice à reporter	EUR 1.427.002
• dividendes	EUR 9.606.366

Si vous approuvez cette affectation, le dividende exonéré du pré-compte professionnel s'élèvera à EUR 3,23 pour les 2.725.624 actions. Le dividende est payable à partir du 22 octobre 2001 sur présentation du coupon nr. 2 aux guichets des banques suivantes:

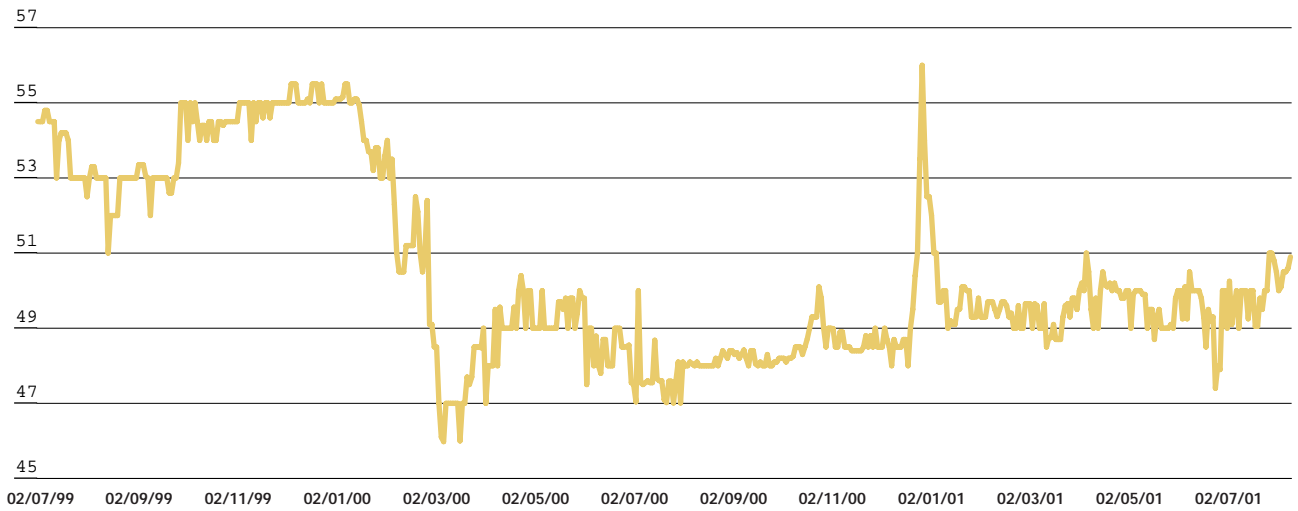
- Fortis Banque
- BBL
- Artesia Banque (Groupe Dexia)
- Banque Degroof
- Bacob

Le taux de distribution s'élève à 92%, soit 1% de moins que le pourcentage prévu dans le prospectus d'émission de 1999. La distribution des dividendes est supérieure au minimum des 80% du produit net imposée par l'article 62 de l'A.R. du 10 avril 1995.

Actions

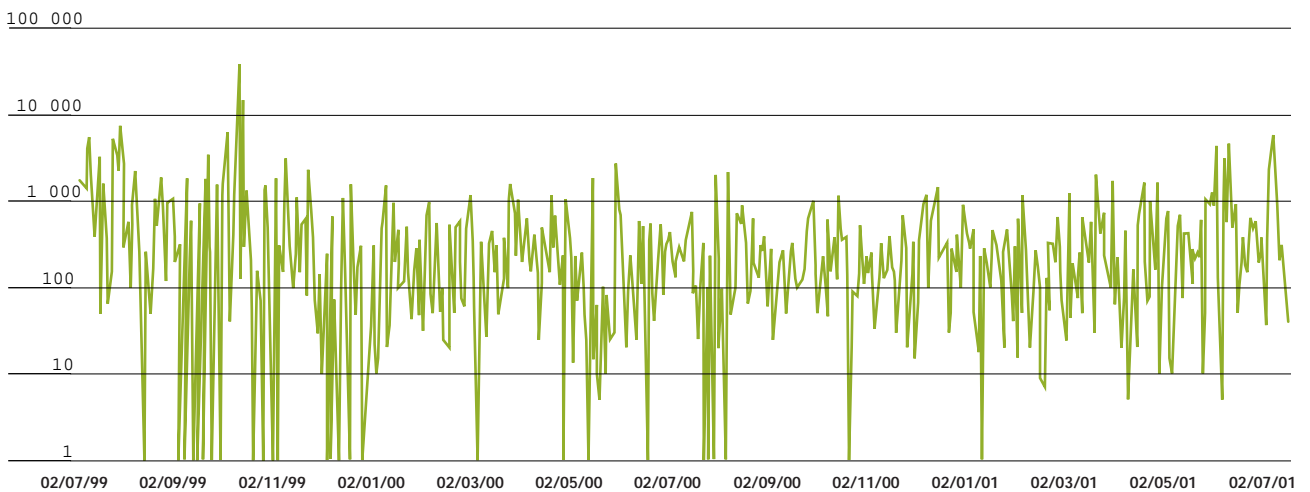
EVOLUTION DU COURS DE LA BOURSE DEPUIS LA COTATION EN BOURSE LE 02/07/99

(EUR)

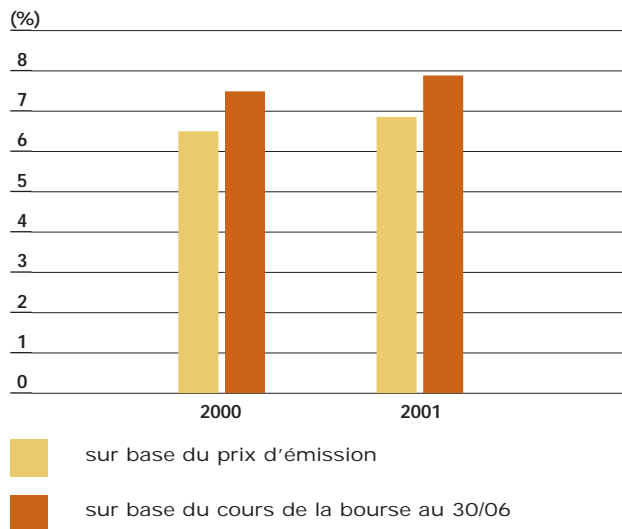


EVOLUTION DU VOLUME DES TRANSACTIONS DEPUIS LA COTATION EN BOURSE LE 02/07/99

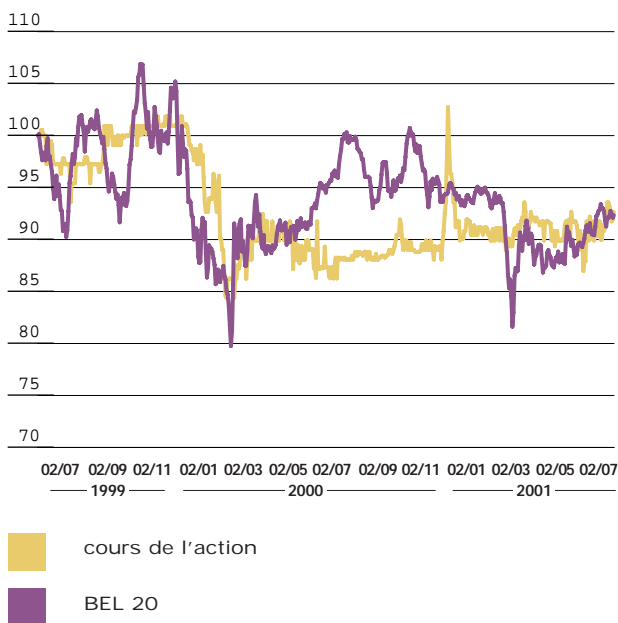
(Nombre d'actions)



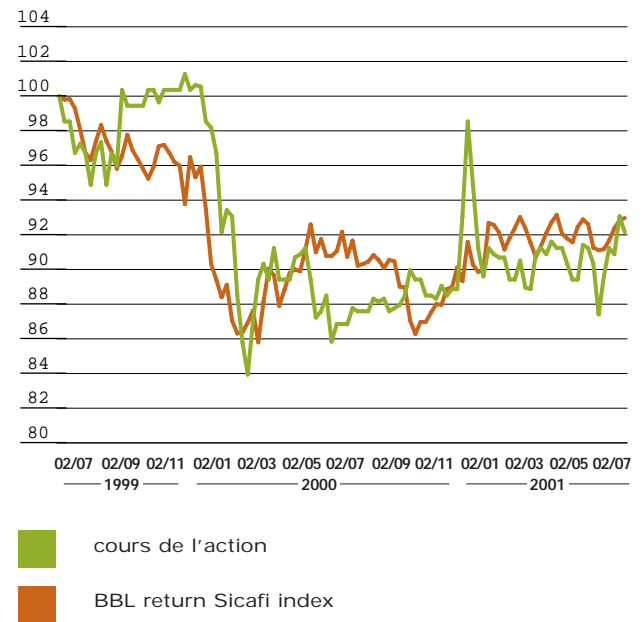
EVOLUTION DU RENDEMENT DU DIVIDENDE



EVOLUTION DE L'ACTION PAR RAPPORT AU BEL 20



EVOLUTION DE L'ACTION PAR RAPPORT AU BBL SICAFI RETURN INDEX





Etats financiers

		PERIODE 01/07/00-30/06/01 (x 000 EUR)	PERIODE* 01/07/99-30/06/00 (x 000 EUR)
A C T I F			
ACTIFS IMMOBILISES	20/28	200 945	177 288
I. FRAIS D'ETABLISSEMENT	20		
II. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	21		
III. IMMOBILISATIONS CORPORELLES	22/27	200 945	177 288
A. Terrains et constructions	22	200 945	177 288
B. Installations, machines et outillage	23		
C. Mobilier et matériel roulant	24		
D. Location-financement et droits similaires	25		
E. Autres immobilisations corporelles	26		
F. Immobilisations en cours et acomptes versés	27		
IV. IMMOBILISATIONS FINANCIERES	28		
A. Entreprises liées	280/1		
1. Participations	280		
2. Créances	281		
B. Autres entreprises avec lesquelles il existe un lien de participation	282/3		
1. Participations	282		
2. Créances	283		
C. Autres immobilisations financières	284/8		
1. Actions et parts	284		
2. Créances et cautionnements en numéraire	285/8		
ACTIFS CIRCULANTS	29/58	5 353	8 277
V. CREANCES A PLUS D'UN AN	29	274	225
A. Créances commerciales	290		
B. Autres créances	291	274	225
VI. STOCKS ET COMMANDES EN COURS D'EXECUTION	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. CREANCES A UN AN AU PLUS	40/41	2 136	2 539
A. Créances commerciales	40	1 926	2 321
B. Autres créances	41	210	218
VIII. PLACEMENTS DE TRESORERIE	50/53	2 441	5 354
A. Actions propres	50		
B. Autres placements	51/53	2 441	5 354
IX. VALEURS DISPONIBLES	54/58	288	96
X. COMPTES DE REGULARISATION	490/1	214	63
TOTAL DE L'ACTIF	20/58	206 298	185 565

* Le premier exercice s'étendait du 01/01/99 au 30/06/00. Le bilan et le compte de résultats concernent la période du 01/07/99 au 30/06/00.

		PERIODE 01/07/00-30/06/01 (x 000 EUR)	PERIODE* 01/07/99-30/06/00 (x 000 EUR)
P A S S I F			
CAPITAUX PROPRES	10/15	145 526	134 162
I. CAPITAL	10	29 971	27 765
A. Capital souscrit	100	29 971	27 765
B. Capital non appelé	101		
II. PRIMES D'EMISSION	11	7 710	
III. PLUS-VALUES DE REEVALUATION	12	96 500	96 500
IV. RESERVES	13	9 918	8 783
A. Réserve légale	130	602	602
B. Réserves indisponibles	131	3 852	2 717
1. Pour actions propres	1310		
2. Autres	1311	3 852	2 717
C. Réserves immunisées	132		
D. Réserves disponibles	133	5 464	5 464
V. BENEFICE REPORTE	140	1 427	1 114
PERTE REPORTÉE	141		
VI. SUBSIDES EN CAPITAL	15		
PROVISIONS ET IMPOTS DIFFERES	16	669	543
VII. A. PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	160/5	669	543
1. Pensions et obligations similaires	160		
2. Charges fiscales	161		
3. Grosses réparations et gros entretien	162	669	543
4. Autres risques et charges	163/5		
B. Impôts différés	168		
DETTES	17/49	60 103	50 860
VIII. DETTES A PLUS D'UN AN	17	46	46
A. Dettes financières	170/4		
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. Dettes commerciales	175		
1. Fournisseurs	1750		
2. Effets à payer	1751		
C. Acomptes reçus sur commandes	176		
D. Autres dettes	178/9	46	46
IX. DETTES A UN AN AU PLUS	42/48	56 224	47 556
A. Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	42		
B. Dettes financières	43	44 240	34 896
1. Etablissements de crédit	430/8	15 150	
2. Autres emprunts	439	29 090	34 896
C. Dettes commerciales	44	2 159	3 062
1. Fournisseurs	440/4	2 159	3 062
2. Effets à payer	441		
D. Acomptes reçus sur commandes	46		
E. Dettes fiscales, salariales et sociales	45	81	135
1. Impôts	450/3	81	135
2. Rémunérations et charges sociales	454/9		
F. Autres dettes	47/48	9 744	9 463
X. COMPTES DE REGULARISATION	492/3	3 833	3 258
TOTAL DU PASSIF	10/49	206 298	185 565

* Le premier exercice s'étendait du 01/01/99 au 30/06/00. Le bilan et le compte de résultats concernent la période du 01/07/99 au 30/06/00.

		PERIODE 01/07/00-30/06/01 (x 000 EUR)	PERIODE* 01/07/99-30/06/00 (x 000 EUR)
C O M P T E D E R E S U L T A T S			
A. RESULTATS OPERATIONNELS			
I. PRODUITS D'EXPLOITATION	70/74	15 822	15 424
A. Chiffre d'affaires	70	13 568	12 705
B. Variation des stocks	71		
C. Production immobilisée	72		
D. Autres produits d'exploitation	74	2 254	2 719
II. CHARGES D'EXPLOITATION (-)	60/64	(4 343)	(3 929)
A. Approvisionnements et marchandises	60		
1. Achats	600/8		
2. Variations des stocks	609		
B. Services et biens divers	61	3 132	1 770
C. Rémunérations, charges sociales et pensions	62		(52)
D. Amortissements et réductions de valeurs sur frais d'établissements, sur immobilisations incorporelles et corporelles	630		14
E. Réductions de valeur sur créances commerciales	631/4	100	75
F. Provisions pour risques et charges	635/7	126	473
G. Autres charges d'exploitation	640/8	985	1 649
H. Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de reconstruction (-)	649		
III. BENEFICE D'EXPLOITATION (+)	70/64	11 480	11 495
Perte d'exploitation (-)	64/70		
IV. PRODUITS FINANCIERS	75	611	121
A. Produits des immobilisations financières	750		
B. Produits des actifs circulants	751	130	94
C. Autres produits financiers	752/9	481	27
V. CHARGES FINANCIERES (-)	65	(2 295)	(1 249)
A. Charges des dettes	650	2 027	1 073
B. Réductions de valeur sur actifs circulants	651		
C. Autres charges financières	652/9	268	176
VI. IMPOTS (-)	67/77	646	48
A. Impôts	670/3	(11)	(51)
B. Régularisations d'impôts et reprises de provisions fiscales	77	657	99
VII. BENEFICE OPERATIONEL (+)		10 441	10 415
Perte opérationnelle (-)			

* Le premier exercice s'étendait du 01/01/99 au 30/06/00. Le bilan et le compte de résultats concernent la période du 01/07/99 au 30/06/00.

		PERIODE 01/07/00-30/06/01 (x 000 EUR)	PERIODE* 01/07/99-30/06/00 (x 000 EUR)
B. RESULTATS SUR PORTEFEUILLE			
VIII.	PLUS- ET MOINS-VALUES SUR REALISATION D'ELEMENTS DU PORTEFEUILLE (PAR RAPPORT A LEUR VALEUR D'ACQUISITION)	746/646	
	A. Biens immobiliers (au sens de l'A.R. du 10/04/95)		
	1. Immeubles et droits réels sur des immeubles		
	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	
IX.	VARIATION DE LA VALEUR DE MARCHÉ DES ELEMENTS DU PORTEFEUILLE	747/647	613
	A. Biens immobiliers (au sens de l'A.R. du 10/4/95)		613
	1. Immeubles et droits réels sur des immeubles		613
	Plus-values	74700	1 862
	Moins-values	64700	(1 249)
	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	
X.	BENEFICE SUR PORTEFEUILLE		613
	Perte sur portefeuille (-)		2 598
C. RESULTATS EXCEPTIONNELS			
XI.	PRODUITS EXCEPTIONNELS	76	
	A. Reprises de provisions pour risques et charges exceptionnels	762	
	B. Autres produits exceptionnels	764/9	
XII.	CHARGES EXCEPTIONNELLES (-)	66	
	A. Provisions pour risques et charges exceptionnels	662	
	B. Autres charges exceptionnelles	664/8	
	C. Charges exceptionnelles portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)	669	
XIIBIS.	IMPOT SPECIAL SUITE A L'AGREMENT COMME SICAFI		
XIII.	BENEFICE EXCEPTIONNEL (+)	76/66	
	Perte exceptionnelle (-)	66/76	
D. RESULTATS A AFFECTER			
XIV.	BENEFICE DE L'EXERCICE		11 054
	Perte de l'exercice (-)		13 013
XV.	AFFECTATION DE LA VARIATION DE VALEUR DE MARCHÉ DU PORTEFEUILLE		
	A. Transfert aux réserves indisponibles (-)		(613)
	B. Prélèvements sur les réserves indisponibles (+) (à condition qu'elles soient toujours positives)		(2 598)
XVIBIS.	PRELEVEMENTS SUR LES RESERVES IMMUNISEES	789	
XVI.	BENEFICE A AFFECTER		10 441
XVI.	PERTE A AFFECTER (-)		10 415

* Le premier exercice s'étendait du 01/01/99 au 30/06/00. Le bilan et le compte de résultats concernent la période du 01/07/99 au 30/06/00.

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*
		01/07/00-30/06/01 (x 000 EUR)	01/07/99-30/06/00 (x 000 EUR)
A. BENEFICE A AFFECTER		11 555	10 409
1. Bénéfice (Perte (-)) de l'exercice à affecter		10 441	10 415
2. Bénéfice (Perte (-)) reporté(e) de l'exercice précédent		1 114	(6)
B. PRELEVEMENTS SUR LES CAPITAUX PROPRES	791/2		
1. Sur le capital et les primes d'émission	791		
2. Sur les réserves	792		
C. AFFECTATION AUX CAPITAUX PROPRES (-)	691/2	(522)	
1. Au capital et aux primes d'émission	691		
2. A la réserve légale	6920		
3. Aux autres réserves	6921	522	
D. RESULTAT A REPORTER (-)	693	(1 427)	(1 114)
1. Bénéfice à reporter (-)	69	(1 427)	(1 114)
F. BENEFICE A DISTRIBUER (-)	694/6	(9 606)	(9 295)
1. Rémunération du capital	694	9 606	9 295
2. Administrateurs ou gérants	695		
3. Autres allocataires	696		

* Le premier exercice s'étendait du 01/01/99 au 30/06/00. Le bilan et le compte de résultats concernent la période du 01/07/99 au 30/06/00.

A N N E X E S		1. TERRAINS ET CONSTRUCTIONS (POSTE 22)	2. INSTALLATIONS, MACHINES ET OUTILLAGE (POSTE 23)	3. MOBILIER ET MATERIEL ROULANT (POSTE 24)
		(x 000 EUR)	(x 000 EUR)	(x 000 EUR)
III. ETAT DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES (rubriques 22 à 27 de l'actif)				
a) VALEUR D'ACQUISITION				
Au terme de l'exercice précédent	815	50 916		
Mutations de l'exercice				
• Acquisitions, y compris la production immobilisée	816	23 044		
• Cessions et désaffectations (-)	817			
• Transferts d'une rubrique à une autre (+)(-)	818	(16 226) ⁽¹⁾		
Au terme de l'exercice	819	57 734		
b) PLUS-VALUES				
Au terme de l'exercice précédent	820	142 599		
Mutations de l'exercice				
• Actées	821	613 ⁽²⁾		
• Acquises de tiers	822			
• Annulées (-)	823			
• Transférées d'une rubrique à une autre (+)(-)	824			
Au terme de l'exercice	825	143 212		
c) AMORTISSEMENTS ET REDUCTIONS DE VALEUR				
Au terme de l'exercice précédent	826	16 226 ⁽³⁾		
Mutations de l'exercice				
• Actés	827			
• Repris car excédentaires (-)	828			
• Acquis de tiers	829			
• Annulés à la suite cessions et désaffectations (-)	830			
• Transférés d'une rubrique à une autre (+)(-)	831	(16 226) ⁽¹⁾		
Au terme de l'exercice	832			
d) VALEUR COMPTABLE NETTE	833	200 945 ⁽⁴⁾		
AU TERME DE L'EXERCICE (a)+(b)-(c)				

(1) Ecriture de correction (une sicafl immobilière n'amortit pas)

(2) Fluctuation de la valeur immobilière

(3) Amortissements jusqu'au 30/06/99

(4) Valeur de portefeuille au 30/06/01

		PERIODE 01/07/00-30/06/01 (x 000 EUR)	PERIODE* 01/07/99-30/06/00 (x 000 EUR)
VI. PLACEMENTS DE TRESORERIE: AUTRES PLACEMENTS (rubrique 51/53 de l'actif)			
Actions et parts	51		
Valeur comptable augmentée du montant non appelé	8681		
Montant non appelé (-)	8682		
Titres à revenu fixe	52	11	11
dont émis par des établissements de crédit	8684		
Comptes à terme détenus auprès des établissements de crédit	53	1 900	1 438
avec une durée résiduelle ou de préavis			
• d'un mois au plus	8686	1 900	1 438
• 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	530	3 905 ⁽¹⁾
		MONTANT	NOMBRE D' ACTIONS
VIII. ETAT DU CAPITAL			
A. CAPITAL SOCIAL			
1. Capital souscrit (rubrique 100 du passif)			
• Au terme de l'exercice précédent	8700	27 765	2 525 124
• Modifications au cours de l'exercice			
Augmentation de capital		2 206	200 500
• Au terme de l'exercice	8701	29 971	2 725 624
2. Représentation du capital			
2.1. Catégories d'actions			
Actions au porteur			
2.2. Actions nominatives ou au porteur			
Nominatives	8702		1 356 002
Au porteur	8703		1 369 622
		PERIODE 01/07/00-30/06/01	PERIODE* 01/07/99-30/06/00
Xbis. ETAT DES DETTES			
B. Dettes financières			
1. Etablissements de crédit		15 150	
2. Autres emprunts		29 090	34 896 ⁽²⁾

(1) Primes diminuées des amortissements
(2) Certificats de trésorerie

* Le premier exercice s'étendait du 01/01/99 au 30/06/00. Le bilan et le compte de résultats concernent la période du 01/07/99 au 30/06/00.

Annexe

Etat du capital

FUSION DE BRIXTON ZAVENTEM AVEC EXTENSA

Le 8 juin 1999, la Extensa S.A. 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 d'EUR 2.788.090 et d'autre part, la constitution d'une nouvelle société portant la dénomination de Extensa S.A. 727.818 nouvelles actions 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 un montant de EUR 1.295.310. Suite à cet apport 191.574 nouvelles actions ont été émises. 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 EUR 20.333.522. 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 un montant de EUR 7.560.753 a entraîné la création de 394.672 nouvelles actions 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 de EUR 123,95, quatre 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 constitué de 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 EUR 15.209.290, sans réduction du nombre d'actions. Incorporation de la prime d'émission d'un montant de EUR 8.075.066.

AUGMENTATION DE CAPITAL

Au cours de l'exercice 2000-2001 le capital, par l'émission de 200.500 nouvelles actions, et les primes d'émission ont augmenté respectivement de EUR 2.205.500 et EUR 7.710.227. Ceci a eu lieu par l'apport des immeubles D4 et D5 de l'Axxes Business Park à Merelbeke.

Schéma de présentation des comptes annuels

En vertu d'une dérogation accordée en date du 25 août 2000 par le Ministre de l'Economie et de la Recherche Scientifique après avis favorable de la Commission des Normes Comptables, le compte de résultats a été adapté aux spécificités des sicafis. 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 et dans le cadre de ce qui a été mentionné ci-dessus dans la présentation des comptes annuels, les postes XV A et B, respectivement «Transfert vers les réserves indisponibles» et «Prélèvement sur les réserves indisponibles», ont été ajoutés.

Règles d'évaluation

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 constitue des provisions pour frais d'entretien et de rénovation, afin de préserver la qualité du portefeuille d'immeubles et, si possible, de l'augmenter.

Immobilisations corporelles

Lors de l'acquisition, 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'A.R., établit un inventaire au 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 chaque trimestre de l'exercice, les experts actualisent l'évaluation globale des biens immobiliers, 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'A.R. 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.

Par dérogation aux articles 28, §2 et 30 de l'A.R. 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 extraits des comptes et les plus ou moins-values sont comptabilisées en compte de résultats.

Les travaux aux immeubles qui sont à charge du propriétaire, sont traités du point de vue comptable de deux manières différentes, selon leur genre.

Les dépenses concernant les travaux d'entretien et de réparations, n'ajoutant pas de fonctions supplémentaires et n'augmentant pas le niveau de confort de l'immeuble, sont comptabilisés comme frais émanant la gestion ordinaire de l'entreprise au cours de l'exercice, et viennent donc en diminution du résultat opérationnel, par exemple la rénovation de la toiture.

Par contre, les frais concernant deux sortes de travaux sont repris à l'actif du bilan (activé), notamment:

- les grosses rénovations: elles ont normalement lieu tous les 25 à 35 ans et consistent en pratiquement la reconstruction entière du bâtiment avec, généralement, la conservation du gros oeuvre existant et l'application des techniques de construction les plus modernes. Après cette importante rénovation le bâtiment peut être considéré comme neuf et par conséquent être repris dans les présentations du patrimoine
- les transformations: il s'agit de travaux occasionnels ajoutant une fonction à l'immeuble et permettant ainsi une augmentation du prix de location et par conséquent de la valeur locative évaluée. Les frais de pareils travaux sont également comptabilisés à l'actif du bilan parce que et pour autant que l'expert reconnaît normalement une augmentation de l'immeuble conforme de la valeur de l'immeuble, par exemple, l'installation d'un système de régulation de la température.

Immobilisations financières

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 dans le 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'A.R. 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.

Les articles 10 et 14, §1 de l'A.R. 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.

Créances

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 trésorerie

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 régularisation

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

Rapport du gérant

Rapport du Conseil d'administration du gérant à l'Assemblée générale ordinaire de Leasinvest Real Estate S.C.A. du 15 octobre 2001

Mesdames, Messieurs,

Le Conseil d'administration de Leasinvest Real Estate Management S.A. a l'honneur de vous communiquer le rapport d'activités de Leasinvest Real Estate S.C.A. concernant son deuxième exercice, du 1 juillet 2000 jusqu'au 30 juin 2001, et de vous présenter les comptes annuels au 30 juin 2001 de Leasinvest Real Estate S.C.A. (nommée ci-après « la Société ») pour approbation.

INVESTISSEMENTS DE L' EXERCICE 2000-2001

Au cours de l'exercice écoulé les transactions suivantes ont eu lieu:

- en septembre 2000 la Société a acheté de la Implant S.A. le premier immeuble du Delta Business Park à Kontich-Satenrozen
- en novembre 2000 la Société a conclu un accord avec le promoteur immobilier Euro Crossroads Business Park S.A., une joint venture appartenant pour 50% au groupe Desimple et pour 50% au groupe Uyttersprot, pour l'acquisition et l'apport de cinq immeubles de bureaux de l' Axxes Business Park à Merelbeke
- également en novembre 2000 le premier immeuble des cinq immeubles dans le Business Park précité a été acheté
- en juin 2001 deux immeubles supplémentaires dans le Business Park précité ont été acquis au moyen d'une augmentation de capital par l'apport en nature
- en juin 2001 un immeuble de bureaux à Wommelgem, au Schranshoevebaan, a été acheté.

En outre, diverses améliorations et rénovations ont été effectués dans un certain nombre d'immeubles de bureaux afin d'augmenter le confort des locataires:

- dans l'immeuble de l'avenue Louise 250, 4 des 12 étages ont été, comme planifiés, entièrement rénovés et un upgrade des installations HVAC a été réalisé
- pareilles profondes rénovations ont été effectuées dans l'immeuble au Kontichsesteenweg à Aartselaar et au rez-de-chaussée de l'avenue Louise 66, et étaient nécessaires pour conserver le standing de ces sites
- en plus divers travaux de rafraîchissement ont été effectués dans le Brixton Business Park.

CAPITAL AUTORISE - AUGMENTATION DE CAPITAL

Le gérant communique à l'Assemblée générale ordinaire qu'en date du 28 juin 2001, il a été fait usage pour la première fois du pouvoir d'augmenter le capital social en vertu des dispositions de l'article 7 des statuts.

L'augmentation de capital a été réalisée par l'apport en nature par la Euro Crossroads Business Park S.A. de deux immeubles dans l'Axxes Business Park à Merelbeke près de Gand.

Cet apport cadre dans la transaction globale conclue avec la Euro Crossroads Business Park S.A. pour l'acquisition de cinq immeubles dans le parc.

Le montant total de la transaction s'élèvera à EUR 31.420.504 (BEF 1.267.500.000), dont BEF 400 millions sous la forme d'un apport en échange d'actions nouvellement créées de la Société, tandis que le reste a été payé au comptant, à savoir un montant de BEF 85 millions.

Le prix d'émission des actions a été fixé en concordance avec les dispositions de l'article 11 § 2 de l'A.R. relatif aux sifafis immobilières.

GESTION DU PATRIMOINE

Leasinvest Properties S.P.R.L. (une filiale à 100% de Leasinvest S.A.), qui assure la gestion de notre portefeuille immobilier, a été reprise par Bopro S.A. (une filiale à 50% de Leasinvest S.A.). Le nom a été modifié en Bopro Real Estate Services S.P.R.L., avec laquelle une nouvelle convention de gestion a été conclue pour une durée initiale de cinq ans.

RESULTAT 2000-2001

Le deuxième exercice de la Société s'étendait du 1 juillet 2000 au 30 juin 2001.

Au cours de l'exercice un montant de EUR 13.567.668 de revenus locatifs a été perçu, soit 5% de plus que prévu dans le budget repris dans le prospectus d'émission. Cette augmentation est principalement la conséquence de l'indexation des revenus locatifs et de l'acquisition de nouveaux immeubles de bureaux.

Le poste « services et biens divers » s'élevait à EUR 3.131.798 et représente respectivement la rémunération du gérant statutaire, Leasinvest Real Estate Management S.A., et les frais de fonctionnement (réviseur, consultancy fees, évaluations, agents immobiliers, etc.), respectivement EUR 805.969 et EUR 2.325.829.

De plus des provisions pour risques et charges d'un montant de EUR 669.313 ont été constituées et seront utilisées en 2001-2002 pour les frais d'entretien et de rénovations du patrimoine immobilier.

Les frais des dettes (après le calcul des revenus provenant de l'assurance) d'un montant de EUR 1.546.126 étaient plus élevés que prévu. Cela est dû en partie à une augmentation plus rapide des taux d'intérêts à court terme et en partie aux charges de financement des nouvelles acquisitions.

Le bénéfice opérationnel s'élevait à EUR 10.441.295.

La valeur du patrimoine a été évaluée par les experts à EUR 200.944.970, soit une augmentation de 13,3% par rapport à l'année dernière.

RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT

Au cours de l'exercice écoulé aucune activité particulière n'a eu lieu sur le plan de la recherche et du développement.

REGLEMENT DES CONFLITS D'INTERETS

Lors des acquisitions réalisées au cours de l'exercice précédent, les dispositions de l'article 523 e.a du Code des sociétés (précédemment article 60 du Code des sociétés) ont été respectées et la Commission bancaire et financière a été informée préalablement des situations dans lesquelles ces articles devaient être appliqués.

Comme prévu légalement, un extrait du procès-verbal du Conseil d'administration tenu le 28 juin 2001 est repris ci-après, concernant l'achat/apport des immeubles de l'Axxes Business Park à Merelbeke près de Gand:

«(...) Avant de passer aux conclusions, monsieur Aimé Desimpel, prénommé et représenté comme mentionné, communique qu'il a un intérêt tel que visé à l'article 523 du Code des Sociétés et ne participe plus à la délibération ni au vote.

Le président déclare que le commissaire a déjà été informé de l'intérêt mentionné par monsieur Aimé Desimpel, prénommé.

Les motifs de justification sont les suivants:

L'acquisition fait partie d'un plus grand ensemble au sujet duquel un master agreement a déjà été conclu. Monsieur Desimpel est actionnaire de De Speyebeek Société Anonyme qui a son tour est actionnaire de Euro Crossroads Business Park Société Anonyme; d'autre part monsieur Desimpel est à titre personnel, administrateur de la société anonyme « Leasinvest Real Estate Management ».

Nature et justification:

L'apport mixte décidé par la présente société est justifié tel que mentionné dans le rapport du Conseil d'administration, établi dans le cadre de l'augmentation du capital en nature.

Conséquences patrimoniales:

Celles-ci sont mentionnées dans le rapport du Conseil d'administration et du commissaire dans le cadre de l'augmentation du capital en nature.

Le président déclare que cette transaction n'est pas soumise à l'article 524 du Code des sociétés.

Ensuite les décisions suivantes sont prises unanimement par les autres administrateurs (...).

AFFECTATION DU RESULTAT - DISTRIBUTION DU DIVIDENDE

Le résultat de l'exercice 2000-2001 s'élève à EUR 11.054.415.

Compte tenu du transfert vers les réserves indisponibles du bénéfice du portefeuille et du bénéfice reporté de l'exercice écoulé, ceci donne une affectation du bénéfice de EUR 11.555.453.

Le Conseil d'administration du gérant statutaire propose à l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires d'affecter le bénéfice de EUR 11.555.453 comme suit:

- EUR 522.085 à transférer vers les réserves disponibles
- EUR 1.427.002 à reporter à l'année prochaine
- EUR 9.606.366 à distribuer comme dividende.

La distribution du dividende s'élève à 92% du résultat à distribuer de EUR 10.441.702, ce qui est de 1% inférieur au pourcentage prévu dans le prospectus d'émission de 1999 et supérieur au 80% minimal du revenu net, tel qu'imposé par l'A.R. du 10 avril 1995 (article 62).

Si vous approuvez cette affectation, le dividende s'élèvera à EUR 3,80 brut et EUR 3,23 net, exempt du précompte mobilier, pour les 2.725.624 actions.

Le paiement du dividende se fera contre remise du coupon nr. 2 à partir du 22 octobre 2001 aux guichets de la BBL, Artesia Banque, Fortis Banque et la Banque Degroof.

PREVISIONS

Le gérant veut poursuivre l'accroissement du portefeuille de la sica-fi pour atteindre plus de EUR 250 millions. Durant le premier semestre de l'exercice 2001-2002 le gérant prévoit l'achat planifié pour une valeur de EUR 13.671.000 de deux nouveaux immeubles de bureaux dans l'Axxes Business à Merelbeke près de Gand.

En outre, le gérant espère pouvoir mener à bien les négociations en cours pour l'apport et l'achat d'immeubles de bureaux supplémentaires au cours du premier semestre.

La stratégie d'investissements reste inchangée. Situation, qualité de l'immobilier et des locataires, rendement de l'investissement, durée des contrats de location et plus-value potentielle à terme restent les principaux critères pour juger les opportunités d'investissements.

L'accroissement planifié a pour but d'améliorer la liquidité et la visibilité de l'action afin de créer une valeur pour les actionnaires. Accroître peut se faire par l'utilisation de la capacité d'endettement disponible pour effectuer directement ou indirectement des achats. Des fusions avec des sociétés immobilières sont également envisageables.

Le 10 juin 2001, le législateur a augmenté le degré maximal d'endettement pour les sicafis immobilières de 33% à 50% du total du bilan. Ceci favorisera notre croissance et sera bénéfique pour le rendement pour les actionnaires.



K. Verhellen
Administrateur délégué



J.L. Appelmans
Administrateur délégué

Rapport du commissaire

sur l'exercice clôturé le 30 juin 2001 présenté à l'Assemblée générale des actionnaires de la Leasinvest Real Estate S.C.A.

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 2001, dont le total du bilan s'élève à EUR 206.298.182 et dont le compte de résultats se solde par un bénéfice de l'exercice de EUR 11.054.415. Nous avons également procédé aux vérifications spécifiques complémentaires requises par la loi.

ATTESTATION SANS RESERVE DES COMPTES ANNUELS

Nos contrôles ont été réalisés en conformité avec les normes de l'Institut des Reviseurs 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 et de la dérogation obtenue, les comptes annuels clôturés au 30 juin 2001 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 COMPLEMENTAIRES

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.
- 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 sicafis immobilières et aux dispositions statutaires.

Bruxelles, le 10 septembre 2001

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



Jacques Vandernoot
Associé

Statuts

Traduction des statuts coordonnés en date du 28 juin 2001

"LEASINVEST REAL ESTATE"
Société en commandite par actions
1000 Bruxelles, Rue Montoyer 63
R.C. de Bruxelles n° 513.949
T.V.A.: BE 436.323.915

Constituée sous la forme d'une "Aktiengesellschaft" de droit suisse sous la dénomination "Zanos Estate Company A.G." à Zug (Suisse) le 21 novembre 1973 et enregistré pour la première fois à Zug (Suisse) le trente et un novembre suivant.

L'assemblée générale a décidé, entre autres, en date du dix sept novembre mille neuf cent quatre-vingt huit, de transférer le siège social de la Suisse en Belgique.

En vertu d'un acte reçu par le notaire Hans Berquin, à Bruxelles, le seize décembre mille neuf cent quatre-vingt huit, publié aux Annexes du Moniteur Belge le douze janvier décembre mille neuf cent quatre-vingt neuf sous le numéro 890112-044, le transfert du siège décrit ci-dessus a été ratifié: il a été constaté que la société est soumise au droit belge conformément à l'article 197 des lois coordonnés sur les sociétés; que la société est une personne morale de droit belge; que la forme juridique de la société a été modifiée en société anonyme et que les statuts ont été réétablis intégralement conformément au droit belge.

Les statuts ont été modifiés pour la dernière fois:

- en vertu de l'acte reçu par le notaire Frank Celis à Anvers, le huit juin mille neuf cent nonante neuf, publié aux Annexes du Moniteur Belge du vingt-six juin suivant sous le numéro 990626-330, ratifié en vertu de l'acte reçu par le notaire Erik Celis à Anvers le premier juillet mille neuf cent nonante neuf, publié aux Annexes du Moniteur Belge du vingt juillet suivant, sous le numéro 990720-618.

- en vertu de l'acte reçu par le notaire Erik Celis à Anvers, le vingt-huit juin deux mille un, déposé en vue de la publication aux Annexes du Moniteur Belge.

Chapitre I - dénomination - durée - siège social - objet

ARTICLE 1. DENOMINATION

La société a la forme d'une société en commandite par actions.

Elle porte la dénomination "Leasinvest Real Estate".

Elle est soumise au régime des sociétés d'investissement à capital fixe dénommées "SICAF de droit belge", visées à l'article 118 de la Loi du 4 décembre 1990 relative aux Opérations Financières et aux Marchés Financiers.

La raison sociale de la Sicafi et l'ensemble des documents qui en émanent, contiennent la mention "Société d'Investissement à capital fixe de droit belge" ou "SICAF de droit belge" et doivent être immédiatement suivis de ces mots.

La société opte pour la catégorie de placements prévue à l'article 122, §1, alinéa 1, 5° (biens immobiliers) de la Loi du 4 décembre 1990 précitée.

La société fait publiquement appel à l'épargne au sens de l'article 26, alinéa 2 des Lois coordonnées sur les sociétés commerciales.

La société est soumise aux dispositions du Livre 3 de la Loi du 4 décembre 1990 précitée ainsi qu'à celles de l'A.R. du 10 avril 1995 relatif aux Sicaf immobilières ("Sicafi").

ARTICLE 2. DUREE

La société a été constituée pour une durée indéterminée.

La société pourra être dissoute par l'assemblée générale des actionnaires statuant comme en matière de modification des statuts, sous réserve de dispositions légales plus strictes.

La société ne sera pas dissoute par la démission, l'exclusion, la révocation, le retrait, le rachat, l'interdiction, l'empêchement, la dissolution ou la faillite de l'associé gérant.

ARTICLE 3. SIEGE SOCIAL

Le siège social est établi à 1000 Bruxelles, rue Montoyer 63.

Le siège social peut être transféré en tout endroit en Belgique par simple décision du gérant, sans préjudice de la législation linguistique applicable en la matière.

La société peut, par simple décision du gérant, établir des succursales ou des agences en Belgique ou à l'étranger.

Toutefois, si des événements extraordinaires d'ordre politique, militaire, économique ou social de nature à compromettre l'activité normale du siège social ou la communication aisée de ce siège avec l'étranger se présentent ou paraissent imminents, le siège social pourra sur simple décision du gérant être transféré provisoirement en Belgique ou vers l'étranger jusqu'à la cessation complète de ces circonstances anormales. Cette mesure provisoire n'aura toutefois aucun effet sur la nationalité de la société, laquelle, nonobstant ce transfert provisoire du siège social, restera belge.

ARTICLE 4. OBJET

La société a pour objet exclusif le placement collectif de capitaux recueillis dans le public dans la catégorie des 'biens immobiliers', visée à l'article 122, § 1, alinéa premier, 5° de la Loi du 4 décembre 1990 relative aux Opérations Financières et aux Marchés Financiers.

Par biens immobiliers, il faut entendre

1. les immeubles tels que définis par les articles 517 et suivants du Code civil et les droits réels sur des immeubles;
2. les actions avec droit de vote émises par des sociétés immobilières liées;
3. les droits d'option sur des immeubles;
4. les droits de participation dans d'autres organismes de placement en biens immobiliers, inscrits à la liste prévue à l'article 120, §1, alinéa 2 ou à l'article 137 de ladite Loi du 4 décembre 1990 relative aux Opérations Financières et aux Marchés Financiers;
5. les certificats immobiliers visés à l'article 106 de la Loi du 4 décembre 1990 relative aux Opérations Financières et aux Marchés Financiers;
6. les droits résultant de contrats donnant un ou plusieurs biens en location-financement immobilière à la société;
7. ainsi que tous autres biens, actions ou droits définis comme étant des "biens immobiliers" par les Arrêtés Royaux, pris en exécution de la Loi du 4 décembre 1990 relative aux Opérations Financières et aux Marchés Financiers et applicables aux organismes de placement collectif investissant en biens immobiliers.

Dans les limites de la politique d'investissement décrite à l'article 5 des statuts et conformément à la législation applicable aux Sicafi, la société peut - acquérir, rénover, aménager, louer, sous-louer, gérer, échanger, vendre, lotir, ou mettre sous le régime de copropriété un bien immobilier comme décrit ci-dessus;

- acquérir et prêter des titres conformément à l'article 51 de l'A.R. du 10 avril 1995 relatif aux Sicafi;

- prendre en location-financement des biens immobiliers, avec ou sans option d'achat, conformément à l'article 46 de l'A.R. du 10 avril 1995 relatif aux Sicafi;

- donner à titre accessoire des biens immobiliers en location-financement, avec ou sans option d'achat, conformément à l'article 47 de l'A.R. du 10 avril 1995 relatif aux Sicafi;

- la société ne peut agir qu'occasionnellement comme promoteur immobilier, au sens de l'article 2 de l'A.R. du 10 avril 1995.

Dans les limites de la législation applicable aux Sicafi, la société peut également

- investir à titre accessoire ou temporaire dans des titres autres que des biens immobiliers et détenir des liquidités conformément aux articles 41 et

45 de l'A.R. du 10 avril 1995 relatif aux Sicafi. La détention de valeurs mobilières doit être compatible avec la poursuite à court ou moyen terme de la politique de placement décrite à l'article 5 des statuts. Les titres doivent être admis à la cote d'une bourse de valeurs mobilières d'un Etat Membre de l'OCDE ou être négociés sur un marché organisé de l'OCDE, de fonctionnement régulier, reconnu et ouvert au public ainsi que l'Euro.NM, l'Easdaq ou le Nasdaq. Les liquidités peuvent être détenues dans toutes monnaies sous forme de dépôts à vue ou à terme ou de tous instruments du marché monétaire susceptibles d'être aisément mobilisés;

– consentir une hypothèque ou octroyer d'autres sûretés ou garanties dans le cadre du financement d'un immeuble conformément à l'article 53 de l'A.R. du 10 avril 1995 relatif aux Sicafi;

– octroyer des crédits et se porter garant en faveur d'une filiale de la société qui est également un organisme de placement aux termes de l'article 49 de l'A.R. du 10 avril 1995 relatif aux Sicafi.

La société peut acquérir, louer ou mettre en location, céder ou échanger tous biens mobiliers et immobiliers, matériaux et fournitures et, de manière générale, effectuer toutes les opérations commerciales et financières qui ont un lien direct ou indirect avec son objet et exploiter tous les droits intellectuels et les propriétés commerciales y afférents.

Pour autant que cela soit compatible avec le statut de Sicafi, la société peut, par voie d'apport en nature ou en espèces, de fusion, scission, souscription, participation, intervention financière ou autrement, prendre une participation dans toutes les sociétés ou entreprises existantes ou à constituer, en Belgique ou à l'étranger, dont l'objet social est identique au sien ou est de nature à promouvoir l'accomplissement de son objet. Toute modification des statuts de la société requiert l'approbation préalable de la Commission Bancaire et Financière.

ARTICLE 5. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

Le placement collectif de capitaux recueillis à l'occasion de l'appel public à l'épargne en Belgique et à l'étranger dans la catégorie des 'bien immobiliers', se fera principalement dans des bureaux, des parcs d'affaires et des sites semi-industriels.

La Société à l'intention d'élargir son portefeuille à court terme. Les nouvelles acquisitions répondront aux critères suivants.

Se basant sur l'expérience qu'elle tire des parcs d'affaires qu'elle possède déjà, la Société portera en premier lieu son attention sur les "business parcs", complexes de plusieurs bâtiments qui forment un ensemble harmonieux et qui sont complémentaires les uns aux autres, mais qui peuvent également être commercialisés de manière flexible et autonome. Ces parcs d'affaires peuvent avoir une vocation exclusivement semi-industrielle ou aussi être exclusivement des parcs de bureaux. L'expérience du Riverside Business Park à Anderlecht a démontré que même les parcs mixtes pouvaient se révéler très attractifs. En raison de la disponibilité limitée des parcs d'affaires au sein des agglomérations, les acquisitions se situent plutôt dans les régions périphériques des principales villes belges.

Ensuite, la Société s'intéressera aux immeubles indépendants.

En ce qui concerne les immeubles, la préférence sera donnée aux immeubles récents ou récemment rénovés, modulables et possédant un nombre suffisant d'emplacements de parking. Si tout le bâtiment est loué à un seul locataire, ce dernier doit être de toute première qualité. Ces immeubles peuvent être situés aussi bien en centre ville qu'en périphérie. Ceci permettra de répondre à un glissement temporaire de la demande en fonction d'éléments externes.

Bien que la Société privilégie les immeubles, elle poursuivra également ses investissements dans des immeubles semi-industriels. Elle recherchera activement les nouveaux emplacements à potentiel stratégique. La ligne directrice en matière de nouveaux investissements provient de l'expérience retirée du Brixton Business Park à Zaventem: une grande flexibilité des immeubles est la garantie d'une occupation optimale.

Compte tenu de la composition initiale du portefeuille de départ, l'essentiel des actifs restera localisé à Bruxelles et aux alentours. Une plus grande dispersion géographique dans le triangle Bruxelles - Anvers - Gand est à peu près une certitude.

Des investissements dans d'autres types de biens immobiliers ne seront envisagés que s'il s'agit d'un complément nécessaire à un investissement en bureaux ou en semi-industriel.

En dernier lieu, la Société veut continuer à améliorer la qualité tant du suivi technique que du service aux locataires afin de donner au portefeuille une plus-value supplémentaire.

Chapitre II – capital – actions

ARTICLE 6. CAPITAL

Le capital social de la Société s'élève à EUR vingt neuf millions neuf cent septante mille six cent nonante trois.

Le capital est entièrement libéré.

Il est représenté par 2.725.624 actions, sans valeur nominale, représentant chacune un 2.725.624ièmes du capital.

ARTICLE 7. CAPITAL AUTORISE

Le gérant est explicitement autorisé à augmenter le capital en une ou plusieurs fois, aux conditions qu'il déterminera, à concurrence d'un montant maximal de 27.500.000, dans tous les cas prévus dans le rapport concerné. Cette autorisation est accordée pour une durée de cinq ans à compter de la publication aux Annexes du Moniteur belge du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 8 juin 1999.

Cette autorisation est renouvelable.

L'augmentation de capital pourra se faire par apport en espèces, par apport en nature, par incorporation de réserves ou de primes d'émission ou par l'émission d'obligations convertibles et de warrants conformément aux règles prescrites dans les Lois coordonnées sur les sociétés commerciales, à l'article 11 de l'A.R. du 10 avril 1995 relatif aux Sicafi ainsi qu'aux présents statuts.

Au cas où le gérant déciderait d'augmenter le capital, et pour autant qu'il y ait des primes d'émission, il affectera celles-ci, le cas échéant après déduction des coûts, à un compte indisponible, appelé "Primes d'Emission" qui constitue à l'égal du capital la garantie des tiers et ne pourra être réduit ou supprimé par une autre décision que celle de l'assemblée générale statuant dans les conditions requises à l'article 72 des Lois coordonnées sur les sociétés commerciales, sauf conversion en capital comme stipulé ci-dessus.

En vertu de ladite autorisation, le gérant a augmenté le capital en vertu de l'acte reçu par le notaire Erik Celis à Anvers le 28.06.2001 à concurrence de EUR 2.205.500.

ARTICLE 8. NATURE DES ACTIONS

Les actions sont au porteur, nominatives ou, en cas de désignation préalable d'un titulaire de compte par le gérant, dématérialisées.

Les actions au porteur peuvent être émises en forme de titres unitaires ou collectifs.

Tout porteur de titres unitaires peut obtenir de la société l'échange de ses titres contre un ou plusieurs titres collectifs au porteur, représentatifs de titres unitaires et ce, à sa guise; tout porteur de titres collectifs peut obtenir de la société l'échange de ses titres contre autant de titres unitaires qu'ils représentent. Ces échanges ont lieu aux frais du porteur.

Tout titre au porteur est convertible en titre nominatif ou dématérialisé et inversement, aux frais de l'actionnaire.

La conversion en actions dématérialisées ne peut être demandée que si la société a décidé elle-même d'émettre des titres dématérialisés.

ARTICLE 9. RACHAT DE SES PROPRES ACTIONS

1. La société peut racheter ou prendre en gage ses propres actions entièrement libérées en vertu d'une décision de l'assemblée générale statuant conformément aux dispositions des Lois coordonnées sur les sociétés commerciales.

Cette même assemblée peut fixer les conditions d'aliénation de ces actions.

2. Le gérant peut acquérir les titres dont question à l'alinéa précédent lorsque cette acquisition est nécessaire afin d'éviter à la société un dommage grave et imminent. Cette autorisation est accordée pour une période de trois ans à compter de la publication du procès-verbal de l'assemblée générale du 8 juin 1999, prorogeable pour une durée identique.

3. Les conditions d'aliénation de titres acquis par la société sont fixées, selon le cas, conformément à l'article 52bis, paragraphe 4 des Lois coordonnées sur les sociétés commerciales, par l'assemblée générale ou par le gérant.

ARTICLE 10. MODIFICATION DU CAPITAL SOCIAL

Sous réserve de la possibilité d'utiliser le capital autorisé par décision du gérant, une augmentation ou réduction du capital ne peut être décidée que par une assemblée générale extraordinaire tenue devant Notaire et approuvée par le gérant.

La société devra par ailleurs se conformer aux règles applicables à l'émission publique d'actions de la société, visées à l'article 125 de la Loi du 4 décembre 1990 et aux articles 28 et suivants de l'A.R. du 10 avril 1995 relatif aux Sicafi.

En outre, et conformément à l'article 11, §2 de l'A.R. du 10 avril 1995 relatif aux Sicafi, les conditions suivantes doivent être respectées en cas d'apports en nature

1. l'identité de celui qui fait l'apport doit être mentionnée au rapport visé à l'article 34, §2, 3° des Lois coordonnées sur les sociétés commerciales ainsi que dans la convocation à l'assemblée générale qui devra statuer sur l'augmentation de capital;
2. le prix d'émission ne peut être inférieur à la moyenne des cours des trente jours précédant l'apport;
3. le rapport visé au point 1 ci-dessus doit également indiquer l'incidence de l'apport proposé sur la situation des anciens actionnaires, et en particulier en ce qui concerne leur quote-part du bénéfice et du capital.

Conformément à l'article 11, §1 de l'A.R. du 10 avril 1995 relatif aux Sicafi, il ne peut être dérogé au droit de préférence des actionnaires, visé à l'article 34bis des Lois coordonnées sur les sociétés commerciales en cas de souscription en numéraire.

ARTICLE 11. ASSOCIES GERANTS ET COMMANDITAIRES

L'associé gérant est solidairement et indéfiniment tenu des engagements de la société. Les associés commanditaires sont tenus des dettes et pertes de la société à concurrence de leur apport, à condition qu'ils n'effectuent pas d'actes d'administration.

Chapitre III – administration et representation

ARTICLE 12. NOMINATION – DEMISSION – VACANCE

1. La S.A. Leasinvest Real Estate Management, ayant son siège rue Montoyer 63 à 1040 Bruxelles est nommée gérant statutaire pour une durée indéterminée avec un terme minimal de 10 ans. Ce gérant est irrévocable jusqu'à la date de l'assemblée générale ordinaire annuelle devant se tenir en 2009; après cette date, il est révocable aux conditions de quorum et de majorité pour la modification des statuts sans qu'il puisse s'y opposer par son veto.

2. Le gérant est, sauf ce qui est dit à l'article 12.1 pour le premier gérant, élu par l'assemblée générale pour une durée déterminée ou indéterminée statuant aux conditions du quorum et de majorité requises pour la modification des statuts.

Si le gérant statutaire est une personne morale, celle-ci est représentée aux fins de l'accomplissement de sa mission comme gérant, par toutes personnes qui selon ses statuts peuvent la lier pour des actes d'administration.

3. Le gérant statutaire peut à tout moment démissionner de sa propre initiative.

La désignation comme gérant n'est révocable qu'en vertu d'un jugement judiciaire à la suite d'un recours introduit à cet effet par l'assemblée générale sur la base de motifs légaux. L'assemblée générale décide à la majorité requise pour la modification des statuts. Le gérant n'est pas admis à participer au vote. Le gérant continue à assumer ses fonctions jusqu'à ce que la décision coulée en force de chose jugée ait été prononcée. Le gérant doit être organisé de manière telle qu'au sein de son conseil d'administration deux personnes physiques au moins assurent conjointement la surveillance de son ou ses délégués à la gestion journalière pour les actes intéressant la société. Les membres des organes d'administration et de gestion journalière du gérant doivent remplir les conditions d'honorabilité, d'expérience et d'autonomie prévues à l'article 4 §1, 4° de l'A.R. du 10 avril 1995 et ne peuvent tomber sous l'application des cas d'interdictions visés à l'article 19 de la Loi du 22 mars 1993 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit.

4. Le gérant est contraint de poursuivre sa mission après avoir donné sa démission jusqu'à ce qu'il puisse être raisonnablement pourvu à son remplacement.

Dans ce cas, une assemblée générale, se réunira dans un délai d'un mois afin de procéder à la nomination définitive d'un nouveau gérant.

5. Le décès, l'interdiction, la dissolution, la faillite ou toute autre procédure analogue, la démission, la révocation par décision judiciaire du gérant pour quelque raison que ce soit, n'entraîneront pas la dissolution de la société mais le remplacement dudit gérant par un gérant désigné par l'assemblée générale extraordinaire pour autant que ce dernier accepte, le cas échéant, d'entrer dans la société comme associé (gérant) commandité.

Au cas où le gérant serait une personne morale, la fusion, la scission, la transformation ou toute autre forme de réorganisation sociétaire, n'entraînant pas, selon le droit applicable, la perte de personnalité juridique du gérant, ne conduit pas à la démission ou au remplacement du gérant.

Lorsque les membres des organes d'administration ou de gestion journalière du gérant ne satisfont plus aux conditions d'honorabilité, d'expé-

ce et d'autonomie requises à l'article 4, §1, 4° de l'A.R. du 10 avril 1995, le gérant ou les commissaires convoquent une assemblée générale ayant pour ordre du jour le constat éventuel de la perte desdites qualités et les mesures à prendre; cette assemblée se réunira dans un délai d'un mois; si un seul ou plusieurs membres seulement des organes d'administration ou de gestion journalière du gérant ne satisfont plus aux conditions précitées, le gérant pourvoira à leur remplacement dans un délai d'un mois; passé ce délai, l'assemblée de la société sera convoquée comme indiqué auparavant; le tout, dans l'un et l'autre cas, sous réserve des mesures que prendrait la Commission Bancaire et Financière en vertu des pouvoirs prévus à l'article 134 de la Loi du 4 décembre 1990.

En cas d'application des dispositions de l'article 19 de la Loi du 22 mars 1993 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit et qui affecte tous les membres des organes d'administration ou de gestion journalière du gérant, le gérant ou les commissaires convoquent une assemblée générale ayant pour ordre du jour le constat de l'application de l'article 19 de la Loi du 22 mars 1993 et les mesures à prendre; cette assemblée se réunira dans un délai d'un mois; si un seul ou plusieurs membres seulement des organes d'administration ou de gestion journalière du gérant ne répondent plus aux conditions précitées, le gérant pourvoira à leur remplacement dans un délai d'un mois, passé ce délai, l'assemblée de la société sera convoquée comme indiqué auparavant; le tout, dans l'un et l'autre cas, sous réserve des mesures que prendrait la Commission Bancaire et Financière en vertu des pouvoirs prévus à l'article 134 de la Loi du 4 décembre 1990.

ARTICLE 13. REMUNERATION

Une rémunération éventuelle ne peut, ni directement ni indirectement, être liée aux opérations effectuées par la société.

Le mandat du gérant est rémunéré.

Cette rémunération correspond à 0,4 des actifs de la société.

La rémunération est due dans le courant de l'exercice mais n'est payable qu'après approbation des comptes annuels.

Le gérant a droit au remboursement des frais liés directement à sa mission.

ARTICLE 14. ADMINISTRATION INTERNE

Le gérant peut accomplir tous les actes d'administration interne nécessaires ou utiles à la réalisation de l'objet social de la société à l'exception de ceux que la loi ou les statuts réservent à l'assemblée générale.

Le gérant établit les rapports semestriels ainsi qu'un projet de rapport annuel. Le gérant désigne les experts conformément à l'A.R. du 10 avril 1995 et propose le cas échéant toute modification à la liste d'experts figurant dans le dossier qui accompagne la demande de reconnaissance comme Sicafi.

Le gérant choisit également le dépositaire et soumet ce choix à la Commission Bancaire et Financière.

Le gérant propose le cas échéant à la Commission Bancaire et Financière le remplacement du dépositaire conformément à l'A.R. du 10 avril 1995.

Le gérant peut fixer la rémunération de chaque mandataire, à qui ont été conférés des pouvoirs spéciaux conformément à la Loi du 4 décembre 1990 et de ses arrêtés d'exécution.

Le gérant prend toutes les décisions selon sa propre appréciation.

ARTICLE 15. REPRESENTATION

La société est représentée en justice et dans les actes par le gérant.

Conformément à l'article 18 de l'A.R. du 10 avril 1995, pour tout acte de disposition portant sur un bien immobilier au sens de l'article 2, 4° dudit Arrêté Royal, la société est représentée par le gérant, agissant par deux personnes, membres de son organe d'administration.

ARTICLE 16. MANDATS SPECIAUX

Le gérant peut conférer à un mandataire des pouvoirs spéciaux au nom de la société. Seuls sont autorisés les mandats spéciaux restreints à certains actes ou à une série d'actes déterminés. Les mandataires engagent la société dans les limites de leur mandat, sans préjudice de la responsabilité du gérant au cas où le mandat serait excessif.

ARTICLE 17. RESPONSABILITE DU GERANT

Le gérant est tenu personnellement, solidairement et de manière illimitée des engagements de la société.

Chapitre IV – contrôle

ARTICLE 18. CONTROLE

Le contrôle de la société est confié à un ou plusieurs commissaires- réviseurs.

Chapitre V – assemblée générale

ARTICLE 19. ASSEMBLEE GENERALE

L'assemblée générale est tenue au siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

Il est tenu chaque année une assemblée annuelle, le troisième lundi du mois d'octobre à 16.00 h. Si ce jour un est jour férié, l'assemblée est tenue à la même heure le premier jour ouvrable suivant.

Les assemblées générales sont convoquées par le gérant ou par le commissaire-réviseur.

ARTICLE 20. COMPETENCES DE L'ASSEMBLEE GENERALE

L'assemblée générale est compétente pour délibérer et statuer en matière de

- établissement des comptes annuels;
- affectation du résultat;
- nomination et démission du commissaire;
- fixation de la rémunération du commissaire;
- l'introduction d'une action en justice ou accorder la décharge au gérant et au commissaire-réviseur.

L'assemblée générale est également compétente pour apporter des modifications aux statuts, en particulier statuer sur la nomination d'un gérant, sur la dissolution anticipée de la société, sur l'augmentation ou la diminution du capital souscrit, sur la possibilité d'un capital autorisé sur décision du gérant, sur l'amortissement du capital, sur la distribution de dividendes intérimaires, sur l'émission d'obligations convertibles ou de warrants, sur la fusion avec une ou plusieurs sociétés ainsi que sur l'adoption par la société d'une autre forme juridique.

ARTICLE 21. CONVOCATION

Le gérant et chaque commissaire peuvent convoquer une assemblée générale ordinaire (annuelle), spéciale ou extraordinaire. L'assemblée annuelle doit être convoquée au jour fixé dans les statuts. Le gérant et le commissaire convoquent une assemblée spéciale ou extraordinaire à la requête d'un ou de plusieurs actionnaires représentant seul ou ensembles un cinquième du capital souscrit.

ARTICLE 22. DEPOT DES ACTIONS

Tout titulaire d'actions au porteur doit, afin d'être admis à participer à l'assemblée, si la convocation l'exige, déposer ses titres au siège social de la société ou dans les établissements désignés dans l'avis de convocation au moins trois jours ouvrables avant la date fixée pour l'assemblée.

Les titulaires d'actions nominatives sont tenus d'informer la société au moins trois jours à l'avance par courrier ordinaire adressé au siège de la société de leur intention d'assister à l'assemblée.

Les titulaires d'actions ayant pris la forme de titres dématérialisés sont tenus de déposer au siège de la société, au moins trois jours ouvrables avant la tenue de l'assemblée, une attestation établie par le teneur des comptes agréé ou l'organisme de liquidation constatant l'indisponibilité, jusqu'à la date de l'assemblée, des actions dématérialisées.

ARTICLE 23. PARTICIPATION A L'ASSEMBLEE – REPRESENTATION

Sans préjudice des règles relatives à la représentation légale et en particulier la représentation mutuelle des époux, chaque actionnaire peut se faire représenter à l'assemblée par un mandataire, actionnaire ou non.

La procuration peut être valablement faite par écrit, par télégramme, télex ou télécopie. Les procurations sont déposées au siège de la société trois jours ouvrables avant l'assemblée.

ARTICLE 24. PRESIDENCE – BUREAU

Toute assemblée générale est présidée par le président du conseil d'administration du gérant. Le président du conseil désigne un secrétaire ainsi qu'un scrutateur, actionnaire ou non. Ces deux fonctions peuvent être exercées par une seule personne. Le président, le secrétaire et le scrutateur constituent le bureau.

ARTICLE 25. DEROULEMENT DE L'ASSEMBLEE

1. Les délibérations et le vote s'effectuent sous la direction du président et suivant les règles d'usage d'une technique de réunion correcte. Le gérant et le commissaire répondent aux questions posées par les actionnaires concernant le rapport annuel ou les points inscrits à l'ordre du jour.

2. Le gérant peut reporter une seule fois, de trois mois, chaque assemblée ordinaire, spéciale ou extraordinaire, sauf si l'assemblée est convoquée à la demande d'un ou de plusieurs actionnaires représentant au moins un cinquième du capital ou à la demande d'un commissaire. Un tel report annule toutes les décisions prises.

3. L'assemblée générale ne peut délibérer et statuer valablement que sur les points figurant à l'ordre du jour annoncé ou qui y sont inclus implicitement. Elle ne peut délibérer sur des points ne figurant pas à l'ordre du jour que si elle réunit tous les actionnaires et avec le consentement unanime

de ceux-ci. L'accord requis est établi si le procès-verbal de l'assemblée ne fait mention d'aucune opposition. L'ordre du jour doit contenir, outre les points à traiter, les propositions de décision.

ARTICLE 26. DROIT DE VOTE

1. Chaque action donne droit à une voix.

2. Lorsqu'une ou plusieurs actions appartiennent à des personnes différentes en indivision ou à une personne morale ayant un organe collégial de représentation, l'exercice des droits à l'égard de la société ne peut être exercé que par une seule personne désignée par écrit par tous les ayants droit ou par ceux qui représentent la personne morale à l'égard des tiers. A défaut d'une telle désignation, tous les droits attachés aux actions sont suspendus.

3. Si une action est grevée d'une disposition d'usufruit, l'exercice du droit de vote attaché à cette action est assumé par le bénéficiaire de l'usufruit, sauf opposition du nu-proprétaire. L'exercice du droit de souscription préférentielle en cas d'augmentation de capital appartient au nu-proprétaire.

ARTICLE 27. DECISION – DROIT DE VETO DU GERANT

1. Les assemblées générales ordinaires et extraordinaires délibèrent et statuent valablement quel que soit le nombre d'actions présentes ou représentées, mais la présence du gérant est requise. Si celui-ci n'est pas présent, une deuxième assemblée peut être fixée, qui délibère et statue valablement en l'absence du gérant. Les décisions sont prises à la majorité simple des voix et moyennant l'accord du gérant présent ou représenté pour les actes qui concernent les intérêts de la société à l'égard des tiers, comme la distribution d'un dividende ainsi que toute décision portant atteinte au patrimoine de la société.

Les abstentions, les votes blancs et les votes nuls ne sont pas pris en compte pour le calcul de la majorité. En cas de partage des voix, la proposition est rejetée. Pour chaque assemblée générale, un procès-verbal est rédigé pendant la réunion.

2. L'assemblée générale extraordinaire est tenue devant notaire, qui en dresse un procès-verbal authentique. L'assemblée générale ne peut délibérer et statuer valablement sur une modification des statuts que si les participants représentent au moins la moitié du capital social et moyennant la présence du gérant sans préjudice des dispositions légales plus strictes. Si le quorum requis n'est pas atteint ou si le gérant, n'est pas présent, une nouvelle convocation est nécessaire aux termes de l'article 70 des Lois coordonnées sur les sociétés commerciales; la deuxième assemblée délibère et statue valablement, quelle que soit la quotité présente ou représentée du capital et indépendamment de la présence du gérant.

Une modification des statuts n'est adoptée que si elle reçoit préalablement l'approbation de la Commission Bancaire et Financière et si elle recueille les trois-quarts des voix attachées aux actions présentes ou représentées et l'accord du gérant présent ou représenté. Dans le calcul de la majorité requise les voix de ceux qui s'abstiennent, les votes blancs et les votes nuls sont considérés comme des votes contre.

ARTICLE 28. EXERCICE – COMPTES ANNUELS – RAPPORT ANNUEL

L'exercice social de la société commence le 1er juillet et se clôture le 30 juin de chaque année. L'exercice 1999-2000 aura exceptionnellement une durée de 18 mois du 1er janvier 1999 au 30 juin 2000. A la fin de chaque exercice les comptes et les écritures sont arrêtés et le gérant dresse un inventaire et établit les comptes annuels. La procédure décrite à l'article 77 des Lois coordonnées sur les sociétés commerciales et les dispositions de l'A.R. du 10 avril 1995 relatif aux Sicafi sont observées.

Le gérant rédige en outre un rapport annuel dans lequel il rend compte de sa gestion. Quinze jours avant l'assemblée générale ordinaire, qui doit se réunir dans les six mois suivant la clôture de l'exercice, les actionnaires peuvent consulter les comptes annuels et les autres pièces visées aux Lois coordonnées sur les sociétés commerciales. Après avoir approuvé le bilan, l'assemblée générale statue par vote séparé sur la décharge à accorder au gérant et au commissaire.

ARTICLE 29. AFFECTATION DU BENEFICE

La société distribue, à titre de rémunération du capital, le produit net de l'exercice diminué des montants correspondant à la diminution nette des dettes au cours de l'exercice à concurrence d'au moins 80. Pour l'application de cet article, le produit net est défini comme étant le bénéfice de l'exercice à l'exclusion des réductions de valeur, des reprises sur les réductions de valeur et des plus-values sur réalisation d'actifs immobilisés imputés au compte des résultats.

Les 20 restants seront destinés par l'assemblée générale sur proposition du gérant.

D'autre part, les plus-values issues de la réalisation d'actifs immobilisés ne sont exclues du produit net défini à l'alinéa 2 que dans la mesure où elles

sont remployées dans un délai de quatre ans à compter du premier jour de l'exercice au cours duquel ces plus-values ont été réalisées.

La partie des plus-values réalisées qui n'est pas remployée après la période de quatre ans, est ajoutée au produit net, comme défini, de l'année comptable qui suit cette période.

ARTICLE 30. DIVIDENDES INTERIMAIRES

Le gérant a la faculté de procéder à la mise en paiement de dividendes intermédiaires sur le résultat de l'exercice. Cette distribution porte uniquement sur le bénéfice de l'exercice en cours, diminué le cas échéant de la perte reportée ou majoré du bénéfice reporté, sans prélèvement sur les réserves constituées et en tenant compte des réserves qui doivent être constituées conformément aux dispositions légales ou statutaires. La procédure décrite à l'article 77ter des Lois coordonnées sur les sociétés commerciales sera observée.

Chapitre VI – dissolution – liquidation

ARTICLE 31. DESIGNATION ET COMPETENCES DES LIQUIDATEURS

A défaut de désignation d'un liquidateur, le gérant en fonction au moment de la dissolution est de plein droit considéré comme étant le liquidateur sauf décision contraire de l'assemblée générale. Les liquidateurs peuvent effectuer tous les actes visés aux articles 181, 182 et 183 des Lois coordonnées sur les sociétés commerciales, sauf décision contraire de l'assemblée générale statuant à la majorité simple. Chaque année les liquidateurs soumettent les résultats de la liquidation à l'assemblée générale de la société.

ARTICLE 32. DISSOLUTION

Le solde de la liquidation est distribué aux actionnaires au pro rata de leurs droits.

Chapitre VII – élection de domicile

ARTICLE 33.

Le gérant et les liquidateurs, dont le domicile est inconnu, sont censés faire élection de domicile au siège de la société où toutes assignations, significations et communications relatives aux affaires de la société peuvent être effectuées.

ARTICLE 34. COMPETENCE JUDICIAIRE

Pour tous litiges entre la société, ses actionnaires, gérants et liquidateurs, relatifs aux affaires de la société et à l'exécution des présents statuts, les tribunaux du siège social, sont exclusivement compétents, à moins que la société n'y renonce expressément.

ARTICLE 35. DROIT COMMUN

Les parties déclarent se conformer entièrement aux Lois coordonnées sur les sociétés commerciales ainsi qu'à la Loi du 4 décembre 1990 relative aux opérations financières et aux marchés financiers et à l'A.R. du 10 avril 1995 relatif aux sicafi.

En conséquence, les clauses des présents statuts dérogeant de manière illicite aux dispositions des lois susmentionnées sont réputées ne pas être insérées dans le présent acte et les clauses contraires aux dispositions impératives des lois susmentionnées sont réputées non-écrites.

Il est en particulier précisé que, conformément à l'article 119, §4 de la Loi du 4 décembre 1990, les articles 29 §1, 2 et 5, 29ter, 46 §1, 64 §2, 70bis, 77 alinéa 6 des Lois coordonnées sur les sociétés commerciales ne sont pas applicables.

SIEGE SOCIAL

**Leasinvest Real Estate C.V.A.
Rue Montoyer 63
1000 Bruxelles
Tel 02/237.08.20
Fax 02/230.47.68**

SITE INTERNET

www.leasinvest-realestate.com

INVESTOR RELATIONS CONTACT

Jean-Louis Appelmans

Tél 03/238.98.77

Fax 03/237.52.99

E-mail: investor.relations@leasinvest.be

Assemblée générale ordinaire 2001: 15 octobre 2001

Paiement du coupon n° 2: à partir du 22 octobre 2001

