

Rapport annuel 2002



Bruxelles

Gand

Anvers

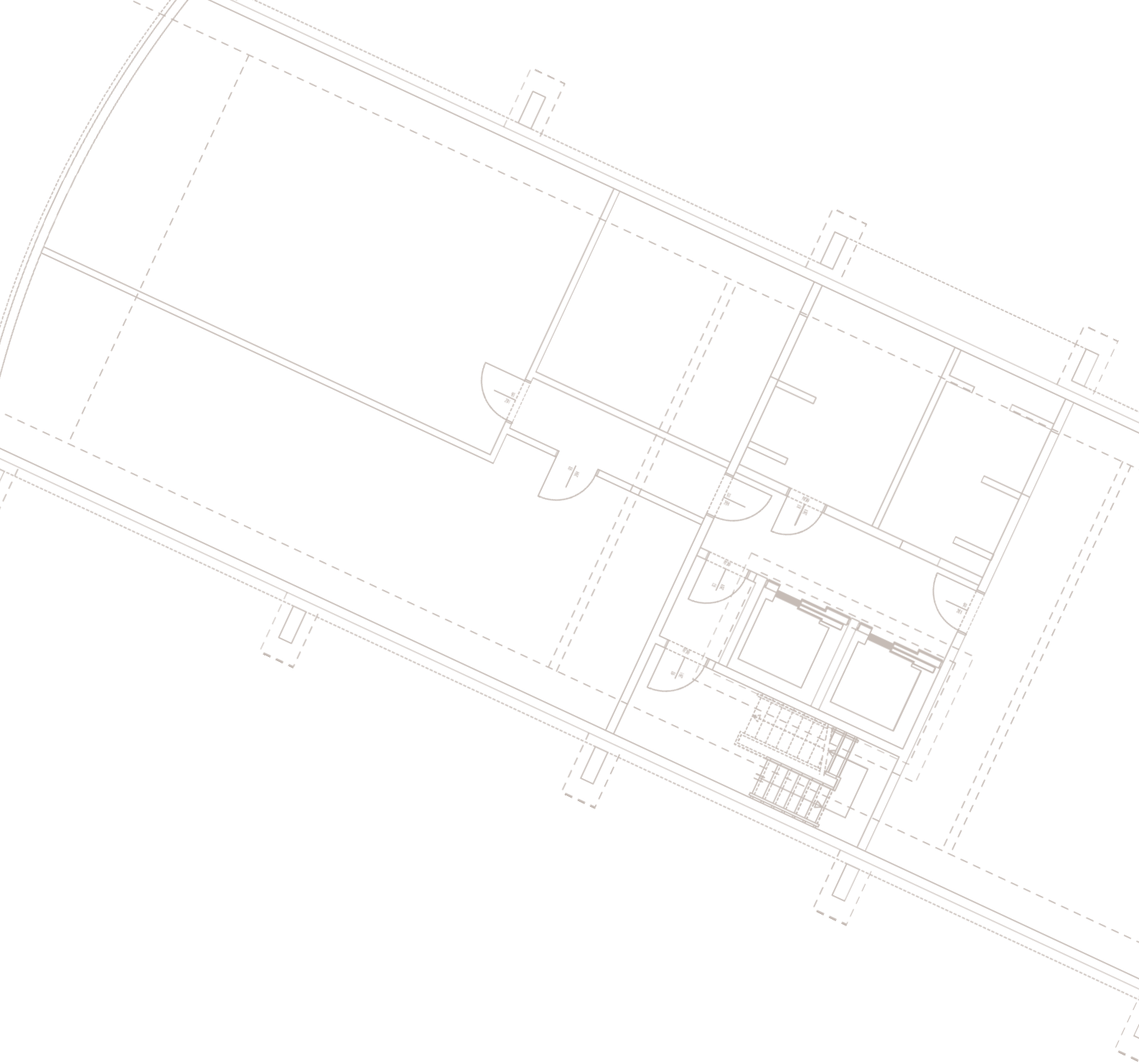


Zone géographique: triangle Bruxelles/Gand/Anvers

Table des matières

Highlights	4
Lettre aux actionnaires	10
Stratégie	14
Aperçu financier	18
Aperçu du portefeuille immobilier	26
États financiers et commentaires	48
Rapport du gérant	64
Corporate governance	70
Direction	76
Informations générales	82
Statuts	88





Axxes Business Park,
Gand périphérie



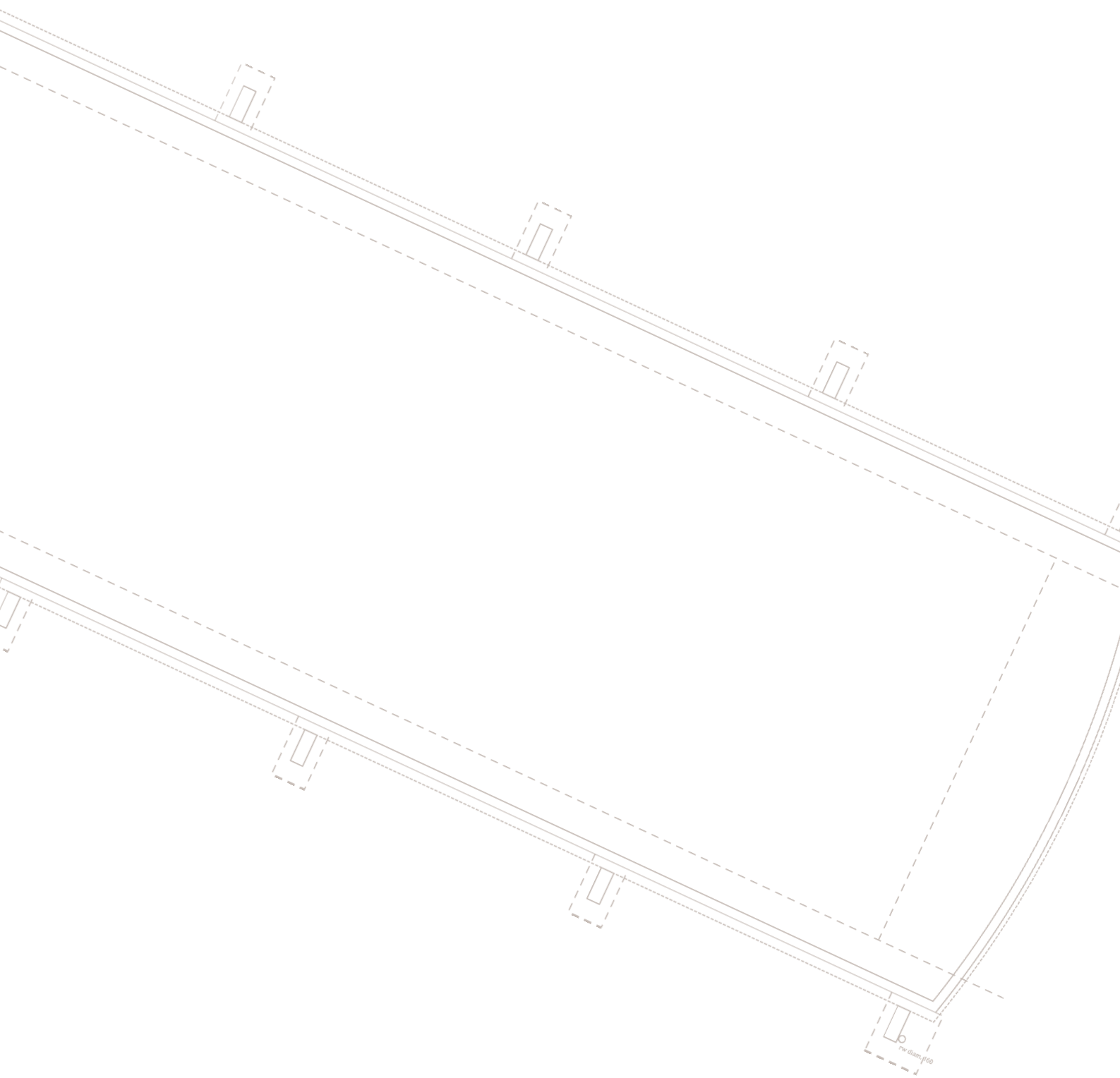
Rue de Trèves 74,
Bruxelles



Route de Lennik 451,
Anderlecht



Highlights



■ Portefeuille immobilier

Superficie totale (en m ² au-dessus du sol)	30/06/2002	30/06/2001	30/06/2000
Bureaux	113.737	80.667	67.949
Semi-industriel	73.736	73.612	73.072
Retail	1.774	1.774	1.774
Autre	3.295	2.644	994
Total	192.542	158.697	143.789

	30/06/2002	30/06/2001	30/06/2000
Valeur d'investissement estimée (x 1.000 €) ¹	269.519	200.945	177.288
Taux d'occupation hors garantie locative (%)	97,11	94,21	92,25
Taux d'occupation garantie locative incluse (%)	100,00	98,53	98,00
Rendement locatif hors garantie locative (%)	7,77	7,51	7,23
Rendement locatif garantie locative incluse (%)	8,01	7,86	7,69

¹ Valeur d'investissement estimée par les experts immobiliers Cushman & Wakefield Healey & Baker / Winssinger & Associés.

■ Résultats clés

Chiffres au 30/06/2002: chiffres consolidés

(x 1.000 €)	30/06/2002	30/06/2001	30/06/2000
Produits d'exploitation ¹	20.265	15.822	15.424
dont revenus locatifs ²	17.105	13.568	12.705
Résultat d'exploitation	15.250	11.480	11.495
Résultat opérationnel	12.395	10.441	10.415
Résultat du portefeuille	429	613	2.598
Résultat net	12.806	11.054	13.013
Cashflow net	12.075	10.667	10.977

¹ Garantie locative incluse.

² Hors garantie locative.

■ Bilan

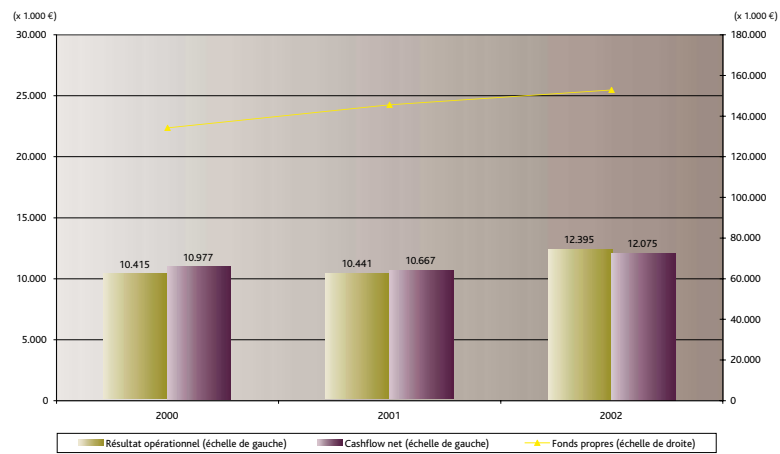
Chiffres au 30/06/2002: chiffres consolidés

(x 1.000 €)	30/06/2002	30/06/2001	30/06/2000
Fonds propres ¹	152.820	145.526	134.162
Total du bilan	288.773	206.298	185.564
Taux d'endettement (%)	44,94 ²	27,28	25,65

¹ Ex-dividende.

² Y compris provisions pour l'exit tax de 2,1 millions €, hors ces provisions le taux d'endettement s'élevait à 44,21%.

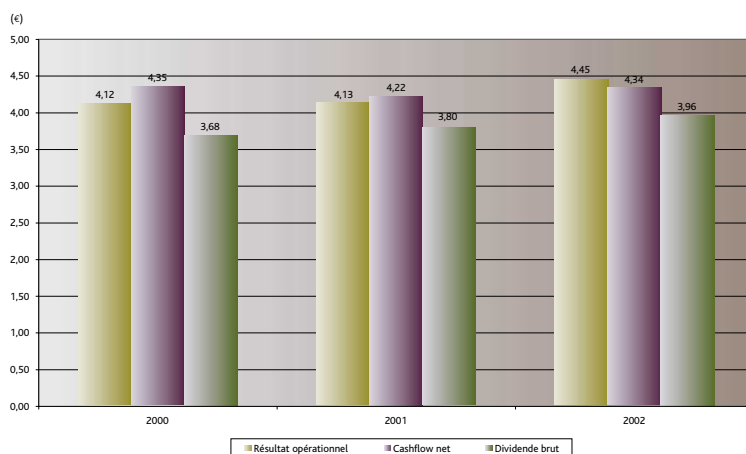
■ Evolution des résultats et des fonds propres



■ Informations par action

Chiffres au 30/06/2002: chiffres consolidés

(€)	30/06/2002	30/06/2001	30/06/2000
Nombre d'actions	2.830.366	2.725.624	2.525.124
Valeur de l'actif net (hors dividende)	53,99	53,39	53,13
Valeur de l'actif net (dividende inclus)	57,95	57,19	56,81
Revenus locatifs (hors garantie locative)	6,15	5,37	5,03
Résultat d'exploitation	5,48	4,54	4,55
Résultat opérationnel (EPS)	4,45	4,13	4,12
Résultat du portefeuille	0,15	0,24	1,03
Résultat net	4,60	4,37	5,15
Cashflow net (CFS)	4,34	4,22	4,35
Dividende brut	3,96	3,80	3,68
Dividende net	3,37	3,23	3,13



■ Ratios clés

Chiffres au 30/06/2002: chiffres consolidés

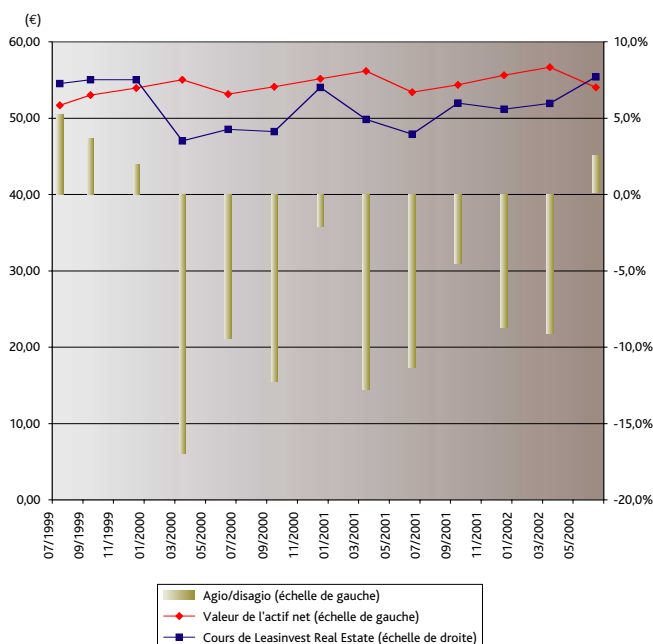
		30/06/2002	30/06/2001	30/06/2000
Résultat opérationnel / revenus locatifs	%	72	77	82
Cours de l'action à la date du coupon	€		49,8	49,0
price / cashflow (PCF)	€		11,79	11,28
price / earnings (PER)	€		12,05	11,88
agio/disagio par rapport à la valeur de l'actif net hors dividende	%		-7,2	-8,4
agio/disagio par rapport à la valeur de l'actif net dividende inclus	%		-15,5	-16,8
Cours de l'action à la fin de l'exercice	€	55,40	47,90	48,51
price / cashflow (PCF)	€	12,77	11,34	11,15
price / earnings (PER)	€	12,44	11,59	11,76
agio/disagio par rapport à la valeur de l'actif net hors dividende	%	2,5	-11,5	-9,5
agio/disagio par rapport à la valeur de l'actif net dividende inclus	%	-5,1	-20,1	-18,0
Return total ¹	%	8,54	7,65	9,98

¹ Return total = (dividende brut + (valeur de l'actif net_n - valeur de l'actif net_{n-1})) / valeur de l'actif net_{n-1}.

■ Evolution du nombre d'actions

	30/06/2002	14/12/2001	30/06/2001	28/06/2001	30/06/2000
A la fin de l'exercice					2.525.124
augmentation du capital au 28/06/2001				200.500	
A la fin de l'exercice			2.725.624		
augmentation du capital au 14/12/2001		104.742			
A la fin de l'exercice	2.830.366				

■ Agio/disagio par rapport à la valeur de l'actif net depuis la cotation à la bourse le 2 juillet 1999





Riverside Business Park,
Anderlecht

Route de Lennik 451,
Anderlecht

Extensa Square,
Evere



Bruxelles zone décentralisée

Lettre aux actionnaires



■ D'excellentes performances dans un marché plus difficile

La faiblesse des économies belge et étrangère a eu peu d'influence sur la croissance et les performances de notre sicafi immobilière Leasinvest Real Estate. Toutefois, de manière générale, le marché belge de l'immobilier n'a pas été épargné par les investissements moindres, la reprise plus faible et l'inoccupation accrue.

A la clôture de son troisième exercice, Leasinvest Real Estate a publié pour la première fois des chiffres consolidés. Les comptes annuels consolidaient d'une part les chiffres de Leasinvest Real Estate et d'autre part les résultats des deux sociétés immobilières qui ont été acquises par la sicafi en cours d'exercice, à savoir Brussimmo et Ekiport.

Leasinvest Real Estate a enregistré une augmentation de son bénéfice net de 15,85 % pour atteindre 12,8 millions €. Grâce à la croissance continue du portefeuille et à un taux d'occupation plus élevé, les revenus locatifs ont augmenté de 26,07 % pour atteindre 17,1 millions €. Le résultat d'exploitation a augmenté de 32,84 % à 15,2 millions et le résultat opérationnel a atteint 12,4 millions €, ce qui représente une augmentation de 18,71 %.

Le bénéfice net par action a augmenté de 5,26 % à 4,60 €. Le résultat opérationnel par action a augmenté de 7,75 % à 4,45 €. Le cashflow net par action s'est élevé à 4,34 €, ce qui représente une augmentation de 2,84 %.

Avec une augmentation du cours de 15,66 %, l'action Leasinvest Real Estate s'est mieux comportée que l'indice Bel 20 (-12,1%) au cours de l'exercice écoulé.

Nous proposerons à l'assemblée générale des actionnaires du 21 octobre 2002 de distribuer un dividende brut de 3,96 €, ce qui représente une croissance de 4,21 % par rapport aux 3,80 € de l'année dernière et de près de 6 % par rapport au dividende brut budgétisé de 3,74 € dans le prospectus d'émission. Le rendement total par action s'élève à 8,54 % pour l'exercice écoulé¹.

■ L'objectif de croissance est atteint, avec de nouveau une augmentation du taux d'occupation et du rendement locatif

En ce qui concerne l'ampleur du portefeuille, Leasinvest Real Estate a largement dépassé l'objectif de croissance de 250 millions € qu'elle s'était fixée au début de l'exercice. La valeur d'investissement du portefeuille immobilier a augmenté à 269,5 millions €, ce qui représente une augmentation de 34 % par rapport aux 201 millions € de l'exercice écoulé. La valeur de liquidation du portefeuille s'est élevée à 238,5 millions €. Le taux d'endettement du portefeuille, y compris les provisions pour l'exit tax pour un montant de 2,1 millions €, s'élevait à 44,94 %² au 30 juin 2002.

Le taux d'occupation sans garantie locative a augmenté à 97,11 % contre 94,2 % l'année précédente. Avec garantie locative, le taux d'occupation a augmenté à 100 %. La reprise fortement réduite et l'augmentation de l'inoccupation des surfaces de bureau dans la zone bruxelloise décentralisée et dans la périphérie ont eu une faible influence sur le taux d'occupation de Leasinvest Real Estate dans cette région. La sicafi est en effet uniquement présente

¹ Dividende brut + (valeur de l'actif net_n - valeur de l'actif net_{n-1}) / valeur de l'actif net_{n-1}.

² Hors provisions pour l'exit tax, le taux d'endettement s'élevait à 44,21%.

dans la périphérie nord de Bruxelles avec des surfaces semi-industrielles et de vente au détail, dans le Brixton Business Park (qui représente 11,29 % de la totalité du portefeuille immobilier) et dans le Vierwinden Business Park (3,57 % du portefeuille immobilier global) à Zaventem.

Le rendement locatif du portefeuille s'élevait à 7,77 % sans garantie locative et à 8,01 % garantie locative incluse.

■ 2002/2003 – une nouvelle année de croissance et d'optimisation du portefeuille

Notre prochain objectif de croissance s'élève à 500 millions €. L'utilisation du taux d'endettement, des reprises de et des fusions avec des sociétés immobilières non cotées en bourse via des transactions mixtes liquidités/actions permettront d'atteindre ce but.

Malgré un premier investissement dans le quartier Léopold à Bruxelles, Leasinvest Real Estate reste concentrée sur des investissements dans la périphérie des trois grandes villes belges, Bruxelles, Anvers et Gand.

Étant donné que le projet de loi sur la réforme de l'impôt des sociétés qui a été récemment déposé au parlement fédéral peut avoir des conséquences négatives sur la croissance et la fiscalité des sicafis immobilières, nous nous sommes ralliés à l'initiative du secteur immobilier visant à contrer certaines implications de cette réforme. En matière de réforme, ce projet de loi prévoit, par exemple, de ne pas diminuer l'exit tax¹, de prélever un précompte immobilier sur le boni de liquidation et de ne pas déduire les taxes régionales de la base imposable.

Nous continuerons en outre à rechercher une amélioration accrue des ratios financiers et à viser un rendement croissant du dividende pour nos actionnaires. De plus, en adhérant au segment NextPrime d'Euronext, Leasinvest Real Estate a souscrit aux conditions d'informations internationales dans le domaine de la transparence financière.

Monsieur Aimé Desimpel, Administrateur indépendant chez Leasinvest Real Estate Management, le gérant statutaire de notre sicafi immobilière, est décédé le 22 septembre dernier. Nous avons pu apprécier au plus haut point ses qualités humaines. Nous sommes également extrêmement reconnaissants pour sa précieuse contribution à la gestion de Leasinvest Real Estate et notamment à son talent et à son enthousiasme qui ont contribué à la croissance du secteur immobilier et des sicafis immobilières en particulier. Nous déplorons son décès.

Nous vous invitons à passer en revue notre rapport financier.



Jean-Louis Appelmans
Administrateur délégué

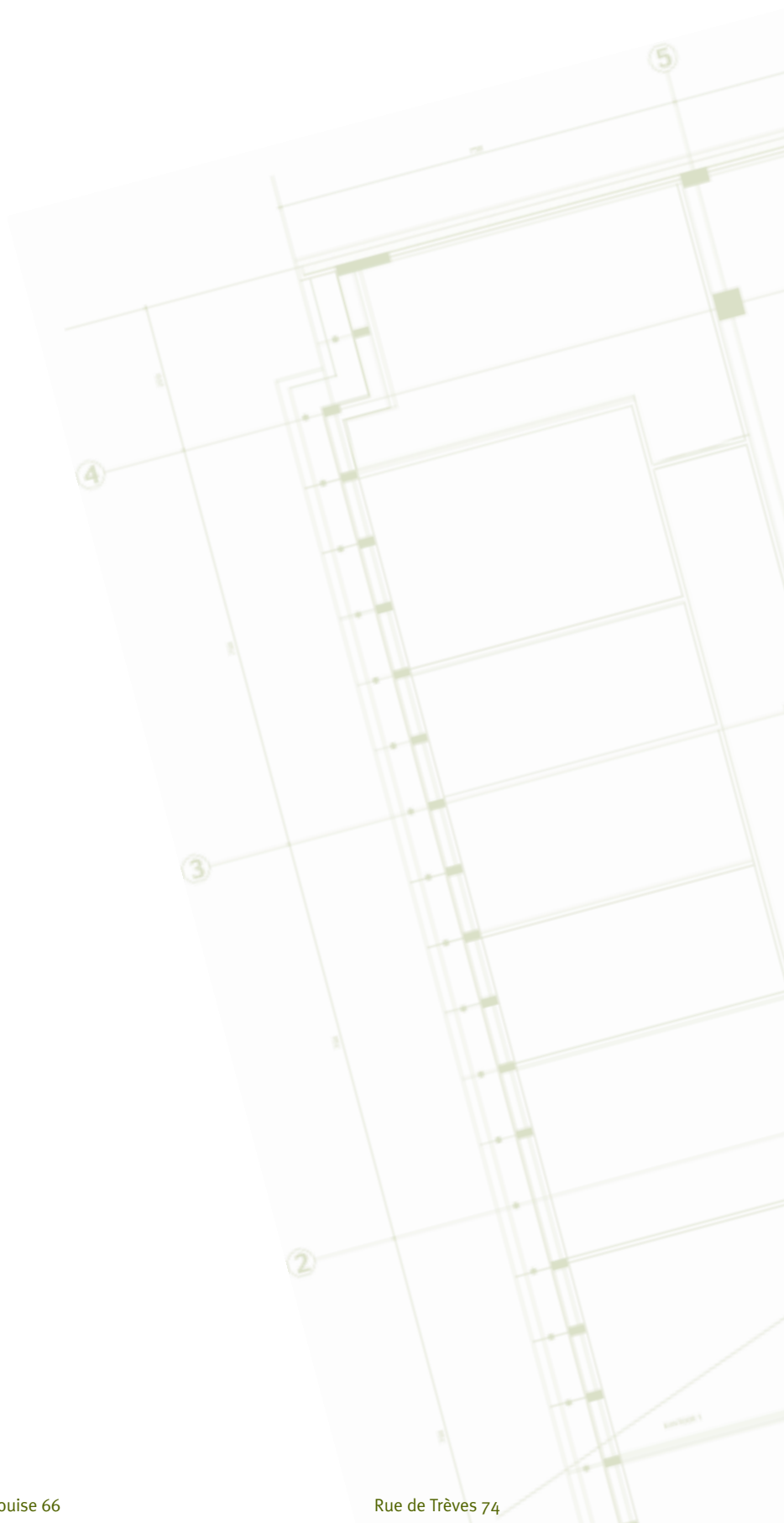


Luc Bertrand
Président du Conseil d'administration



Kris Verhellen
Administrateur délégué

¹ L'exit tax est l'impôt sur la plus-value qui est prélevé lorsqu'un immeuble est soumis au régime sicafi.



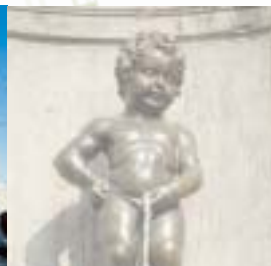
Avenue Louise 250



Avenue Louise 66



Rue de Trèves 74



Bruxelles CBD (Central Business District)

Stratégie



■ Stratégie d'investissements

Leasinvest Real Estate soumet tous les investissements à des critères de qualité et de rendement:

- La situation et l'accessibilité de l'immeuble sont importantes. La sicafi investit principalement dans des immeubles situés dans la périphérie du triangle Bruxelles/Gand/Anvers et de préférence dans des parcs d'entreprises. Une accessibilité aisée grâce aux transports publics et privés joue également un rôle important.
- La sicafi investit dans des immeubles neufs ou récents de bonne qualité qui satisfont aux exigences techniques en vigueur.
- Leasinvest Real Estate vise des immeubles dotés de locataires de qualité qui ont conclu des baux de longue durée.
- Les investissements doivent rapporter un rendement acceptable, défini compte tenu des frais futurs d'entretien et rénovation.
- A terme, les achats doivent engendrer une plus-value.

A long terme, Leasinvest Real Estate désire arriver à un portefeuille de 500 millions €.

■ Stratégie financière

Jusqu'à ce jour, Leasinvest Real Estate avait recours, pour le financement de ses dettes externes, à des financements à court terme via l'émission de 'commercial paper' et d'emprunts à court terme. Ces deux sources de financement sont basées sur un taux d'intérêt variable et la sicafi couvre entièrement le risque lié au taux via des caps et des IRS. Les dates d'échéance des couvertures se situent entre 2003 et 2007. Les taux d'intérêt pivots se situent entre 3,75 et 4,08%, la marge de crédit non comprise.

Au cours de l'exercice 2002/2003, Leasinvest Real Estate mettra à profit les taux d'intérêt relativement bas pour remplacer une partie de ces financements à court terme par des crédits bancaires à long terme.

■ Stratégie vis-à-vis des actionnaires

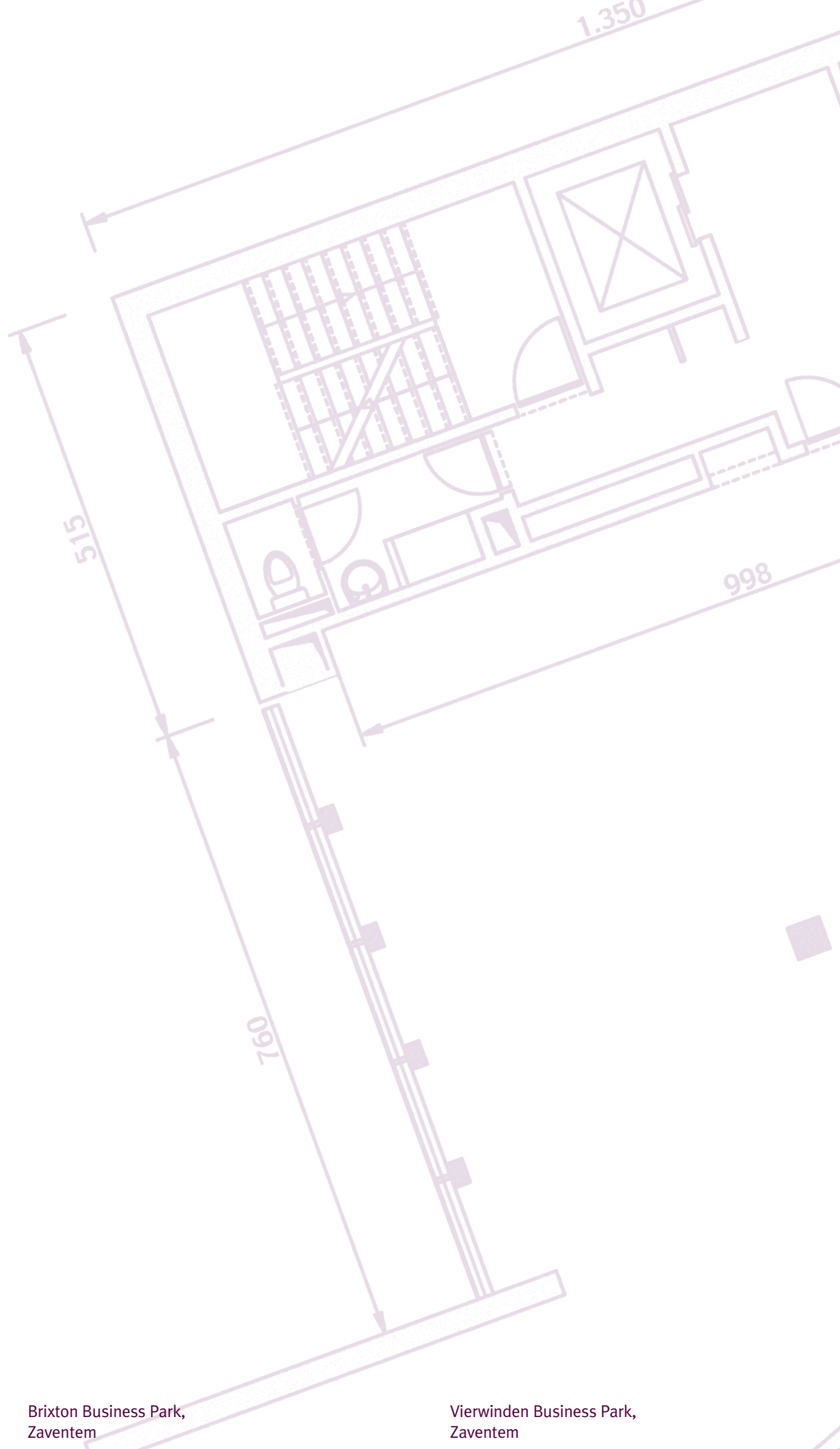
Leasinvest Real Estate a souscrit aux règles internationales de transparence financière en adhérant au segment NextPrime d'Euronext. A partir de cet exercice (2002/2003), la sicafi adressera des rapports trimestriels à ses actionnaires et assurera sa comptabilité en vertu des normes de l'IAS comme stipulé par Euronext concernant le segment NextPrime.

Par la croissance continue et l'optimalisation de la gestion du portefeuille, Leasinvest Real Estate désire encore améliorer les ratios financiers et le rendement du dividende pour les actionnaires.



Axes Business Park, Gand périphérie





Brixton Business Park,
Zaventem

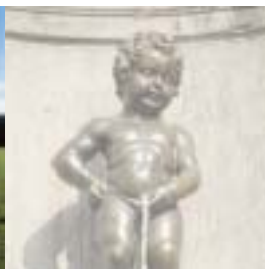


30

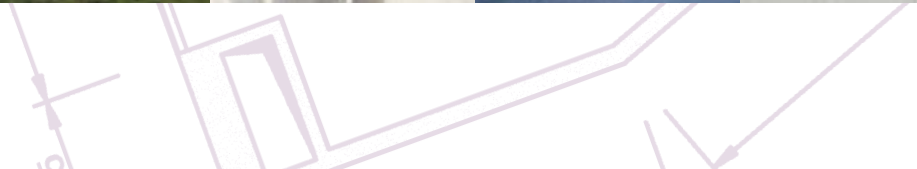
Brixton Business Park,
Zaventem

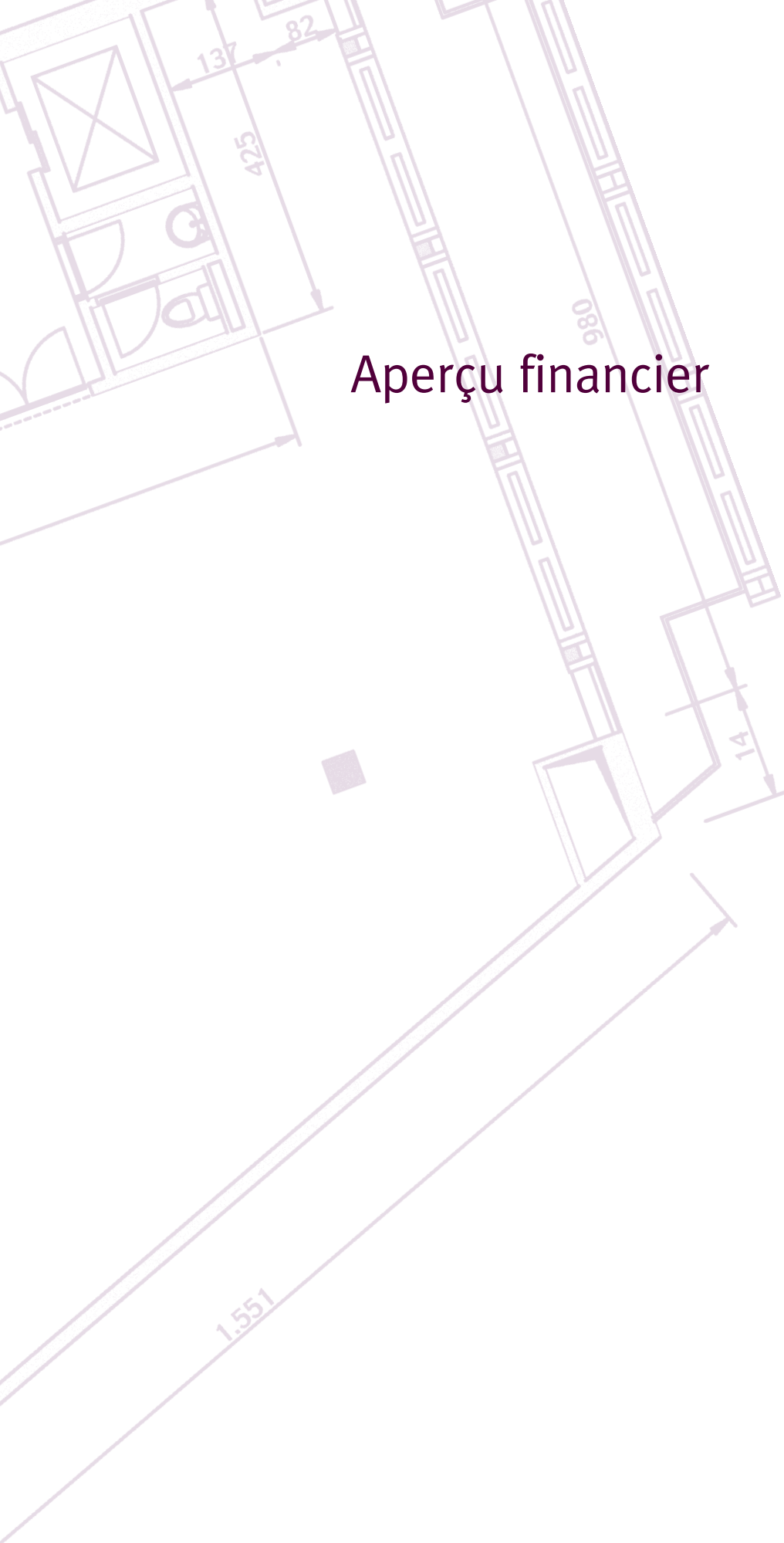


Vierwinden Business Park,
Zaventem



Bruxelles périphérie





Aperçu financier

■ Résultats analytiques

Chiffres au 30/06/2002: chiffres consolidés

(x 1.000 €)	30/06/2002	30/06/2001	30/06/2000
Revenus locatifs	17.105	13.568	12.705
Autres produits d'exploitation	1.694	1.401	1.348
Résultat locatif	18.799	14.968	14.053
Frais immobiliers directs	-2.437	-2.169	-648
Frais immobiliers indirects	-477	-412	-717
Provisions	301	-126	-473
Résultat immobilier	16.186	12.261	12.215
Charges d'exploitation	-935	-781	-720
Résultat d'exploitation	15.250	11.480	11.495
Charges financières	-3.137	-1.812	-1.249
Produits financiers	292	128	121
Impôts	-10	646	48
Résultat opérationnel	12.395	10.441	10.415

Les autres revenus d'exploitation ne comprennent aucune refacturation.

Les frais immobiliers directs comprennent les frais d'entretien, de rénovation, d'inoccupation et d'assurances. Les frais d'entretien et de rénovation pour l'exercice écoulé s'élevaient à 1.638.143 €.

Les frais immobiliers indirects sont tous les autres frais (sauf la rémunération du gérant et les frais à imputer).

Les frais opérationnels comprennent la rémunération du gérant, qui s'élevait à 909.701 €.

■ Chiffres clés du bilan

Chiffres au 30/06/2002: chiffres consolidés

Actif (x 1.000 €)	30/06/2002	30/06/2001	30/06/2000
Actif immobilisé	269.519	200.945	177.288
Immobilisations corporelles	269.519	200.945	177.288
Actif circulant	19.254	5.354	8.277
Créances à plus de 1 an	205	274	225
Créances à 1 an maximum	6.714	2.136	2.539
Placements et liquidités	11.947	2.729	5.450
Comptes de régularisation	389	214	63
Total de l'actif	288.773	206.298	185.565
Passif (x 1.000 €)	30/06/2002	30/06/2001	30/06/2000
Fonds propres	152.820	145.526	134.162
Provisions	2.476	669	543
Dettes	133.477	60.104	50.860
Dettes financières à plus de 1 an	7.475	46	46
Dettes financières à 1 an maximum	89.463	44.240	34.896
Dettes commerciales et fiscales	2.464	2.240	3.197
Autres dettes	28.278	9.744	9.463
Comptes de régularisation	5.797	3.833	3.258
Total du passif	288.773	206.298	185.565
Solvabilité (%)	52,92	70,54	72,30
Taux d'endettement (%)	44,94¹	27,28	25,65

¹ Y compris provisions pour l'exit tax de 2,1 millions €, hors ces provisions le taux d'endettement s'élevait à 44,21%.

La valeur du portefeuille immobilier, selon les estimations des experts immobiliers, s'élevait à 269,5 millions € à la fin juin 2002. Cette croissance de 34 % par rapport à l'exercice précédent est principalement due à l'acquisition de plusieurs immeubles de bureaux dans le Parc Scientifique Érasme (route de Lennik 451 à Anderlecht), dans l'Axxes Business Park (Merelbeke, Gand) et à la rue de Trèves 74 (quartier Léopold à Bruxelles). Le 30 juin 2002, en comparaison avec l'exercice précédent, on a constaté une moins-value pour le Riverside Business Park à Anderlecht (2.515.877 €), pour le Brixton Business Park à Zaventem (224.429 €), pour l'Axxes Business Park (220.264 €) et pour les 17, 38 et 38A Kontichsesteenweg à Aartselaar (72.820 €). Ces moins-values sont la conséquence du rendement accru utilisé par les experts immobiliers pour les sites périphériques, ainsi que de la diminution prévue de la valeur locative suite à l'augmentation de l'offre dans cette région.

L'augmentation de l'actif circulant et du passif découle de la consolidation des sociétés immobilières Brussimmo et Ekiport que Leasinvest Real Estate a reprises au cours du deuxième semestre de l'exercice écoulé.

Les fonds propres, après affectation du résultat, s'élevaient fin juin à 152,8 millions € ou 53,99 € par action, une augmentation de 1,1 % par rapport à l'exercice précédent. Avec le dividende brut de 3,96 € à distribuer, l'action de Leasinvest Real Estate a enregistré un return total¹ de 8,54% sur une base annuelle.

Les provisions de 2,5 millions € au 30 juin 2002 comprenaient une réserve pour les frais d'entretien et de réparations importantes et des provisions pour l'exit tax suite à l'acquisition de Brussimmo et Ekiport. Les dettes financières à long terme s'élevaient à 7,5 millions € et concernent un financement existant pour l'immeuble de bureaux au 74 de la rue de Trèves dans le quartier Léopold à Bruxelles.

L'augmentation des dettes financières à court terme, qui s'élèvent à 89,5 millions €, est principalement due au financement de l'immeuble de bureau situé au 451 route de Lennik à Anderlecht. Le dividende à distribuer de 11 millions € est compris dans les autres dettes de 28,3 millions €.

■ Performances du marché

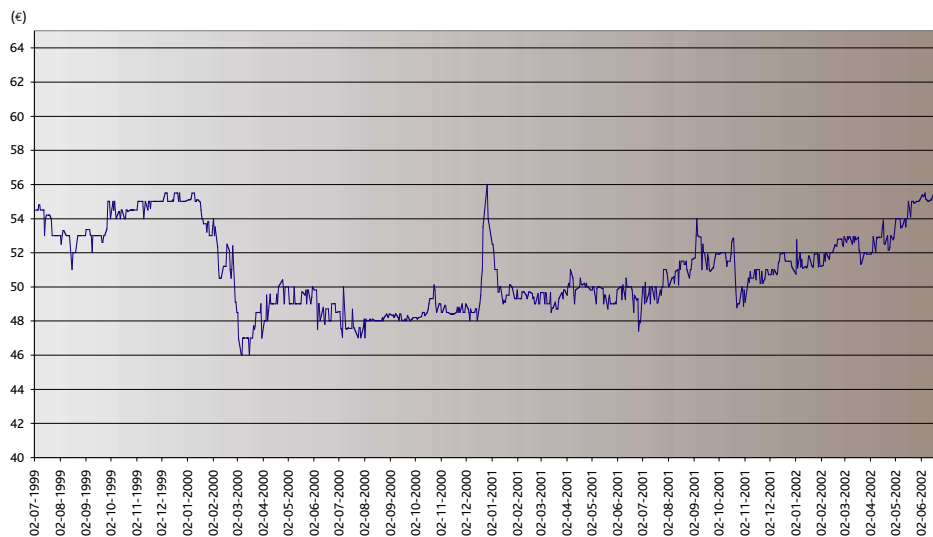
▼ Informations par action

(€)	30/06/2002	30/06/2001	30/06/2000
Nombre d'actions	2.830.366	2.725.624	2.525.124
Free float (%)	48,31	50,17	54,15
Capitalisation boursière	156.802.276	130.557.390	122.493.765
Volume négocié en actions par an	188.317	89.073	191.676
Volume journalier moyen	38.570	17.405	40.450
Cours de la bourse sur l'exercice			
maximum ²	56,30	56,00	55,50
minimum ²	48,77	47,01	45,98
clôture	55,40	47,90	48,51
Valeur de l'actif net hors dividende	53,99	53,39	53,13
Valeur de l'actif net dividende inclus	58,25	57,52	57,25
Taux de distribution (%)	93	92	89,30
Dividende brut	3,96	3,80	3,68
Dividende net	3,37	3,23	3,13

¹ Dividende brut + (valeur de l'actif net_n - valeur de l'actif net_{n-1}) / valeur de l'actif net_{n-1}.

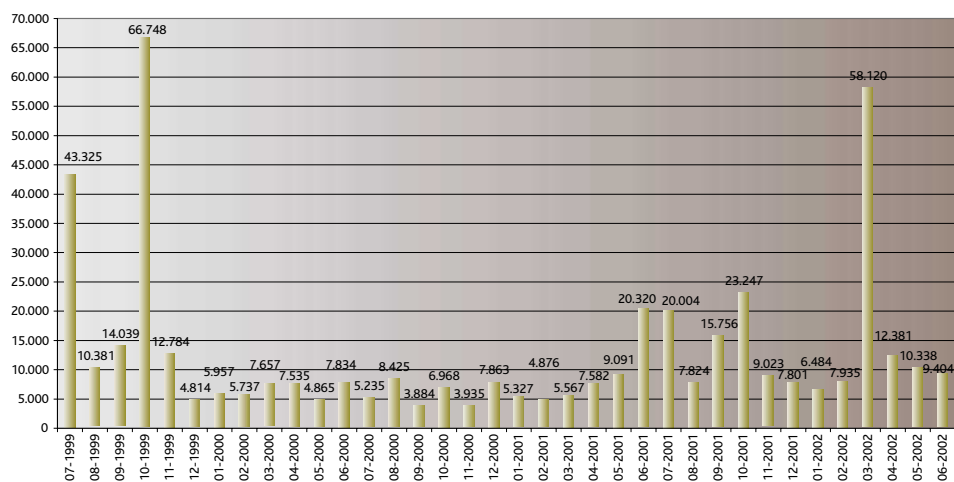
² Sur la base des cours de clôture.

▼ Évolution du cours de l'action depuis l'entrée en bourse le 2 juillet 1999



Le cours de l'action Leasinvest Real Estate a enregistré une augmentation considérable au cours de l'exercice écoulé. Le cours est passé de 47,9 € à la fin juin 2001 à 55,40 € à la fin juin 2002, ce qui représente une augmentation de 15,66%.

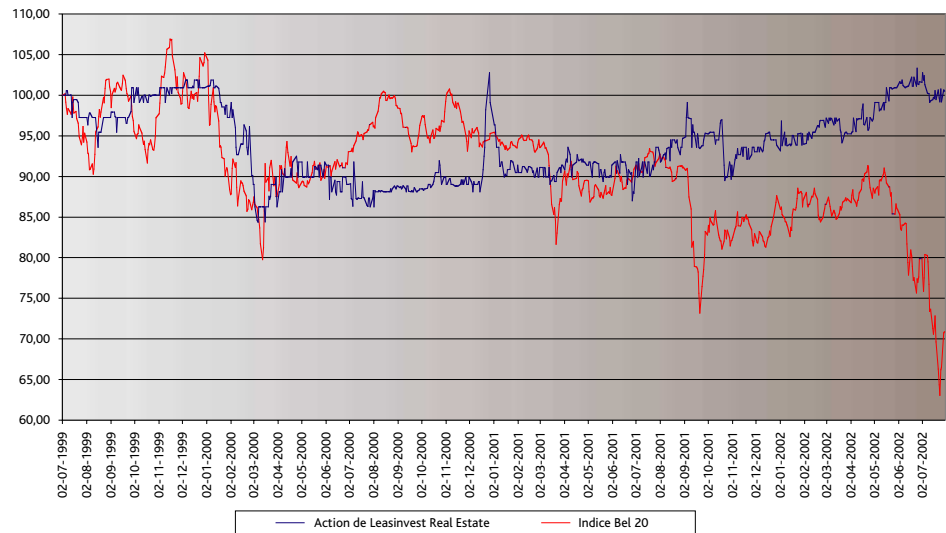
▼ Volume des transactions par mois depuis l'entrée en bourse le 2 juillet 1999



Au cours de l'exercice écoulé, le volume des transactions mensuel moyen s'élevait à 15.693 actions. Au total, 188.317 actions ont été échangées en un an contre 89.073 l'année précédente. Le chiffre d'affaires annuel de l'action Leasinvest Real Estate s'élevait à 9.758.192 € ou 123 % de plus que l'année précédente.

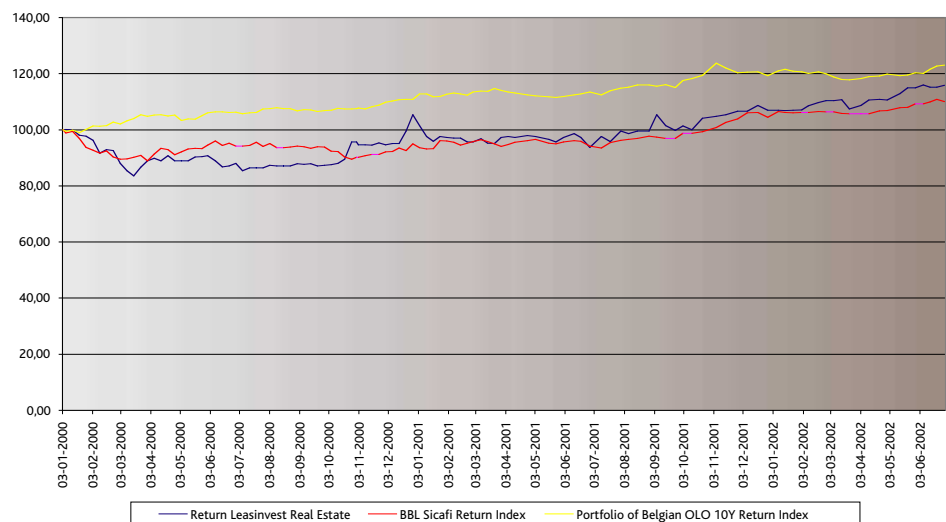


▼ Evolution de l'action par rapport à l'indice Bel 20 depuis son entrée en bourse le 2 juillet 1999

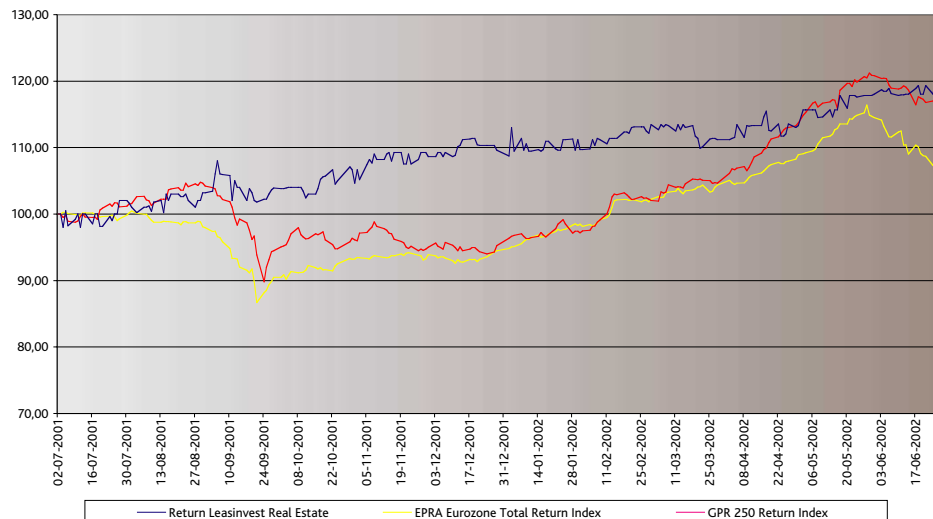


Avec une augmentation du cours de 15,66 %, l'action Leasinvest Real Estate s'est presque continuellement mieux comportée que l'indice Bel 20 (-12,1%) au cours de l'exercice écoulé. En outre, l'évolution de Leasinvest Real Estate a été plus stable que celle de l'indice Bel 20.

▼ Evolution du return de l'action par rapport à l'indice BBL Sicafi Return et à l'indice Portfolio of Belgian OLO 10Y Return



▼ Évolution du return de l'action par rapport à l'indice EPRA Eurozone Total
Return et à l'indice GPR 250 Return



■ Affectation du résultat

Le bénéfice statutaire à affecter de l'exercice écoulé s'élève à 11.848.486,25 €. Avec le bénéfice reporté de l'exercice 2000/2001 de 1.427.002,58 €, le bénéfice statutaire total à affecter pour l'exercice écoulé s'élève à 13.275.488,83 €.

Le Conseil d'administration du gérant statutaire propose à l'assemblée générale des actionnaires d'affecter le bénéfice de la manière suivante:

- 2.256.396,62 € à reporter à l'exercice suivant
- 11.019.092,21 € à distribuer sous forme de dividende.

Le taux de distribution représente ainsi 93 % (contre 92% l'année dernière). Ce ratio de distribution était prévu dans le prospectus d'émission de 1999 et il est supérieur aux 80 % minimum imposés par l'A.R. du 10 avril 1995.

Si l'assemblée générale des actionnaires approuve cette affectation, Leasinvest Real Estate distribuera un dividende brut de 3,96 € pour les 2.830.366 actions. Le dividende net, libre de précompte mobilier, s'élève à 3,37 €.

Le paiement du dividende interviendra contre la remise du coupon n° 3 à partir du 28 octobre 2002 et pourra être obtenu aux guichets de l'Artesia Banque, la Bacob, la Banque Degroof, la BBL et la Fortis Banque.



■ Participations



Au cours du second semestre de l'exercice écoulé, Leasinvest Real Estate a repris les sociétés immobilières Brussimmo et Ekiport. Les comptes annuels au 30 juin 2002 consolident les résultats des trois sociétés.

(€)	Brussimmo 01/01/2002 ²	Ekiport 01/06/2002 ²
Fonds propres	17.561.552	-33.103
Total du bilan	25.703.306	29.344.902
Résultat net	162.856	-50.128

¹ A une action près.

² Date de reprise dans la consolidation.

■ Perspectives et prévisions

Pour l'exercice 2002/2003, Leasinvest Real Estate prévoit un résultat distribuable de 12,9 millions € ou 4,55 € par action.

▼ Résultats consolidés prévisionnels de l'exercice 2002/2003

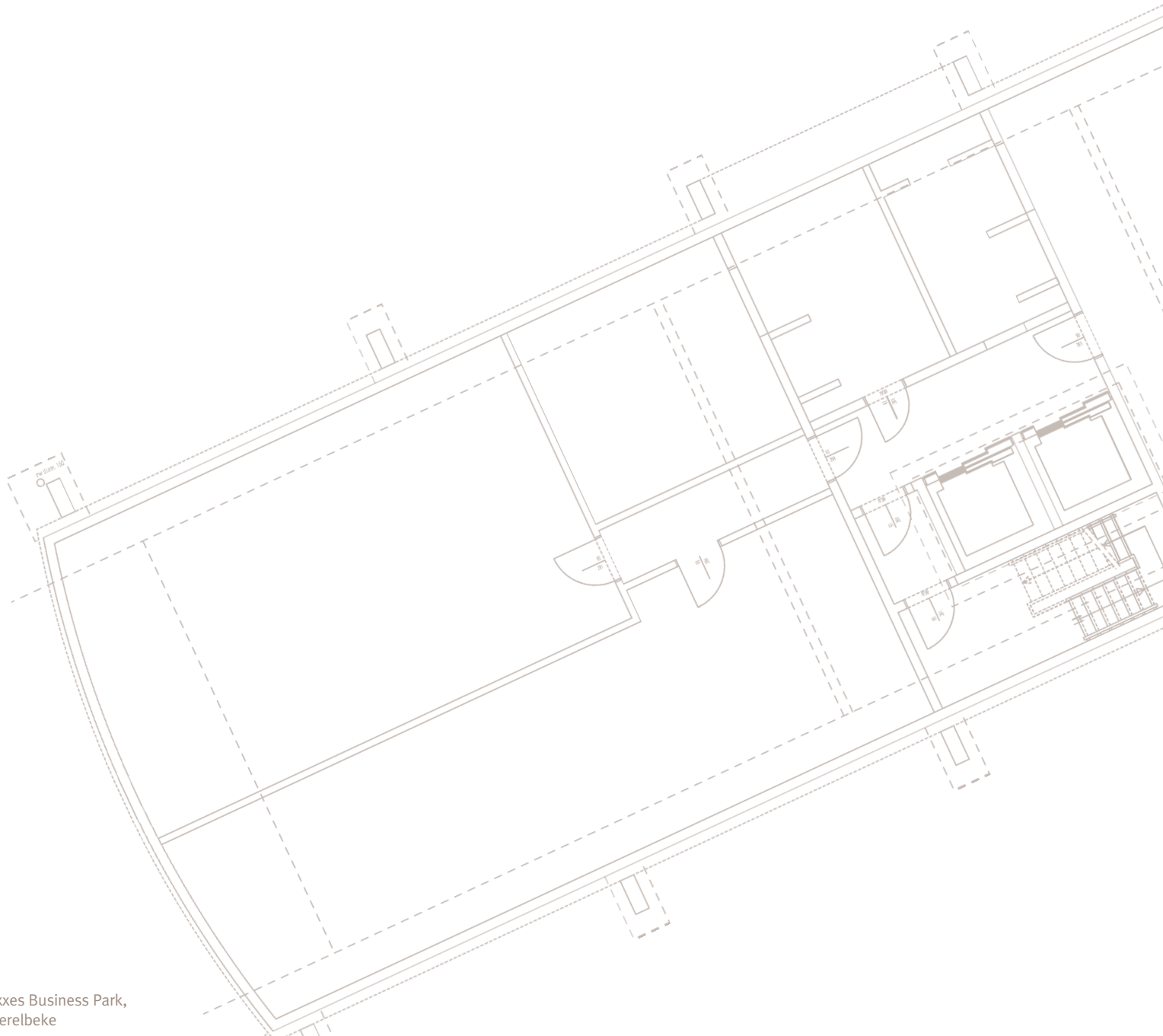
(x 1.000 €)	2002/2003
Revenus locatifs	20.929
Autres revenus d'exploitation	1.247
Résultat locatif	22.176
Frais immobiliers directs	-1.554
Frais immobiliers indirects	-1.360
Provisions	-500
Résultat immobilier	18.762
Charges opérationnelles	-1.197
Résultat d'exploitation	17.566
Charges financières	-4.592
Produits financiers	200
Impôts	-300
Résultat opérationnel	12.874

Les autres revenus d'exploitation ne comprennent aucune refacturation.

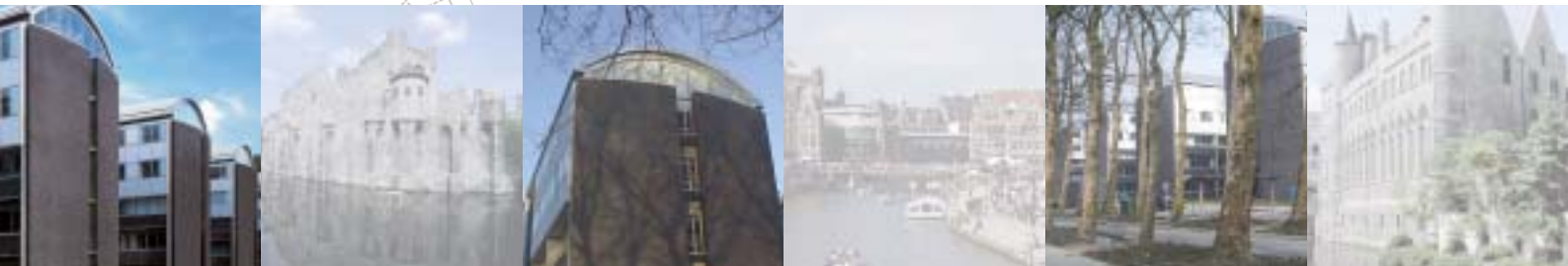
Les frais immobiliers directs comprennent les frais d'entretien, de rénovation, d'inoccupation et d'assurances.

Les frais immobiliers indirects sont tous les autres frais (sauf la rémunération du gérant et les frais à imputer).

Les frais opérationnels comprennent la rémunération du gérant.



Axxes Business Park,
Merelbeke



Gand périphérie

The background of the page is a faint, light gray architectural floor plan. It shows a large rectangular area with several smaller rectangular rooms or sections. The lines are thin and dashed, suggesting a technical drawing or blueprint. The overall style is clean and professional.

Aperçu du portefeuille immobilier

■ Le marché belge de l'immobilier

▼ Bruxelles

Le marché bruxellois des investissements est resté au même niveau. Au cours du premier semestre 2002, des transactions immobilières ont été réalisées à Bruxelles pour un montant de 1,3 milliard €. En 2001, elles se sont élevées à 1,85 milliard € contre 1,95 milliard en 2000.

Début 2002, le marché locatif bruxellois des bureaux montrait des signes d'activité importants. De janvier à juin, ont été loués 234.000 m², ce qui représente une augmentation de 15% par rapport au deuxième semestre 2001. 93% des transactions de location ont été réalisées avec des entreprises privées.

Fin juin 2002, le marché bruxellois des bureaux connaissait un taux de chômage locatif moyen de 7% ou 740.000 m². Plus de la moitié se situe en dehors du CBD (Central Business District), à savoir dans la zone décentralisée et la périphérie. En termes d'inoccupation, le marché bruxellois de l'immobilier a manifestement évolué à deux vitesses. Les quartiers Léopold et Nord ont connu un taux d'inoccupation d'environ 2% et le quartier Louise est resté stable à 7,2%. En revanche, la zone décentralisée et la périphérie ont atteint un taux d'inoccupation de 21,5 % à la fin du premier semestre. Suite à l'apparition sur le marché d'un grand nombre de nouveaux immeubles, le taux d'inoccupation a continué à augmenter dans la périphérie, malgré la reprise croissante. Celle-ci est principalement due aux mesures d'incitation efficaces des promoteurs immobiliers dans le cadre desquelles des exemptions de loyer d'un an ne sont plus rares. Cette évolution menace principalement les bâtiments de seconde génération dans les zones concernées.

La reprise fortement réduite et l'augmentation de l'inoccupation des surfaces de bureaux dans la zone bruxelloise décentralisée et la périphérie ont eu une faible influence sur le taux d'occupation de Leasinvest Real Estate dans cette région. La sicafi est en effet uniquement présente dans la périphérie nord de Bruxelles avec des surfaces semi-industrielles et commerciales, dans le Brixton Business Park (qui représente 11,29% de la totalité du portefeuille immobilier) et dans le Vierwinden Business Park (3,57% du portefeuille immobilier global) à Zaventem.

▼ Anvers

Sur le marché anversoïse des bureaux, les loyers supérieurs sont restés stables. Pour les nouveaux immeubles de bureaux, les prix ont subi une pression à la hausse en raison d'une disponibilité continuellement faible, ce qui a fait monter les loyers pondérés moyens. Pour les immeubles de bonne qualité, il est prévu un faible taux d'inoccupation, tandis que pour les anciens bâtiments situés principalement dans le centre ville, on prévoit un taux d'inoccupation relativement élevé pour les prochaines années en raison de la rénovation des Avenues.

▼ Gand

Le manque de nouveaux projets de qualité dans la périphérie gantoise y maintient le taux d'occupation à un niveau élevé et les loyers restent inchangés. Dans un proche avenir, des changements pourraient intervenir par la mise à disposition de nouveaux projets.

Sources : Belproperty, Catella Codemer, CB Richard Ellis, Jones Lang Lasalle et King Sturge.

■ Modifications du portefeuille immobilier

▼ Investissements réalisés pendant l'exercice

(Chiffres au 30/06/2002)	Année de construction	Type d'immeuble	Superficie totale (m ²)	Taux d'occupation (%)	Loyers contractuels (€)	Valeur d'investissement (€)	Rendement (%)
BRUXELLES							
<i>Zone décentralisée ouest</i>							
Route de Lennik 451	2002	Bureaux	15.132	100,00	1.997.416	27.500.000	7,26
<i>CBD Quartier Léopold</i>							
Rue de Trèves 74	1994	Bureaux	5.515	100,00	1.310.552	17.430.000	7,52
GAND Périphérie							
Axxes Business Park							
<i>Immeuble 1</i>	2000/01	Bureaux	2.510	100,00	353.397	4.740.000	7,46
<i>Immeuble 2</i>	2000/01	Bureaux	3.024	96,52	441.357	5.780.000	7,64
<i>Immeuble 6/7</i>	2000/01	Bureaux	7.013	100,00	997.766	13.150.000	7,59

- *Bruxelles Quartier Léopold – rue de Trèves 74, 1000 Bruxelles*

Leasinvest Real Estate a réalisé un premier investissement dans le quartier Léopold, le principal marché partiel bruxellois. En avril 2002, la sicafi a acquis les actions de la société immobilière Brussimmo pour un montant de 24,5 millions €. L'actif de cette société comprenait entre autre un immeuble de bureaux situé à l'angle de la rue de Trèves et la rue Bélliard et qui était entièrement loué par l'EFTA (European Free Trade Association). La valeur d'investissement estimée de cet immeuble s'élevait à 17,4 millions € au 30 juin 2002.

- *Anderlecht, Parc Scientifique Erasme - chaussée de Lennik 451, 1070 Anderlecht*

En août 2002, Leasinvest Real Estate a repris la société immobilière Ekiport. Le prix de l'acquisition de 100 % des actions s'élevait à 1,7 millions €. La sicafi a également repris les dettes inter-sociétés d'Ekiport pour un montant de 26,1 millions €. Leasinvest Real Estate est entrée en jouissance des actions le 1er juin 2002. Ekiport est propriétaire d'un nouvel immeuble de bureaux situé dans le Parc Scientifique Erasme à Anderlecht. L'immeuble, d'une valeur d'investissement de 27,5 millions € au 30 juin 2002, est donné en leasing à L'Oréal Belgilux.

- *Gand périphérie, Axxes Business Park – immeubles D1, 2, 6 et 7, Guldensporenpark 22-40, 9820 Merelbeke*

Après des investissements antérieurs dans ce parc d'entreprises, la sicafi a acquis en octobre et décembre 2001 quatre immeubles de bureaux. La sicafi est ainsi devenu le propriétaire de la quasi-totalité de la première phase de ce parc. La valeur d'investissement estimée de ces quatre immeubles s'élevait à 23,7 millions € au 30 juin 2002.

▼ Désinvestissement après la clôture de l'exercice

(Chiffres au 30/06/2002)	Année de construction	Type d'immeuble	Superficie totale (m ²)	Taux d'occupation (%)	Loyers contractuels (€)	Valeur d'investissement (€)	Rendement (%)
ANVERS CBD							
Britselei 3-5-7	1978	Bureaux	757	55,45	36.369	526.000	6,91

• Anvers centre – Britselei 3-5-7, 2018 Anvers

En juin, Leasinvest Real Estate a conclu un accord de principe concernant la vente de l'immeuble de bureaux situé au 3-5-7 Britselei à Anvers. La sicafi a vendu cet immeuble de bureaux pour 565.000 € et a enregistré une plus-value de 39.000 € en comparaison avec la valeur d'investissement au 30 juin 2002. Cette transaction s'inscrivait dans la politique de désinvestissement de Leasinvest Real Estate selon laquelle plusieurs petits bâtiments non stratégiques seront vendus afin d'optimiser la gestion du portefeuille.

▼ Transactions de location

Leasinvest Real Estate a conclu les transactions de location suivantes au cours de l'exercice écoulé.

Locataire	Revenus locatifs (€)	Durée	Immeuble	Location	Bureaux (m ²)	Stockage (m ²)	Archives (m ²)	Emplacements de parking
Nashuatec (nouveau + renouvellement)	585.398	6/9	Riverside Business Park	Anderlecht	4.036			155
Electrabel (nouveau)	353.397	3/6/9	Axxes Business Park	Merelbeke	2.670			80
Ansell (nouveau)	327.746	6/9	Riverside Business Park	Anderlecht	2.090			70
Euro Crossroads Business Park (nouveau)	239.220	3/6/9	Axxes Business Park	Merelbeke	1.766	100		60
McGuire Woods (renouvellement)	166.000	3/6/9	Avenue Louise 250	Bruxelles	963		10	11
Hammond Suddard Edge (nouveau)	165.058	6/9	Avenue Louise 250	Bruxelles	963		18	10
Rolex Benelux (renouvellement)	159.321	3	Avenue Louise 250	Bruxelles	796		6	7
Smals-MvM (nouveau)	90.134	3/6/9	Avenue Louise 66	Bruxelles	708			10
ITCS (nouveau)	82.100	1/2/3	Riverside Business Park	Anderlecht	510			10
Dangaard Telecom (nouveau)	58.185	3/6/9	Riverside Business Park	Anderlecht	420			7
CEKA Belgium (nouveau)	55.037	3/6/9	Brixton Business Park	Zaventem	258	385		4
Lancaster RE (nouveau)	36.013	6/9	Avenue Louise 66	Bruxelles	251			3
Electrabel (nouveau)	31.324	2/5/8	Axxes Business Park	Merelbeke	237			7
Robert Half International (nouveau)	3.910	1/1/1	J.F. Willemstraat	Anvers				2
TQ ³ (nouveau)	1.500	1/1/1	Axxes Business Park	Merelbeke				5
Tinchant (nouveau)	600	1/1/1	Kontichsesteenweg 38	Aartselaar				2

Dix locataires les plus importants

1. Mobistar
2. L'Oréal Belgilux
3. Federal Mogul
4. EFTA (European Free Trade Association)
5. Group 4 Securitas
6. Redevco
7. Deloitte & Touche
8. Electrabel
9. Nashuatec
10. Vedior

Le fait que quatre des dix locataires les plus importants occupent de l'espace dans les immeubles que Leasinvest Real Estate a acquis au cours de l'exercice écoulé démontre que la sicafi s'est concentrée sur les locataires importants dans ses récents investissements.

▼ Résiliations de baux

Depuis mars 2002, les locataires suivants ont résilié leur bail.

Locataire	Revenus locatifs (€)	Durée	Immeuble	Location	Bureaux (m ²)	Stockage (m ²)	Emplacements de parking
E-Com Interactive (déjà renouvelé)	395.547	3/6/9	Axxes Business Park	Merelbeke	2.670		80
EFPIA (déjà renouvelé)	149.964	6/9	Avenue Louise 250	Bruxelles	963	18	10
Proximedia (déjà renouvelé)	62.550	3/6/9	Riverside Business Park	Anderlecht	218	420	17
Convum (inoccupé)	45.727	3/6/9	Brixton Business Park	Zaventem	136	449	4

Les locataires suivants ne reconduiront pas leur bail après la première échéance.

Locataire	Revenus locatifs (€)	Fin de bail	Immeuble	Location	Bureaux (m ²)	Stockage (m ²)	Emplacements de parking
ITSC	83.330	31/12/2002	Riverside Business Park	Anderlecht	510		10
Labo Nelly Devuyst	55.953	31/12/2002	Brixton Business Park	Zaventem	79	526	8
Econocom	37.038	31/12/2002	Brixton Business Park	Zaventem	130	318	5
Robeco	56.417	31/01/2003	Avenue Louise 66	Bruxelles	251	23	4
Alno	39.040	31/05/2003	Avenue Louise 250	Bruxelles	231		1
Sanofi Synthélabo	237.327	31/03/2004	Brixton Business Park	Zaventem	312	3.036	35
Servico	124.285	31/03/2004	Kontichsesteenweg 38	Aartselaar	799	1.397	26
Royal Reinsurance	44.782	31/05/2004	Avenue Louise 66	Bruxelles	251	15	4

- **Bruxelles zone décentralisée**

Pour l'espace qui se libère dans le Riverside Business Park en raison du départ de ITSC, Leasinvest Real Estate est en négociation avec un locataire potentiel. Suite à la résiliation de son bail, ITSC est redevable d'une indemnité équivalant à six mois de loyer. Leasinvest Real Estate est également en négociation avec le locataire Papyrus (2.500 m²) concernant le prolongement de son bail en cours après février 2003.

- **Bruxelles quartier Louise**

La sicafi recherche un nouveau locataire pour le rez-de-chaussée du 250 avenue Louise. L'espace de bureau dans cet immeuble reste loué à long terme.

Au 66 avenue Louise, il y a actuellement 5 des 8 étages inoccupés. Pour certains des plateaux inoccupés les contrats de locations et les revenus locatifs se prolongent jusqu'en 2003, 2004, 2006 et 2007. A l'exception de l'espace loué à Robeco, tous les plateaux sont loués à long terme. Les petits plateaux conviennent idéalement aux entreprises qui désirent lancer des activités en Belgique. Toutefois, en raison du déclin économique, plusieurs de ces entreprises se sont retirées du marché belge.

- **Bruxelles périphérie**

Pour le Brixton Business Park, Leasinvest Real Estate prévoit une inoccupation plus longue de six à douze mois. Contrairement à la durée moyenne de trois mois pour la relocation des espaces dans ce parc, aucun des espaces libres n'a été loué au cours du semestre écoulé.

- *Gand périphérie*

Pour l'espace (1.150 m²) situé dans l'Axxes Business Park qui s'est libéré suite au départ de Belpan Holding, Leasinvest Real Estate mène les dernières négociations avec un locataire potentiel concernant la reprise du bail. Electrabel possède plusieurs baux en cours et a repris des espaces libres dans l'Axxes Business Park.

▼ Rénovations et investissements

Les rénovations ont pour but de remettre un espace loué dans l'état où il se trouvait avant la location notamment en renouvelant le revêtement du sol et les plafonds et en exécutant des travaux de peinture. Elles permettent de maintenir le niveau de loyer de l'espace. Les investissements dépassent les simples travaux de remise en état. Ils améliorent le confort et le standing de l'espace et ont un impact positif sur le niveau du loyer et la valeur estimée de l'immeuble. Les frais d'entretien et rénovation pour l'exercice écoulé s'élevaient à 1.638.143 €.

Rénovations

Leasinvest Real Estate recourt à un plan et un budget pluriannuels pour les rénovations et l'entretien de son patrimoine immobilier, compte tenu de l'âge, des travaux déjà exécutés et des rénovations prévues pour les nouveaux locataires. Par exemple, la sicafi a élaboré un plan quinquennal pour la mise en conformité systématique de son portefeuille aux prescriptions en matière de protection contre les incendies, de tableaux électriques, etc. Ces travaux ont déjà commencé pour certains immeubles.

Budget pour entretien et rénovations	30/06/2003	30/06/2004	30/06/2005
(€)	1.347.570	1.765.001	1.494.448

Rénovations en fonction de nouveaux locataires

Au cours de l'exercice écoulé, Leasinvest Real Estate a réalisé des rénovations en fonction de l'arrivée de nouveaux locataires sur les sites suivants:

- Le Riverside Business Park à Anderlecht: à l'immeuble J pour le nouveau locataire Ansell (2.050 m²), à l'immeuble K pour le locataire actuel Nashuatec (1.580 m²) et à l'immeuble B pour le locataire Dangaard Telecom (638 m²).
- Le Brixton Business Park à Zaventem: au hall du locataire Electronics Belgium (432 m²).
- Au 34 Mechelsesteenweg à Anvers: à cinq étages après le départ du locataire Alcatel (1.285 m²) et aux troisième et quatrième étages pour l'extension du locataire Robert Half International (1.050 m²).

Pour la plupart des baux conclus au cours du premier semestre 2002, les nouveaux locataires ont repris les aménagements existants. Ce fut notamment le cas pour Euro Crossroads Business Park (Axxes Business Park, Merelbeke), Electrabel (Axxes Business Park) et Hammond Suddard Edge (250 avenue Louise à Bruxelles).



Entretien des immeubles

Outre les rénovations exécutées dans le cadre des nouveaux baux, été prêté également une attention particulière à l'entretien des immeubles. Par exemple, l'étanchéité du toit de l'unité 9 du Brixton Business Park a été entièrement refaite.

Investissements

Leasinvest Real Estate a réalisé un certain nombre d'investissements dans le Riverside Business Park à Anderlecht.

- L'immeuble J (2.090 m²) a été équipé d'un système de climatisation complet basé sur un plafond à poutres froides.
- L'immeuble K (1.580 m²) a également été équipé d'un système de climatisation complet basé sur des appareils à expansion directe.
- Le premier étage de l'immeuble F (1.000 m²) a été entièrement rénové, le sol rehaussé a été réparé, le plafond a été remplacé et l'on y a installé un système de climatisation basé sur un dispositif d'expansion directe.
- Au cours du second semestre 2002, les mêmes rénovations seront réalisées au deuxième étage de l'immeuble F (494 m²) et dans l'aile gauche de l'immeuble K (510 m²).

■ Composition du portefeuille immobilier

(Chiffres au 30/06/2002)	Part dans le portefeuille (%)	Année de construction	Superficie totale (m ²)	Loyers contractuels (€)	Valeur locative estimée (€)	Taux d'occupation (%)	Loyers contractuels + valeur estimée en cas d'inoccupation (€)	Valeur d'investissement (€)	Rendement (%)	Rendement potentiel en cas d'une occupation de 100% (%)
BRUXELLES	72,79		124.278	15.073.146	15.306.532		15.367.664	196.190.000		
Zone décentralisée ouest										
Riverside Business Park	17,97	1992-96	26.931	3.529.037	3.756.498	94,04	3.752.779	48.440.000	7,29	
Phase I				953.181	924.246	99,96	953.553	12.080.000	7,89	7,40
Phase II				509.905	481.106	99,77	511.021	5.920.000	8,61	8,25
Phase III + IV				2.065.950	2.351.146	90,55	2.288.205	30.440.000	6,79	7,40
Route de Lennik 451	10,20	2002	15.132	1.997.416	2.021.592	100,00	1.997.416	27.500.000	7,26	7,60¹
Zone décentralisée est										
Extensa Square	12,23	1991 (I)/1996 (II)	12.218	2.597.701	2.305.457	100,00	2.597.701	32.970.000	7,88	
Rue Colonel Bourg 153-155				1.647.427	1.425.254	100,00	1.647.427	20.610.000	7,99	7,10
Rue Colonel Bourg 149				950.274	880.203	100,00	950.274	12.360.000	7,69	7,20
CBD Quartier Louise										
Avenue Louise 250	8,79	1975/76	11.225	1.813.396	1.791.362	99,79	1.817.139	23.680.000	7,66	7,50
Avenue Louise 66	2,27	1974/75	3.592	539.482	493.661	99,97	539.631	6.110.000	8,83	
Louis Side				331.652	293.673	100,00	331.652	3.630.000	9,14	8,15
Grosse Tour side				139.947	130.702	99,89	140.096	1.530.000	9,15	8,60
Retail part				67.884	69.286	100,00	67.884	950.000	7,15	7,25
CBD Quartier Léopold										
Rue de Trèves 74	6,47	1994	5.515	1.310.552	1.166.145	100,00	1.310.552	17.430.000	7,52	6,85
Périphérie Nord										
Brixton Business Park	11,29	1975	36.042	2.378.650	3.007.110	97,78	2.445.534	30.440.000	7,81	
Unité 1				304.217	315.310	90,65	333.707	3.600.000	8,45	8,40
Unité 2				255.659	288.909	87,06	293.054	3.480.000	7,35	8,25
Unité 3				303.206	261.055	100,00	303.206	3.260.000	9,30	8,25
Unité 4/5/6				722.805	1.433.221	100,00	722.805	11.350.000	6,37	8,00
Unité 8				262.679	224.068	100,00	262.679	2.760.000	9,52	8,25
Unité 9				292.757	258.357	100,00	292.757	3.200.000	9,15	8,25
Unité 10				237.327	226.190	100,00	237.327	2.790.000	8,51	8,15
Vierwinden Business Park	3,57	1973	13.623	906.912	764.707	100,00	906.912	9.620.000	9,43	8,35-8,50
GAND										
Périphérie	15,33		23.897	3.167.674	3.110.834		3.187.375	41.310.000		
Axxes Business Park	15,33	2000/01	23.897	3.167.674	3.110.834	99,37	3.187.375	41.310.000	7,67	
Immeuble 1				353.397	347.485	100,00	353.397	4.740.000	7,46	7,60
Immeuble 2				441.357	434.855	96,52	456.472	5.780.000	7,64	7,60
Immeuble 3				464.735	436.646	98,95	469.321	5.850.000	7,94	7,60
Immeuble 4				476.971	455.690	100,00	476.971	6.040.000	7,90	7,60
Immeuble 5				433.447	435.487	100,00	433.447	5.750.000	7,54	7,60
Immeuble 6/7				997.766	1.000.672	100,00	997.766	13.150.000	7,59	7,60

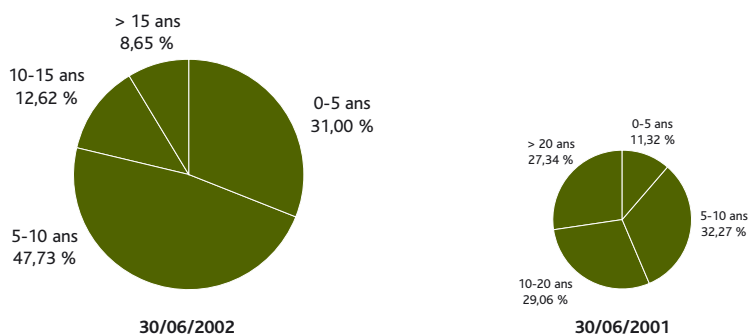
¹ Rendement sans leasing.



(Chiffres au 30/06/2002)	Part dans le portefeuille (%)	Année de construction	Superficie totale (m2)	Loyers contractuels (€)	Valeur locative estimée (€)	Taux d'occupation (%)	Loyers contractuels + valeur estimée en cas d'inoccupation (€)	Valeur d'investissement (€)	Rendement (%)	Rendement potentiel en cas d'une occupation de 100% (%)
ANVERS	11,88		44.367	2.707.485	2.754.760		3.004.824	32.019.000		
Périphérie										
Prins Boudewijnlaan 7	6,13	1989	27.589	1.467.152	1.345.391	100,00	1.467.152	16.530.000	8,88	8,30
Kontichsesteenweg 17, 38, 38A	1,68		5.400	325.425	401.352	67,45	456.072	4.538.000		7,17
Kontichsesteenweg 17		1973		124.285	97.639	100,00	124.285	1.033.000	12,03	9,85
Kontichsesteenweg 38		1986		0	130.647	0,00	130.647	1.335.000	0,00	9,00
Kontichsesteenweg 38A		1990		201.140	173.066	100,00	201.140	2.170.000	9,27	8,25
Schranshoevebaan 18	0,94	1993	2.394	215.037	215.601	100,00	215.037	2.530.000	8,50	8,50
Delta Business Park	0,96	2000	1.815	214.745	211.778	100,00	214.745	2.590.000	8,29	8,20
CBD	2,16		7.169	485.126	580.638	71,29	651.818	5.831.000	8,32	
Mechelsesteenweg 30-34 J.F. Willemstraat		1963 (34A)/ 1975 (34B)	5.005	334.105	442.073	67,78	475.539	4.360.000	7,66	9,50
Britselei 3-5-7		1978	757	36.369	54.455	55,45	60.627	526.000	6,91	9,80
Britselei 15		1970	1.407	114.652	84.110	100,00	114.652	945.000	12,13	9,50
TOTAL hors garantie locative	100,00		192.542	20.948.304	21.172.127	97,11	21.559.864	269.519.000	7,77	
Garantie Leasinvest				629.526						
TOTAL garantie locative incluse				21.577.830		100,00			8,01	

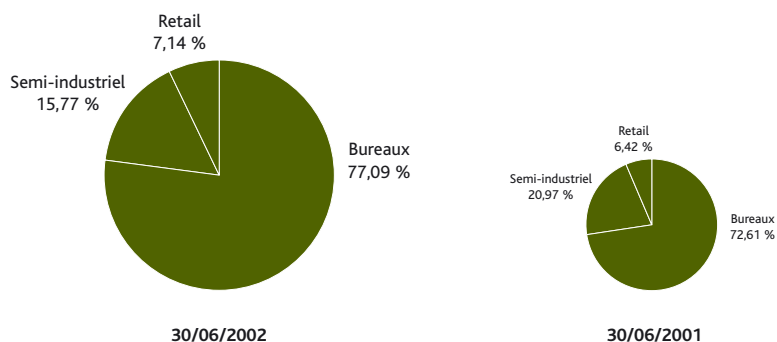
■ Analyse du portefeuille immobilier

▼ Age moyen des immeubles



L'importance relative des immeubles de moins de 10 ans a augmenté au cours de l'exercice écoulé de 43,59 à 78,73 %. Cette forte augmentation est due d'une part aux investissements réalisés par Leasinvest Real Estate dans plusieurs immeubles du Riverside Business Park à Anderlecht et d'autre part à l'acquisition d'un certain nombre d'immeubles neufs et récents dont l'Axxes Business Park à Merelbeke (année de construction 2000/01), les immeubles de bureaux du 451 route de Lennik à Anderlecht (année de construction 2002) et le 74 rue de Trèves à Bruxelles (année de construction 1994).

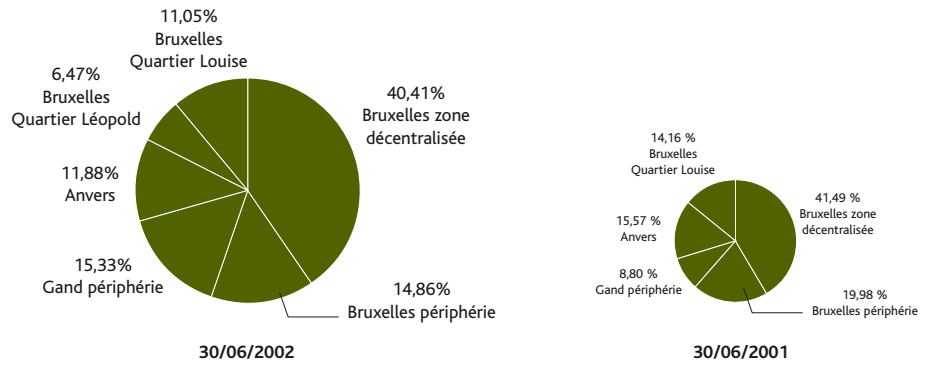
▼ Type d'immeubles



Leasinvest Real Estate investit principalement dans des immeubles de bureaux. Dans l'ensemble du portefeuille, la proportion d'espaces de bureaux est passée de 72,61 à 77,09 % au cours de l'exercice écoulé. Les espaces semi-industriels ont diminué de 20,97 à 15,77 %. Les 7,14 % restants d'espace commercial sont principalement représentés par le Brixton Business Park à Zaventem.



▼ Répartition géographique

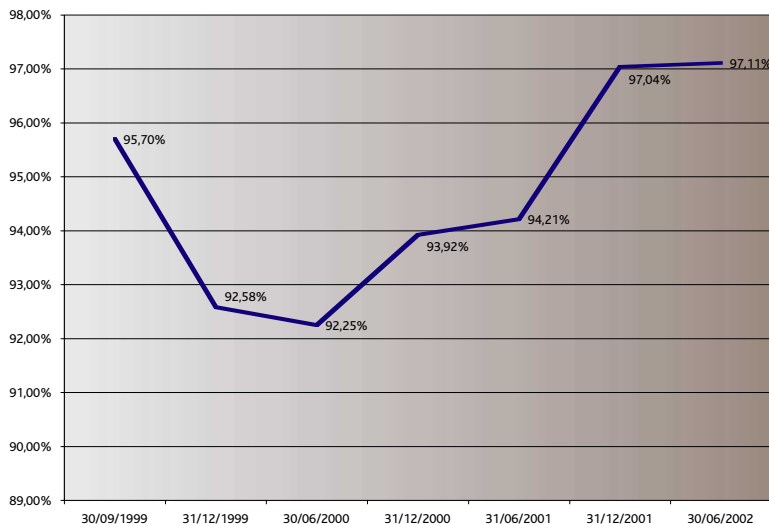


A la fin de l'exercice, avec 72,79 %, Bruxelles représentait une part des investissements légèrement inférieure par rapport à l'année précédente et cela malgré deux investissements supplémentaires, à savoir l'acquisition du 74 rue de Trèves dans le quartier Léopold et du 451 route de Lennik à Anderlecht. La part de la région anversoise dans le portefeuille a également diminué de 15,57 à 11,88 %. Ces diminutions sont dues à l'augmentation de la part de la région gantoise de 8,80 à 15,33 % suite à l'achat de quatre immeubles supplémentaires dans l'Axxes Business Park à Merelbeke.

Dans la région bruxelloise, la zone décentralisée représente la principale région d'investissement, avec 40,41 %, suivie du CBD avec 17,52 % et de la périphérie avec 14,68 %. Malgré l'achat de l'immeuble de bureaux au 451 route de Lennik à Anderlecht, la part de la zone bruxelloise décentralisée a diminué de 41,49 à 40,41 % au cours du trimestre précédent. Les parts de la périphérie et du quartier Louise ont diminué pour se monter respectivement à 14,86 et 11,05 %. Le quartier Léopold est un nouvel apport dans le portefeuille, avec une part relative de 6,47 %.

Après la clôture de l'exercice, la part de la région anversoise a encore diminué suite à la vente du 3-5-7 Britselei.

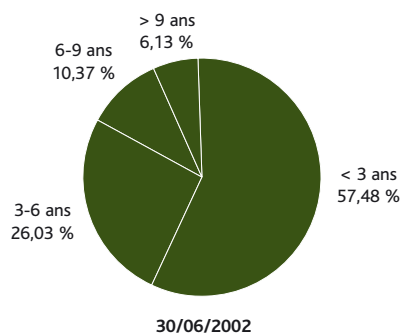
▼ Taux d'occupation



L'achat d'immeubles entièrement loués au cours de l'exercice écoulé a contribué à une nouvelle augmentation du taux d'occupation hors garantie locative de 3 % par rapport à l'exercice précédent pour s'élever désormais à 97,11 %. Avec la garantie locative, le taux d'occupation s'est élevé à 100 %. Leasinvest Real Estate prévoit une nouvelle augmentation à 97,40% pour la fin 2002.

Depuis deux ans, le taux d'occupation affiche une tendance à la hausse. Après avoir atteint 97,70% à la constitution de la sicafi et 92,25 en juin 2000, Leasinvest Real Estate est parvenue à inverser cette tendance à la baisse grâce à des investissements de rénovation intensifs dans des bâtiments les plus anciens et à une professionnalisation de la gestion immobilière.

▼ Durées résiduelles et revenus locatifs assurés contractuellement

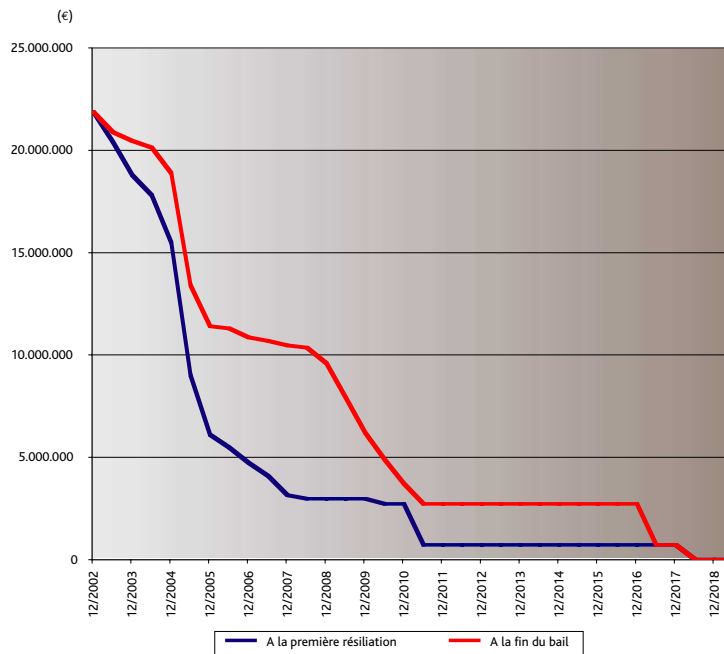


Au cours de l'exercice écoulé, la durée moyenne jusqu'à la première possibilité de résiliation des baux est passée de 4,51 à 4,04 ans. La proportion de baux présentant une possibilité de résiliation dans les trois ans est passée de 53 à 57%.

Cela est principalement dû à la durée résiduelle relativement courte des baux des nouvelles acquisitions de la sicafi, à l'exception du 451 route de Lennik à Anderlecht.

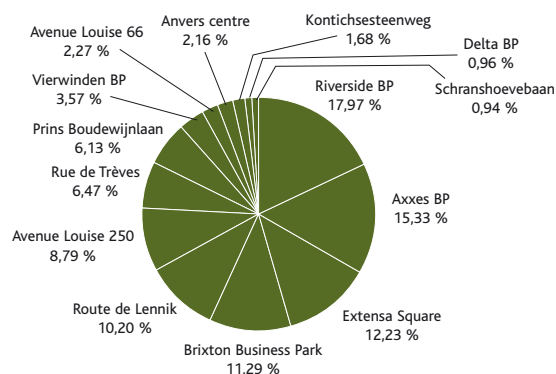


Plusieurs baux couvrant les immeubles achetés récemment dans l'Axxes Business Park ont une durée standard de 3/6/9 ans. Le bail de l'immeuble situé au 74 rue de Trèves dans le quartier Léopold de Bruxelles a une durée résiduelle de moins de 3 ans. Le risque d'inoccupation de cet immeuble est sans doute limité en raison de son excellente localisation.



Suite à l'acquisition de l'immeuble de bureaux situé au 451 route de Lennik à Anderlecht, la première possibilité de résiliation et la possibilité de résiliation en fin de bail sont davantage séparées par rapport au 30 juin 2001.

▼ Répartition de la valeur d'investissement

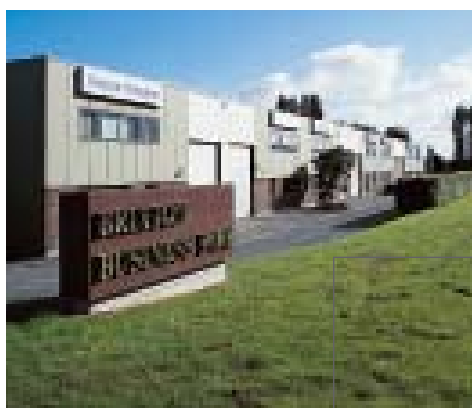


Les 3 principaux investissements de Leasinvest Real Estate sont le Riverside Business Park à Anderlecht, l'Axxes Business Park à Merelbeke et l'Extensa Square à Evere. 73,23% des investissements sont situés dans des parcs d'entreprises à Bruxelles, Gand et Anvers.

■ Description du portefeuille immobilier

▼ >30.000 m²

• Brixton Business Park / 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 en fonction de nouveaux locataires	Valeur locative estimée	3.007.110 €
Superficie locative	36.042 m ²	Taux d'occupation	97,78%
Emplacements de parking	483	Valeur d'investissement estimée	30.440.000 €
Loyers contractuels	2.378.650 €	Rendement locatif	7,81 %
		Valeur assurée	16.711.019 €

▼ 30-20.000 m²

• Prins Boudewijnlaan 7, 2550 Kontich



Centre de distribution

Année de construction	1989, extension en 2000	Taux d'occupation	100%
Superficie locative	27.589 m ²	Valeur d'investissement estimée	16.530.000 €
Emplacements de parking	100	Rendement locatif	8,88 %
Loyers contractuels	1.467.152 €	Valeur assurée	11.427.891 €
Valeur locative estimée	1.345.291 €		



• **Riverside Business Park / Internationalelaan 55, 1070 Anderlecht**



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

Année de construction 1992/96
Superficie locative 26.931 m²
Emplacements de parking 586
Loyers contractuels 3.529.037 €
Valeur locative estimée 3.756.498 €

Taux d'occupation 94,04%
Valeur d'investissement estimée 48.440.000 €
Rendement locatif 7,29 %
Valeur assurée 30.782.024 €

• **Axxes Business Park / Guldensporenpark 22-40, 9820 Merelbeke**



Parc d'entreprises dans un nouvel emplacement le long de l'E40, composé de 7 nouveaux immeubles

Année de construction 2000/01
Superficie locative 23.897 m²
Emplacements de parking 678
Loyers contractuels 3.167.674 €
Valeur locative estimée 3.110.834 €

Taux d'occupation 99,37%
Valeur d'investissement estimée 41.310.000 €
Rendement locatif 7,67 %
Valeur assurée 28.329.849 €

▼ 20-10.000 m²

• Route de Lennik 451, 1070 Anderlecht



Nouvel immeuble de bureaux dans le Parc Scientifique Erasme à Anderlecht

Année de construction	2002	Taux d'occupation	100%
Superficie locative	15.132 m ²	Valeur d'investissement estimée	27.500.000 €
Emplacements de parking	250	Rendement locatif	7,26 %
Loyers contractuels	1.997.416 €	Valeur assurée	24.967.697 €
Valeur locative estimée	2.021.592 €		

• Vierwinden Business Park / Leuvensesteenweg 532, 1930 Zaventem



Parc d'entreprises semi-industriel

Année de construction	1973, rénové en 1994 et 1998	Taux d'occupation	100%
Superficie locative	13.623 m ²	Valeur d'investissement estimée	9.620.000 €
Emplacements de parking	287	Rendement locatif	9,43 %
Loyers contractuels	906.912 €	Valeur assurée	9.624.694 €
Valeur locative estimée	764.707 €		



• **Extensa Square / Rue Colonel Bourg 149, 153-155**



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

Année de construction	1991 (I)/1996 (II)	Taux d'occupation	100%
Superficie locative	12.218 m ²	Valeur d'investissement estimée	32.970.000 €
Emplacements de parking	291	Rendement locatif	7,88 %
Loyers contractuels	2.597.701 €	Valeur assurée	28.718.350 €
Valeur locative estimée	2.305.457 €		

• **Avenue Louise 250, 1000 Bruxelles**



Prestigieux immeuble de bureaux de 12 étages

Année de construction	1975/76, 4 des 12 étages ont été rénovés fin 2000	Valeur locative estimée	1.791.362 €
Superficie locative	11.225 m ²	Taux d'occupation	99,79%
Emplacements de parking	114	Valeur d'investissement estimée	23.680.000 €
Loyers contractuels	1.813.396 €	Rendement locatif	7,66 %
		Valeur assurée	20.221.966 €

▼ < 10.000m²

• Anvers centre

Complexe de bureaux dans les environs de la Banque Nationale



Mechelsesteenweg 30-34 +
Parking J.F. Willemstraat 1
Année de construction: 1963 (34),
1975 (30) – rénové entre 1996 et
2002



Britselei 3-5-7
Année de construction: 1978



Britselei 15
Année de construction: 1970

Superficie locative	7.169 m ²	Taux d'occupation	71,29%
Emplacements de parking	103	Valeur d'investissement estimée	5.831.000 €
Loyers contractuels	485.126 €	Rendement locatif	8,32 %
Valeur locative estimée	580.638 €	Valeur assurée	12.986.029 €

• Kontichsesteenweg 17, 38, 38A, 2630 Aartselaar



3 immeubles dont 2 immeubles
de bureaux et 1 immeuble
semi-industriel

Année de construction	1973 (17), 1986 (38), 1990 (38A) – rénové en 2001	Valeur locative estimée	401.352 €
Superficie locative	5.400 m ²	Taux d'occupation	67,45%
Emplacements de parking	95	Valeur d'investissement estimée	4.538.000 €
Loyers contractuels	325.425 €	Rendement locatif	7,17 %
		Valeur assurée	4.302.365 €



• Rue de Trèves 74, 1000 Bruxelles



Immeuble de bureaux au coin de la rue de Trèves et la rue Bélliard dans le quartier Léopold

Année de construction	1994	Taux d'occupation	100%
Superficie locative	5.515 m ²	Valeur d'investissement estimée	17.430.000 €
Emplacements de parking	68	Rendement locatif	7,52 %
Loyers contractuels	1.310.552 €	Valeur assurée	17.997.070 €
Valeur locative estimée	1.166.145 €		

• Avenue Louise 66, 1000 Bruxelles



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

Année de construction	1974/75, rénové en 1987, 6 étages rénovés en 2001	Valeur locative estimée	493.661 €
Superficie locative	3.592 m ²	Taux d'occupation	99,97%
Emplacements de parking	41	Valeur d'investissement estimée	6.110.000 €
Loyers contractuels	539.482 €	Rendement locatif	8,83 %
		Valeur assurée	5.875.462 €

• **Schranshoevebaan 18, 2160 Wommelgem**



Immeuble de bureaux isolé
avec entrepôt

Année de construction 1993
 Superficie locative 2.394 m²
 Emplacements de parking 44
 Loyers contractuels 215.037 €
 Valeur locative estimée 215.601 €

Taux d'occupation 100%
 Valeur d'investissement estimée 2.530.000 €
 Rendement locatif 8,29 %
 Valeur assurée 2.753.153 €

• **Delta Business Park / Technologiepark Satenrozen, Satenrozen 1A bus 1, 2550 Kontich**



Immeuble dans un nouveau parc
d'entreprises

Année de construction 2000
 Superficie locative 1.815 m²
 Emplacements de parking 47
 Loyers contractuels 214.745 €
 Valeur locative estimée 211.778 €

Taux d'occupation 100%
 Valeur d'investissement estimée 2.590.000 €
 Rendement locatif 8,29 %
 Valeur assurée 1.899.317 €

■ Rapport de l'expert

Actualisation au 30 juin 2002 de l'évaluation du portefeuille de Leasinvest Real Estate SCA.

Rapport de Cushman & Wakefield Healey & Baker

Nous avons le plaisir de vous transmettre notre estimation des valeurs d'investissement du patrimoine de Leasinvest Real Estate SCA en date du 30 juin 2002.

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

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

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

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

1. Le portefeuille comprend des parcs d'affaires, des bureaux et des bâtiments semi-industriels ou centres de distribution, situés à Bruxelles, Zaventem, Antwerpen et Gent (Merelbeke).
2. Le taux d'occupation moyen du portefeuille s'élève à 97,11 %.
3. La moyenne des loyers en cours (au 30/06/2002) est supérieure à la moyenne des valeurs locatives estimées à concurrence de 1,8 %.
4. Deux nouvelles acquisitions (Anderlecht, Lenniksebaan et Bruxelles, rue de Trèves-rue Belliard) font désormais partie du portefeuille.

Nous avons déterminé la valeur de marché (acte en mains) en date du 30 juin 2002, à 269.500.000 € (deux cent soixante-neuf millions cinq cent mille euros) ou 10.871.000.000 BEF (dix milliards huit cent septante-et-un millions de francs belges). Ces valeurs incluent la partie du portefeuille évaluée par la société Winssinger & Associés.

Sur cette base, le rendement initial immédiat est de 7.77%.



Cushman & Wakefield Healey & Baker



Prins Boudewijnlaan 7,
Kontich

Kontichsesteenweg 17, 38, 38A,
Aartselaar

Delta Business Park,
Kontich



Anvers périphérie

États financiers et commentaires



■ Comptes consolidés

▼ Cadre de consolidation

Les sociétés ci-dessous, contrôlées par Leasinvest Real Estate, sont intégralement reprises dans la consolidation.

Raison sociale et siège social des filiales	Numéro de TVA	Part du capital
Brussimmo SA, Rue Montoyer 63 - 1000 Bruxelles	434.072.624	100,00 % ¹
Ekiport SA, Rue Montoyer 63 - 1000 Bruxelles	455.055.209	100,00 % ¹

¹ A une action près.

▼ Bilan

(x 1.000 €)	01/07/2001- 30/06/2002	01/07/2000- 30/06/2001	01/07/1999- 30/06/2000	
ACTIFS				
ACTIFS IMMOBILISES	20/28	269.519	200.945	177.288
III. Immobilisations corporelles	22/27	269.519	200.945	177.288
A. Terrains et constructions	22	269.519	200.945	177.288
ACTIFS CIRCULANTS	29/58	19.254	5.353	8.277
V. Créances à plus d'un an	29	205	274	225
B. Autres créances	291	205	274	225
VII. Créances à un an maximum	40/41	6.714	2.136	2.539
VIII. Placements de trésorerie	50/53	11.150	2.441	5.354
B. Autres placements	51/53	11.150	2.441	5.354
IX. Valeurs disponibles	54/58	797	288	96
X. Comptes de régularisation	490/1	388	214	63
TOTAL DE L'ACTIF	20/58	288.773	206.298	185.565
PASSIF				
CAPITAUX PROPRES	10/15	152.820	145.526	134.162
I. Capital	10	31.123	29.971	27.765
A. Capital souscrit	100	31.123	29.971	27.765
II. Primes d'émission	11	12.065	7.710	
III. Plus-values de réévaluation	12	96.500	96.500	96.500
IV. Réserves	13	10.347	9.918	8.783
A. Réserve légale	130	602	602	602
B. Réserves indisponibles	131	3.759	3.330	2.717
D. Réserves disponibles	133	5.986	5.986	5.464
V. Bénéfice reporté	140	2.784	1.427	1.114
PROVISIONS ET IMPOTS DIFFERES	16	2.476	669	543
VII. A. Provisions pour risques et charges	160/5	2.476	669	543
2. Charges fiscales	161	2.108		
3. Grosses réparations et gros entretien	162	368	669	543
DETTES	17/49	133.477	60.103	50.860
VIII. Dettes à plus d'un an	17	7.475	46	46
A. Dettes financières	170/4	7.475		
D. Autres dettes	178/9		46	46
IX. Dettes à un an maximum	42/48	120.205	56.225	47.556
A. Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	42	546		
B. Dettes financières	43	88.917	44.240	34.896
C. Dettes commerciales	44	2.420	2.159	3.062
E. Dettes fiscales, salariales et sociales	45	44	81	135
F. Autres dettes	47/48	28.278	9.744	9.463
X. Comptes de régularisation	492/3	5.797	3.833	3.258
TOTAL DU PASSIF	10/49	288.773	206.298	185.565

▼ Compte de résultats

(x 1.000 €)	01/07/2001- 30/06/2002	01/07/2000- 30/06/2001	01/07/1999- 30/06/2000	
A. RESULTATS OPERATIONNELS				
I. Produits d'exploitation	70/74	20.265	15.822	15.424
A. Chiffre d'affaires	70	17.105	13.568	12.705
D. Autres produits d'exploitation	74	3.160	2.254	2.719
II. Charges d'exploitation	60/64	-5.015	-4.342	-3.929
B. Services et biens divers	61	-3.447	-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	301	-126	-473
G. Autres charges d'exploitation	640/8	-1.869	-984	-1.649
III. Résultat d'exploitation	70/64	15.250	11.480	11.495
IV. Produits financiers	75	410	611	121
B. Produits des actifs circulants	751	284	130	94
C. Autres produits financiers	752/9	126	481	27
V. Charges financières	65	-3.255	-2.295	-1.249
A. Charges des dettes	650	-2.847	-2.027	-1.073
C. Autres charges financières	652/9	-408	-268	-176
VI. Impôts	67/77	-10	646	48
A. Impôts	670/3	-19	-11	-52
B. Régularisations d'impôts et reprises de provisions fiscales	77	9	657	99
VII. Bénéfice opérationnelle		12.395	10.441	10.415
B. RESULTATS DU PORTEFEUILLE				
IX. Variation de la valeur de marché des éléments du portefeuille	743/643	429	613	2.598
A. Biens immobiliers (au sens de l'A.R. du 10/04/1995)		429	613	2.598
1. Immeubles et droits réels sur des immeubles		429	613	2.598
Plus-values	74300	4.594	1.862	4.283
Moins-values	64300	-4.165	-1.249	-1.685
X. Bénéfice sur portefeuille		429	613	2.598
C. RESULTATS EXCEPTIONNELS				
XII. Charges exceptionnelles		-19		
B. Autres charges exceptionnelles	664/8	-19		
XIII. Perte exceptionnelle (-)		-19		
D. RESULTATS A AFFECTER				
XIV. Bénéfice de l'exercice		12.806	11.054	13.013

▼ Tableau de financement

Chiffres 30/06/2002: chiffres consolidés

(x 1.000 €)	30/06/2002	30/06/2001
A. Activités opérationnelles		
1. Bénéfice opérationnel de l'exercice	12.721	10.441
2. Amortissements, équipement et dépréciations	-627	226
3. Résultats exceptionnels	-19	
Flux opérationnel	12.075	10.667
B. Activités d'investissement		
1. Investissements nets dans des biens immobiliers	-68.145	-23.144
2. Investissements nets dans des immobilisations financières	69	-49
Flux d'investissements	-68.076	-23.193
C. Activités de financement		
1. Modification du capital et primes d'émission	5.507	9.916
2. Modification des équipements	2.108	
3. Modification des dettes à long terme	7.429	
4. Modification des dettes à moins d'un an	45.224	9.344
5. Dividendes et tantièmes payés	-11.019	-9.606
6. Modification des besoins en capital d'exploitation	15.969	152
Flux de financement	65.218	9.806
D. Liquidités et placements de trésorerie		
1. Liquidités au début de l'exercice	2.730	5.450
2. Liquidités à la fin de l'exercice	11.947	2.730
Modification nette de la trésorerie	9.217	-2.720

Au cours de l'exercice écoulé, Leasinvest Real Estate a réalisé une augmentation de capital de 5,5 millions € à l'occasion de l'apport de l'immeuble D2 dans l'Axxes Business Park, Merelbeke.

La sicafi a également constitué une provision pour de futurs impôts, notamment l'exit tax afférent aux reprises des sociétés immobilières Brussimmo en Ekiport, qui sélevait à 2,1 millions €. Les dividendes, qui sont contenus dans les autres dettes, expliquent en majeure partie la forte augmentation de la variation des besoins en capital d'exploitation.

▼ Commentaires sur les comptes annuels consolidés

Montants en 1.000 €

IX. Etat des immobilisations corporelles

Terrains et constructions

A. Valeur d'acquisition

Au terme de l'exercice précédent	57.734
Mutations de l'exercice:	
- Acquisitions, y compris la production immobilisée	68.145
Gand - Axxes Business Park	23.855
Bruxelles - Rue de Trèves 74	16.550
Anderlecht - Route de Lennik 451	27.500
Frais à l'actif	239
Au terme de l'exercice	125.878

B. Plus-values

Au terme de l'exercice précédent	143.211
Mutations de l'exercice:	
- Actées	429
Au terme de l'exercice	143.641

D. Valeur comptable nette au terme de l'exercice 269.519

XI. Etat des réserves consolidées

Réserves au terme de l'exercice précédent (+) (-)	11.345
Mutations de l'exercice:	
- Résultat consolidé (+) (-)	12.806
- Dividende à distribuer Leasinvest Real Estate SCA	-11.019
Réserves consolidés au terme de l'exercice	13.132

XIII. Etat des dettes

A. Ventilation des dettes avec une échéance initiale supérieure à un an, en fonction de leur durée restante

	Un an maximum	Plus d'un an mais cinq ans maximum	Plus de cinq ans
Dettes financières	547		7.475
4. Etablissements de crédit	547		7.475
Total	547		7.475

XIV. Résultats

30/06/2002

A. Produits d'exploitation net

2. Produits d'exploitation net du groupe en Belgique	20.265
--	--------

C. Résultats exceptionnels

2. Ventilation des autres coûts exceptionnels à condition qu'il s'agisse de montants importants	19
---	----

XV. Droits et obligations non repris dans le bilan

- Fin juin 2002, un contrat de vente a été conclu pour la vente de l'immeuble sis Britselei 3-5-7 à Anvers. L'acte sera passé au cours de l'exercice 2002/2003.
- Pour limiter les risques d'une augmentation des taux d'intérêt variables, Leasinvest Real Estate s'est partiellement couverte pour ses emprunts par l'achat de conventions CAP jusqu'à la mi-2004 à un "strike" de 3,750%, avec un "Cancellable Swap" jusqu'au 28/03/2003 et un taux d'intérêt fixe de 4,080% l'an et un "Interest Rate Swap" jusqu'au 13/5/2007 pour un taux d'intérêt fixe de 3,895% l'an.
- Leasinvest Real Estate se porte garant du crédit accordé par la Banque Fortis à Brussimmo SA (date de clôture le 28/12/2002).

XVII. Rapports financiers avec le gérant de l'entreprise consolidante

A. Montant total des rémunérations accordées au gérant en raison de ses activités au sein de l'entreprise consolidante, de ses filiales et entreprises associées.	935
---	-----

• Valeurs d'acquisition / plus- et moins-value du portefeuille

	Prospectus 30/06/1999	Acquisitions et inves- tissements 1999/2000	Valeur d'inves- tissement estimée au 30/06/2000	Moins- et plus-value du portefeuille 1999/2000	Acquisitions et inves- tissements 2000/2001	Valeur d'inves- tissement estimée au 30/06/2001	Moins- et plus-value du portefeuille 2000/2001	Acquisitions et inves- tissements 2001/2002	Valeur d'inves- tissement estimée au 30/06/2002	Moins- et plus-value du portefeuille 2001/2002
BRUXELLES										
Riverside Business Park Route de Lennik 451	50.545.489,70		50.743.804,52	198.314,82		50.644.647,11	-99.157,41	311.230,30	48.440.000,00	-2.515.877,41
Extensa Square	30.738.797,07	1.165.099,57	32.622.787,86	718.891,22		32.721.945,27	99.157,41		32.970.000,00	248.054,73
Avenue Louise 250	22.583.100,11		22.558.310,75	-24.789,36		22.583.100,11	24.789,36		23.680.000,00	1.096.899,89
Avenue Louise 66	4.015.875,10	1.157.467,32	5.651.972,36	478.629,94		5.875.076,54	223.104,18	-10.591,77	6.110.000,00	245.515,23
Rue de Trèves 74								16.549.678,78	17.430.000,00	880.321,22
Brixton Business Park	29.474.540,10		30.490.903,55	1.016.363,45	52.577,32	30.664.429,01	120.948,14		30.440.000,00	-224.429,01
Vierwinden Business Park	9.370.375,24		9.444.743,29	74.368,05		9.494.322,00	49.578,71		9.620.000,00	125.678,00
GAND										
Axxes Business Park					17.761.326,16	17.674.808,32	-86.517,84	23.855.455,87	41.310.000,00	-220.264,19
ANVERS										
Prins Boudewijnlaan 7	14.450.425,14	1.382.888,28	15.617.292,06	-216.021,36		15.766.028,18	148.736,12	-61.147,13	16.530.000,00	825.118,95
Kontichsesteenweg 17, 38, 38A	4.131.269,54	24.409,08	4.090.243,16	-65.435,46	200.015,64	4.610.819,56	320.560,76		4.538.000,00	-72.819,56
Schranshoevebaan 18					2.465.815,31	2.503.724,60	37.909,29		2.530.000,00	26.275,40
Delta Business Park					2.564.031,39	2.578.092,66	14.061,27		2.590.000,00	11.907,34
Anvers centre	5.420.370,55	230.671,25	6.068.433,49	417.391,69		5.827.976,77	-240.456,72		5.831.000,00	3.023,23
	170.730.242,54	3.960.535,50	177.288.491,04	2.597.713,00	23.043.765,82	200.944.970,13	612.713,27	68.144.626,05	269.519.000,00	429.403,82

• Etat du capital

	Date	Capital émis (en 1.000 €)	Nombre d'actions
Mise de fonds Brixton Zaventem SA (ancienne appellation de Leasinvest Real Estate)	31/12/1998	2.922	61.250 ¹
Répartition du capital de Brixton Zaventem SA en nouveau nombre d'actions	04/05/1999		864.808
Achat d'actions propres et annulation des actions achetées			-24.603
Apport des "bâtiments Extensa" dans Brixton Zaventem SA	08/06/1999	2.788	727.818
Apport du Vierwinden Business Park (Zaventem)	08/06/1999	9.370	191.574
Total avant l'offre publique de vente et enregistrement		15.080	1.759.597
Augmentation de capital (et modification de la raison sociale Brixton Zaventem SA en Leasinvest Real Estate et reconnaissance comme sicaif immobilière)	08/06/1999	20.334	370.851
Fusion Leasinvest Real Estate et Brixton Louise SA	08/06/1999	7.561	394.672
Fusion Leasinvest Real Estate et Kapex	08/06/1999		4
Diminution du capital	08/06/1999	-15.209	
Capital après l'offre publique de vente et enregistrement		27.765	2.525.124
Apport immeubles D4 et D5 de l'Axxes Business Park (Merelbeke)	28/06/2001	2.206	200.500
Apport immeubles D2 de l'Axxes Business Park (Merelbeke)	14/12/2001	1.152	104.742
Capital émis		31.123	2.830.366

¹ Les actions propres ont été détruites.



• 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, deux postes ont été ajoutés 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'achat, les biens immobiliers sont évalués à leur valeur d'acquisition, comprenant les frais accessoires et la TVA non déductible.

Sans préjudice de l'obligation, prévue par l'article 7 de la Loi du 17 juillet 1975 relative à la comptabilité et aux comptes annuels des entreprises, d'établir un inventaire une fois l'an au moins, la sicafi, conformément aux articles 55 à 61 de l'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'Arrêté royal du 8 octobre 1976 relatif aux comptes annuels des entreprises, la sicafi n'opère pas d'amortissement sur les composants de l'actif immobilisé, décrits ci-dessus et évalués à la fin de chaque exercice comptable par l'expert.

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

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

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

Lors de la vente ou de la mise hors d'usage d'immobilisations corporelles autres que les biens immobiliers, les valeurs d'acquisition et les amortissements y afférents sont 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, par exemple la rénovation de la toiture, 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 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 commissaire

Rapport du commissaire sur les comptes consolidés de l'exercice clôturé le 30 juin 2002 présenté à l'Assemblée générale des actionnaires de la SCA Leasinvest Real Estate

Conformément aux dispositions légales et réglementaires, 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 consolidés établis sous la responsabilité du gérant de la société, pour l'exercice se clôturant le 30 juin 2002, dont le total du bilan consolidé s'élève à 288.773.430 € et dont le compte de résultats consolidés se solde par un bénéfice de l'exercice de 12.805.937 €. Nous avons également procédé aux vérifications spécifiques complémentaires requises par la loi.

• Attestation sans réserve des comptes annuels consolidés

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

Conformément à ces normes, nous avons tenu compte de l'organisation de l'ensemble consolidé en matière administrative et comptable ainsi que de ses dispositifs de contrôle interne. Nous avons obtenu les explications et informations requises pour nos contrôles. Nous avons examiné par sondages la justification des montants figurant dans les comptes consolidés. Nous avons évalué le bien-fondé des règles d'évaluation, des règles de consolidation et des estimations comptables significatives faites par la société ainsi que la présentation des comptes consolidés 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 l'utilisation du schéma des comptes consolidés applicable aux sicav immobilières, les comptes consolidés clôturés au 30 juin 2002 donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de l'ensemble consolidé et les informations données dans l'annexe sont adéquates.

• Attestations et informations complémentaires

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

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

Bruxelles, le 12 septembre 2002

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

Commissaire
représentée par



Jacques Vandernoot
Associé

■ Comptes statutaires

▼ Bilan

(x 1.000 €)		01/07/2001- 30/06/2002	01/07/2000- 30/06/2001	01/07/1999- 30/06/2000
ACTIF				
ACTIFS IMMOBILISES	20/28	250.851	200.945	177.288
III. Immobilisations corporelles	22/27	224.589	200.945	177.288
A. Terrains et constructions	22	224.589	200.945	177.288
IV. Immobilisations financières	28	26.262		
A. Entreprises liées	280/1	26.262		
ACTIFS CIRCULANTS	29/58	16.020	5.353	8.277
V. Créances à plus d'un an	29	205	274	225
B. Autres créances	291	205	274	225
VII. Créances à un an au plus	40/41	3.640	2.136	2.539
A. Créances commerciales	40	3.412	1.926	2.321
B. Autres créances	41	228	210	218
VIII. Placements de trésorerie	50/53	11.150	2.441	5.354
B. Autres placements	51/53	11.150	2.441	5.354
IX. Valeurs disponibles	54/58	797	288	96
X. Comptes de régularisation	490/1	228	214	63
TOTAL DE L'ACTIF	20/58	266.871	206.298	185.565
PASSIF				
CAPITAUX PROPRES	10/15	151.412	145.526	134.162
I. Capital	10	31.123	29.971	27.765
A. Capital souscrit	100	31.123	29.971	27.765
II. Primes d'émission	11	12.065	7.710	
III. Plus-values de réévaluation	12	96.500	96.500	96.500
IV. Réserves	13	9.467	9.918	8.783
A. Réserve légale	130	602	602	602
B. Réserves indisponibles	131	2.879	3.330	2.717
D. Réserves disponibles	133	5.986	5.986	5.464
V. Bénéfice reporté	140	2.256	1.427	1.114
PROVISIONS ET IMPOTS DIFFERES	16	326	669	543
VII. A. Provisions pour risques et charges	160/5	326	669	543
DETTES	17/49	115.133	60.103	50.860
VIII. Dettes à plus d'un an	17		46	46
D. Autres dettes	178/9		46	46
IX. Dettes à un an au plus	42/48	110.402	56.225	47.556
B. Dettes financières	43	64.844	44.240	34.896
C. Dettes commerciales	44	1.131	2.159	3.062
E. Dettes fiscales, salariales et sociales	45	39	81	135
F. Autres dettes	47/48	44.388	9.744	9.463
X. Comptes de régularisation	492/3	4.731	3.833	3.258
TOTAL DU PASSIF	10/49	266.871	206.298	185.565

▼ Compte de résultats

(x 1.000 €)	01/07/2001- 30/06/2002	01/07/2000- 30/06/2001	01/07/1999- 30/06/2000	
A. RESULTATS OPERATIONNELS				
I. Produits d'exploitation	70/74	19.417	15.822	15.424
A. Chiffre d'affaires	70	16.266	13.568	12.705
D. Autres produits d'exploitation	74	3.151	2.254	2.719
II. Charges d'exploitation	60/64	-4.908	-4.342	-3.929
B. Services et biens divers	61	-3.393	-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 (dotations +, utilisations et reprises -)	635/7	343	-126	-473
G. Autres charges d'exploitation	640/8	-1.859	-984	-1.649
III. Résultat d'exploitation	70/64	14.509	11.480	11.495
IV. Produits financiers	75	313	611	121
B. Produits des actifs circulants	751	186	130	94
C. Autres produits financiers	752/9	126	481	27
V. Charges financières	65	-2.965	-2.295	-1.249
A. Charges des dettes	650	-2.557	-2.027	-1.073
C. Autres charges financières	652/9	-408	-268	-176
VI. Impôts (-)	67/77	-8	646	48
A. Impôts	670/3	-17	-11	-52
B. Régularisations d'impôts et reprises de provisions fiscales	77	9	657	99
VII. Bénéfice opérationnelle (+)		11.848	10.441	10.415
B. RESULTATS SUR PORTEFEUILLE				
IX. Variation de la valeur de marché des éléments du portefeuille	743/643	-451	613	2.598
A. Biens immobiliers (au sens de l'A.R. du 10/4/95)		-451	613	2.598
1. Immeubles et droits réels sur des immeubles		-451	613	2.598
Plus-values	74300	3.714	1.862	4.283
Moins-values	64300	-4.165	-1.249	-1.685
X. Bénéfice sur portefeuille (+)			613	2.598
Perte sur portefeuille (-)		-451		
D. RESULTATS A AFFECTER				
XIV. Bénéfice de l'exercice		11.398	11.054	13.013
XV. Affectation de la variation de valeur de marché du portefeuille				
A. Transfert aux réserves indisponibles (-)			-613	-2.598
B. Prélèvements sur les réserves indisponibles (+) (à condition qu'elles soient toujours positives)		451		
XVI. Bénéfice à affecter (+)		11.848	10.441	10.415
AFFECTATIONS ET PRELEVEMENTS				
A. Bénéfice à affecter		13.275	11.555	10.409
1. Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter (+)(-)		11.848	10.441	10.415
2. Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent (+)(-)		1.427	1.114	-6
C. Affectation aux capitaux propres (-)	691/2		-522	
3. Aux autres réserves	6921		-522	
D. Résultat à reporter (-)	693	-2.256	-1.427	-1.114
1. Bénéfice à reporter (-)	693	-2.256	-1.427	-1.114
F. Bénéfice à distribuer (-)	694/6	-11.019	-9.606	-9.295
1. Rémunération du capital	694	-11.019	-9.606	-9.295



▼ Commentaires sur les comptes annuels statutaires

Montants en 1.000 €

III. Etat des immobilisations corporelles

A. Valeur d'acquisition

Au terme de l'exercice précédent	57.734
Mutations de l'exercice:	
- Acquisitions, y compris la production immobilisée	24.095
Gand - Axxes Business Park	23.855
Frais à l'actif	239
Au terme de l'exercice	81.829

B. Plus-values

Au terme de l'exercice précédent	143.211
Mutations de l'exercice:	
- Annulées (-)	-451
Au terme de l'exercice	142.760

D. Valeur comptable nette au terme de l'exercice

224.589

Terrains et constructions

IV. Etat des immobilisations financières

1. Entreprises liées

1. Participations et actions

A. Valeur d'acquisition

Au terme de l'exercice précédent	
Mutations de l'exercice:	
- Acquisitions, y compris la production immobilisée	26.262
Au terme de l'exercice	26.262
Valeur comptable nette au terme de l'exercice	26.262

VI. Placements de trésorerie

Titres à revenu fixe

dont émis par des établissements de crédit

Comptes à termes détenus auprès des établissements de crédit

avec une durée résiduelle ou de préavis:

- d'un mois au plus

Autres placements de trésorerie non repris ci-avant

	01/07/2001-30/06/2002	01/07/2000-30/06/2001
Titres à revenu fixe	11	11
Comptes à termes détenus auprès des établissements de crédit	10.790	1.900
- d'un mois au plus	10.790 ¹	1.900
Autres placements de trésorerie non repris ci-avant	349	530

VIII. Etat du capital

A. Capital social

1. Capital souscrit (rubrique 100 du passif)

- Au terme de l'exercice précédent

- Modifications au cours de l'exercice

Augmentation de capital

- Au terme de l'exercice

2. Représentation du capital

2.1. Catégories d'actions

Actions au porteur

2.2. Actions nominatives ou au porteur

Nominatives

Au porteur

	Montants	Nombre d'actions
- Au terme de l'exercice précédent	29.971	2.725.624
Augmentation de capital	1.152	104.742
- Au terme de l'exercice	31.123	2.830.366
2.2. Actions nominatives ou au porteur		
Nominatives		1.460.746
Au porteur		1.369.620

Xbis. Etat des dettes

B. Dettes financières

1. Etablissements de crédit

2. Autres emprunts

	01/07/2001-30/06/2002	01/07/2000-30/06/2001
1. Etablissements de crédit		15.150
2. Autres emprunts	64.844 ²	29.090

¹ Primes diminuées des amortissements et des instruments de couverture.

² Certificats de trésorerie.

XV. Droits et obligations non repris dans le bilan

- Fin juin 2002, un contrat de vente a été conclu pour la vente de l'immeuble sis Britselei 3-5-7 à Anvers. L'acte sera passé au cours de l'exercice 2002/2003.
- Pour limiter les risques d'une augmentation des taux d'intérêt variables, Leasinvest Real Estate s'est partiellement couverte pour ses emprunts par l'achat de conventions CAP jusqu'à la mi-2004 à un "strike" de 3,750%, avec un "Cancellable Swap" jusqu'au 28/03/2003 et un taux d'intérêt fixe de 4,080% l'an et un "Interest Rate Swap" jusqu'au 13/5/2007 pour un taux d'intérêt fixe de 3,895% l'an.
- Leasinvest Real Estate se porte garant du crédit accordé par la Banque Fortis à Brussimmo SA (date de clôture le 28/12/2002).

XVII. Rapports financiers avec le gérant de l'entreprise consolidante

- A. Montant total des rémunérations accordées au gérant en raison de ses activités au sein de l'entreprise consolidante, de ses filiales et entreprises associées.

935

• Valeurs d'acquisition / plus- et moins-value du portefeuille

	Prospectus 30/06/1999	Acquisitions et inves- tissements 1999/2000	Valeur d'inves- tissement estimée au 30/06/2000	Moins- et plus-value du portefeuille 1999/2000	Acquisitions et inves- tissements 2000/2001	Valeur d'inves- tissement estimée au 30/06/2001	Moins- et plus-value du portefeuille 2000/2001	Acquisitions et inves- tissements 2001/2002	Valeur d'inves- tissement estimée au 30/06/2002	Moins- et plus-value du portefeuille 2001/2002
BRUXELLES										
Riverside Business Park	50.545.489,70		50.743.804,52	198.314,82		50.644.647,11	-99.157,41	311.230,30	48.440.000,00	-2.515.877,41
Extensa Square	30.738.797,07	1.165.099,57	32.622.787,86	718.891,22		32.721.945,27	99.157,41		32.970.000,00	248.054,73
Avenue Louise 250	22.583.100,11		22.558.310,75	-24.789,36		22.583.100,11	24.789,36		23.680.000,00	1.096.899,89
Avenue Louise 66	4.015.875,10	1.157.467,32	5.651.972,36	478.629,94		5.875.076,54	223.104,18	-10.591,77	6.110.000,00	245.515,23
Brixton Business Park	29.474.540,10		30.490.903,55	1.016.363,45	52.577,32	30.664.429,01	120.948,14		30.440.000,00	-224.429,01
Vierwinden Business Park	9.370.375,24		9.444.743,29	74.368,05		9.494.322,00	49.578,71		9.620.000,00	125.678,00
GAND										
Axxes Business Park					17.761.326,16	17.674.808,32	-86.517,84	23.855.455,87	41.310.000,00	-220.264,19
ANVERS										
Prins Boudewijnlaan 7	14.450.425,14	1.382.888,28	15.617.292,06	-216.021,36		15.766.028,18	148.736,12	-61.147,13	16.530.000,00	825.118,95
Schranshoevebaan 18					2.465.815,31	2.503.724,60	37.909,29		2.530.000,00	26.275,40
Delta Business Park					2.564.031,39	2.578.092,66	14.061,27		2.590.000,00	11.907,34
Kontichsesteenweg 17, 38, 38A	4.131.269,54	24.409,08	4.090.243,16	-65.435,46	200.015,64	4.610.819,56	320.560,76		4.538.000,00	-72.819,56
Anvers centre	5.420.370,55	230.671,25	6.068.433,49	417.391,69		5.827.976,77	-240.456,72		5.831.000,00	3.023,23
	170.730.242,54	3.960.535,50	177.288.491,04	2.597.713,00	23.043.765,82	200.944.970,13	612.713,27	24.094.947,27	224.589.000,00	-450.917,40



▼ Rapport du commissaire

Rapport du commissaire sur l'exercice clôturé le 30 juin 2002 présenté à l'Assemblée générale des actionnaires de la SCA Leasinvest Real Estate

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

Nous avons procédé à la révision des comptes annuels établis sous la responsabilité du gérant de la société, pour l'exercice se clôturant le 30 juin 2002, dont le total du bilan s'élève à 266.870.563 € et dont le compte de résultats se solde par un bénéfice de l'exercice de 11.397.569 €. Nous avons également procédé aux vérifications spécifiques complémentaires requises par la loi.

• Attestation sans réserve des comptes annuels

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

Conformément à ces normes, nous avons tenu compte de l'organisation de la société en matière administrative et comptable ainsi que de ses dispositifs de contrôle interne. Les responsables de la société ont répondu avec clarté à nos demandes d'explications et d'informations. Nous avons examiné par sondages la justification des montants figurant dans les comptes annuels. Nous avons évalué le bien-fondé des règles d'évaluation et des estimations comptables significatives faites par la société ainsi que la présentation des comptes annuels dans leur ensemble. Nous estimons que ces travaux fournissent une base raisonnable à l'expression de notre opinion.

A notre avis, compte tenu des dispositions légales et réglementaires qui les régissent et de l'utilisation du schéma des comptes annuels applicable aux sicav immobilières, les comptes annuels clôturés au 30 juin 2002 donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de la société et les informations données dans l'annexe sont adéquates.

• Attestations et informations complémentaires

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

- Le rapport de gestion contient les informations requises par la loi et concorde avec les comptes annuels.
- Sans préjudice d'aspects formels d'importance mineure, la comptabilité est tenue et les comptes annuels sont établis conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.
- Nous ne devons vous signaler aucune opération conclue ou décision prise en violation des statuts ou de la loi sur les sociétés. L'affectation des résultats proposée à l'Assemblée générale est conforme aux dispositions légales relatives aux sicav immobilières et aux dispositions statutaires.

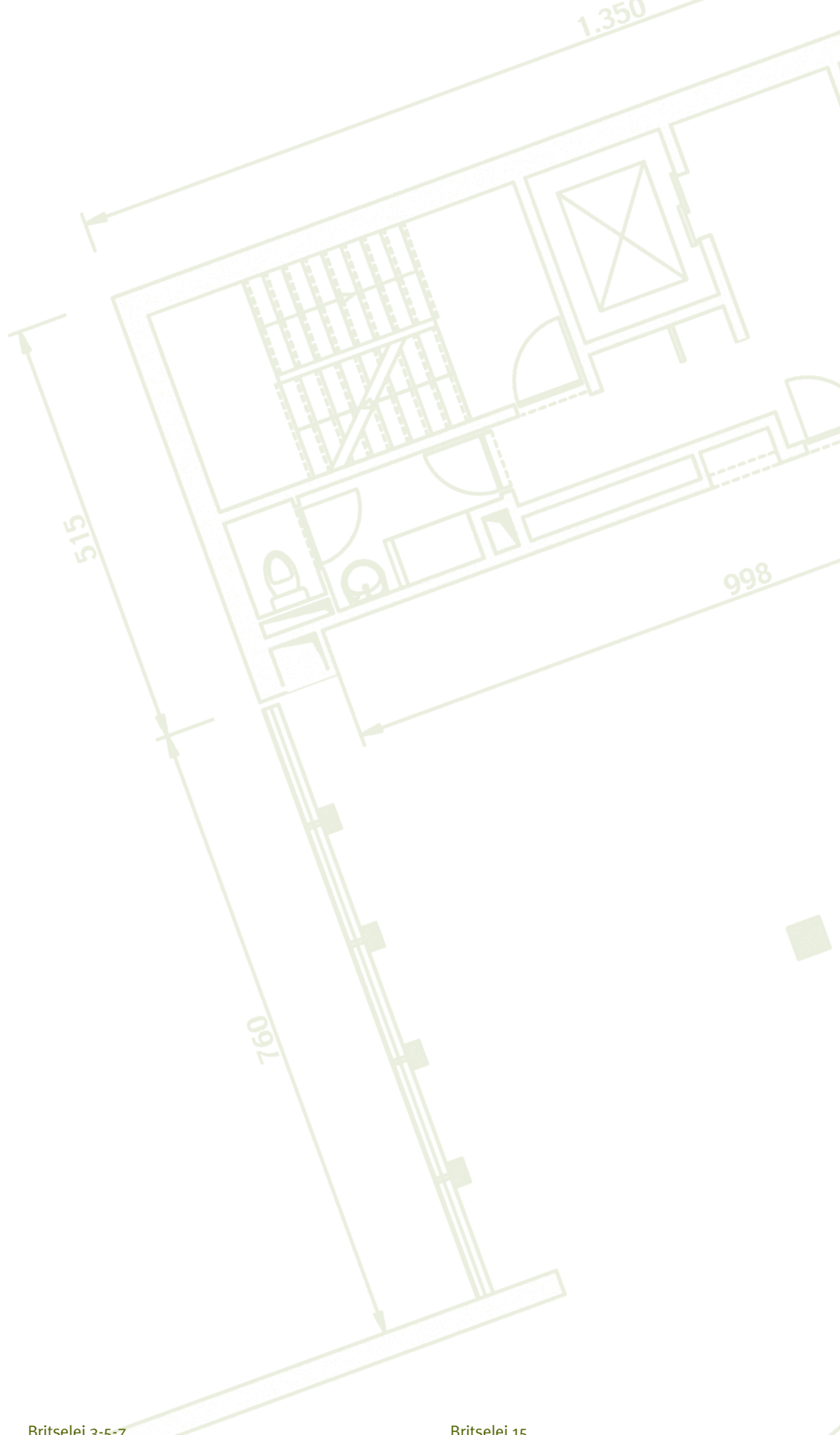
Bruxelles, le 12 septembre 2002

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

Commissaire

représentée par

Jacques Vandernoot
Associé



Mechelsesteenweg 30-34



30

Britselei 3-5-7



Britselei 15



Anvers CBD (Central Business District)



Rapport du gérant

Mesdames,
Messieurs,

Le Conseil d'administration de Leasinvest Real Estate Management SA (ci-après le "gérant statutaire") a l'honneur de vous présenter le rapport d'activité de Leasinvest Real Estate SCA (ci-après la "société") pour son troisième exercice compris entre le 1er juillet 2001 et le 30 juin 2002 et de vous soumettre pour accord les comptes annuels de la société au 30 juin 2002.

■ Investissements réalisés pendant l'exercice 2001/2002

Au cours de l'exercice écoulé, les transactions suivantes ont été effectuées:

- En octobre 2001, la société a acquis les deux derniers immeubles du promoteur immobilier Euro Crossroads Business Park SA (une joint venture détenue pour 50 % par le groupe Desimpel et pour 50 % par le groupe Uyttersprot) dans le cadre d'une convention générale (signée en novembre 2000) pour l'achat et l'apport de cinq immeubles de bureaux de l'Axxes Business Park à Merelbeke.
- En décembre 2001, l'achat de l'immeuble 1 (à l'exception du rez-de-chaussée) et l'apport de l'immeuble 2 ont été réalisés avec Apollo Development SA. Ces deux immeubles sont situés dans l'Axxes Business Park à Merelbeke et forment un ensemble de sept constructions avec nos cinq autres immeubles. L'apport d'un immeuble a été entièrement compensé par de nouvelles actions de la société, l'achat de l'autre immeuble s'est fait au moyen d'un paiement en espèces.
- En avril 2002, la société a acquis 100 % des actions de la société immobilière Brussimmo SA, qui était notamment propriétaire d'un immeuble de bureaux loué à l'EFTA (European Free Trade Association) et situé dans le quartier Léopold à Bruxelles, à l'angle de la rue de Trèves et de la rue Belliard.
- Le 1er juin 2002, la société a acquis 100 % des actions d'Ekiport SA, une société de leasing immobilier qui loue le nouveau siège social à long terme du groupe L'Oréal Belgilux. Cet immeuble de bureau est situé dans le Parc Scientifique Erasme à Anderlecht.

En outre, plusieurs améliorations et rénovations ont été réalisées dans plusieurs immeubles de bureaux afin d'accroître le confort des locataires:

- Dans le Riverside Business Park à Anderlecht, l'immeuble K (1.580 m²) a été équipé d'un système de climatisation complet basé sur des appareils à expansion directe.
- Le premier étage de l'immeuble F (1.000 m²) a été entièrement rénové, le sol rehaussé a été réparé, le plafond a été remplacé et un système de climatisation basé sur un dispositif d'expansion directe a été installé.
- Au cours du second semestre 2002, les mêmes rénovations seront réalisées au deuxième étage de l'immeuble F (494 m²), ainsi que dans l'aile gauche de l'immeuble K (510 m²).

■ Événements importants qui se sont produits après la clôture de l'exercice

Fin juin 2002, la société a conclu une convention de vente pour l'immeuble situé au 3-5-7 Britselei à Anvers pour un montant de 565.000 €, ce qui a engendré une plus-value de 39.000 €.

■ Capital autorisé – augmentation de capital

Le gérant informe l'Assemblée générale des actionnaires que le 14 décembre 2001, il a été fait usage pour la deuxième fois du mandat permettant d'augmenter le capital social de la société conformément à l'article 7 des statuts (capital autorisé).

Le gérant a exercé ce pouvoir dans l'acte passé devant le notaire Erik Celis à Anvers le 14 décembre 2001 pour augmenter le capital d'un montant de 1.152.162,00 € (après enregistrement de la prime d'émission sur un compte indisponible "primes d'émission" pour un montant de 4.355.199,30 €).

Cette augmentation du capital a été réalisée par l'apport en nature par Apollo Development SA d'un immeuble situé dans l'Axxes Business Park à Merelbeke près de Gand.

Cet apport s'inscrit dans la transaction globale conclue avec Apollo Development SA pour l'acquisition de deux immeubles dans ce parc d'entreprises. Le montant total de la transaction s'élevait à 10.184.127,98 €.

L'apport du second immeuble s'est fait en échange de 104.742 actions nouvellement créées de la société.

Le rapport de l'échange pour l'apport a été déterminé comme la moyenne de la dernière valeur intrinsèque trimestrielle connue de l'action d'une part et du cours boursier moyen de l'action des 30 derniers jours civils qui ont précédé l'apport d'autre part, sans préjudice aux dispositions de l'article 11, paragraphe 2 de l'Arrêté royal du 10 avril 1995 concernant les sicafis immobilières.

■ Résultats statutaires et consolidés 2001/2002

En raison de l'acquisition de Brussimmo SA et Ekiport SA, la société a pour la première fois élaboré des chiffres consolidés.

▼ Résultats consolidés

Au cours de l'exercice, la société a perçu pour 17.104.667,23 € de loyers (sans garantie locative), soit 26 % de plus que l'année dernière et 29,5 % de plus que les prévisions budgétaires reprises dans le prospectus d'émission. Cette augmentation découle principalement de l'acquisition de nouveaux immeubles de bureaux dans l'Axxes Business Park et aux revenus locatifs des filiales Brussimmo SA et Ekiport SA.

Le poste services et biens divers s'élève à 3.446.585,67 € et recouvre les frais de rénovation et d'entretien, la rémunération du gérant statutaire et les frais d'exploitation (commissaire, honoraires de consultance, expertises, agents immobiliers, etc.)

En outre 300.947,11 € a été repris des provisions pour risques et charges.

Le résultat financier négatif de 2.845.066,50 € est supérieur à celui de l'année dernière, principalement en raison des charges de financement des nouvelles acquisitions.

Le bénéfice opérationnel s'élève à 12.395.315,51 €.

La valeur du patrimoine immobilier consolidé a été évaluée par les experts à 269.519.000 €, soit une augmentation de 34 % par rapport à l'année dernière, ce qui est en majeure partie le résultat des différentes acquisitions et de l'augmentation nette de la valeur de marché estimée du portefeuille de 429.403,84 €.

Après la date de clôture des comptes, aucun événement ou fait exceptionnel n'est intervenu qui pourrait avoir une influence sensible sur les résultats consolidés ou sur le développement de la société ou des sociétés comprises dans le cadre de consolidation de la société.

▼ Résultats statutaires

Les revenus locatifs ont augmenté et sont passés de 13.567.667,79 € à 16.265.629,99 € suite aux acquisitions réalisées au cours de l'exercice dans l'Axxes Business Park.

Le poste services et biens divers s'élève à 3.392.735,66 € (comparé avec 3.131.798,00 € en 2000/2001) et regroupe les frais de rénovation et d'entretien, la rémunération du gérant statutaire et les frais d'exploitation (commissaire, honoraires de consultance, expertises, agents immobiliers, etc.)

En outre 343.387,02 € a été repris des provisions pour risques et charges.

Le résultat financier négatif de 2.652.240,19 € est supérieur à celui de l'année dernière, notamment 1.684.544,72 €, principalement en raison des charges de financement liées aux nouvelles acquisitions.

Le bénéfice opérationnel de 11.848.486,29 € (comparé avec 10.441.295,36 €) est le résultat de la croissance du portefeuille.

La valeur du patrimoine immobilier statutaire a été évaluée par les experts à 224.589.000 € (comparé avec 200.994.970,12 € en 2000/2001), soit une augmentation de près de 12% par rapport à l'année dernière, ce qui est principalement le résultat des différentes acquisitions réalisées dans l'Axxes Business Park à Merelbeke.

Une diminution nette de la valeur estimée du portefeuille de 450.917,41 € (augmentation nette de 612.713,24 € en 2000/2001) a été enregistrée. Cette diminution nette est le résultat de plus-values (860.605,86 € au 2ème trimestre) et de moins-values (-143.778,24 €; -278.745,03 € et -889.000 € respectivement aux 1er, 3ème et 4ème trimestres) sur la valeur d'investissement estimée par des experts immobiliers.

A l'exception du fait mentionné au point 2, aucun événement ou fait remarquable n'est intervenu après la date de clôture qui a eu une influence sur les résultats ou le développement de la société.

■ Recherche et développement

Au cours de l'exercice écoulé, aucune activité particulière n'a été réalisée dans le domaine de la recherche et du développement, ni par la société, ni par les sociétés appartenant au cadre de consolidation de la société.

■ Règlement des conflits d'intérêts

Lors des acquisitions réalisées au cours de l'exercice écoulé, les dispositions des articles 523 & 524 du Code des sociétés ont été respectées et la Commission bancaire et financière a été informée préalablement des situations dans lesquelles ces articles doivent être appliqués.

Pour un prix total de 1.733.051,30 € et moyennant la reprise des dettes financières à concurrence de 26.084.333,58 €, la société a acquis 100 % des actions de la société anonyme Ekiport, une entreprise de leasing immobilier dont toutes les actions appartiennent à Leasinvest SA (le vendeur).

Comme il est prévu par la loi, nous reprenons ci-dessous un extrait du procès-verbal de la réunion du Conseil d'administration du gérant statutaire qui s'est tenue le 13 août 2002 et le rapport particulier qui a été rédigé par trois administrateurs indépendants conformément à l'article 524 du Code des sociétés.

Sa décision est reprise ci-après littéralement:

"Résolution:

Nous estimons que l'acquisition par Leasinvest Real Estate des actions d'Ekiport au prix et aux conditions mentionnés est dans l'intérêt de la société et de l'ensemble des actionnaires. Nous pensons également que l'acquisition d'actions envisagée n'apporte aucun avantage sous forme de rémunération privilégiée à un actionnaire principal au sens de la législation applicable."

■ Affectation du résultat – distribution des dividendes

Le bénéfice à affecter de l'exercice actuel 2001/2002 s'élève à 11.848.486,25 €. Compte tenu du bénéfice reporté de l'exercice précédent de 1.427.002,58 €, cela donne un bénéfice à affecter de 13.275.488,83 €.

Le Conseil d'administration du gérant statutaire propose à l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires d'affecter le bénéfice de 13.275.488,83 € de la manière suivante:

- 2.256.396,62 € à reporter à l'exercice suivant et
- 11.019.092,21 € à distribuer sous forme de dividende.

Le taux de distribution s'élève à 93 % (contre 92 % l'année dernière) comme prévu dans le prospectus d'émission de 1999 et il est supérieur aux 80 % minimum des recettes comme stipulé par l'A.R. du 10 avril 1995.

Si vous approuvez cette affectation, le dividende brut de 3,96 € (contre 3,80 € bruts l'année dernière) et le dividende net, libre du précompte mobilier, de 3,37 € (contre 3,23 € nets l'année dernière) s'appliqueront à l'ensemble des 2.830.366 actions.

Le paiement du dividende interviendra contre la remise du coupon n° 3 à partir du 28 octobre 2002 et pourra être obtenu aux guichets de l'Artesia Banque, la Bacob, la BBL, la Banque Degroof et la Fortis Banque.

■ Perspectives et prévisions

Maintenant que le premier seuil de croissance proposé de 250 millions € a été largement dépassé, le gérant désire étendre davantage le portefeuille de la société pour atteindre 500 millions €. La stratégie d'investissement reste inchangée : la situation des immeubles, la qualité de l'immobilier et des locataires, le rendement de l'investissement, la durée des baux 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 une valeur pour les actionnaires. Cette croissance peut se baser sur des achats directs ou indirects de biens immobiliers, sur l'utilisation des capacités d'endettement disponibles et sur la création de nouvelles actions, ainsi que sur des fusions avec des entreprises immobilières.

Fait à Anvers le 28 août 2002.



Jean-Louis Appelmans
Administrateur délégué



Luc Bertrand
Président du Conseil d'administration



Kris Verhellen
Administrateur délégué



Route de Lennik, Anderlecht





Riverside Business Park,
Anderlecht

Route de Lennik 451,
Anderlecht

Extensa Square,
Evere



Bruxelles zone décentralisée

Corporate governance



■ Organes de décision

Leasinvest Real Estate est une société en commandite par actions qui est agréée comme 'société d'investissement à capital fixe de droit belge' ou sicaf de droit belge'. Elle est soumise au régime des sociétés d'investissements à capital fixe dénommées 'sicaf', visées à l'article 118 de la Loi du 4 décembre 1990 relative aux Opérations Financières et aux Marchés Financiers.

La société est gérée par l'associé (gérant) et gérant statutaire Leasinvest Real Estate Management SA, ayant son siège social 63 rue Montoyer, 1000 Bruxelles.

▼ Conseil d'administration du gérant statutaire

Le Conseil d'administration du gérant, Leasinvest Real Estate Management SA, est chargé de définir la politique de la sicafi immobilière et est composé paritairement d'administrateurs liés à la société immobilière Leasinvest 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 et de leur assurer une parfaite égalité de traitement.

Le Conseil d'administration compte huit administrateurs nommés pour un mandat de maximum six ans par l'assemblée générale des actionnaires de Leasinvest Real Estate Management. Le Conseil d'administration est présidé par Luc Bertrand, président du comité de direction d'Ackermans & van Haaren.


Les administrateurs indépendants sont:

- Monsieur Eric Dekeuleneer, administrateur délégué de Credibe SA.
- Monsieur Bernard de Gerlache de Gomery, administrateur indépendant notamment de Floridienne SA et de Sipef SA.
- Monsieur Aimé Desimpel (†), administrateur délégué de la SA De Speyebeek, homme politique et administrateur de sociétés.
- Monsieur Marcus Van Heddeghem, administrateur délégué de Wilma Project Development SA.

Les administrateurs liés au groupe Ackermans & van Haaren sont:

- Monsieur Luc Bertrand, président du comité de direction d'Ackermans & van Haaren SA.
- Monsieur Jean-Louis Appelmans, administrateur directeur-général de Leasinvest SA.
- Monsieur Jan Suykens, directeur financier d'Ackermans & van Haaren SA.
- Kris Verhellen, administrateur délégué de Leasinvest Real Estate Management SA et administrateur de sociétés.

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



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

Au cours de l'exercice écoulé, les administrateurs indépendants ont reçu 24.789,34 € à titre d'indemnisation directe et indirecte. Les administrateurs indépendants n'ont reçu aucune rémunération pendant l'exercice écoulé. Aucun des administrateurs ne détient des actions de Leasinvest Real Estate.

▼ La Commission permanente

La Commission permanente se réunit chaque quinzaine pour examiner les affaires courantes de la société, assurer une communication adéquate et superviser la mise en œuvre 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.

■ Règlement des conflits d'intérêts

Lors des acquisitions survenues durant l'exercice écoulé, les dispositions des articles 523 et suivants 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.

■ Contrôle des comptes annuels

Le commissaire nommé par l'assemblée générale des actionnaires contrôle les comptes annuels et les rapports semestriels. Ce commissaire établit également un rapport spécial à l'attention de la Commission bancaire et financière. La société Ernst & Young, réviseurs d'entreprises agréés, avenue Marcel Thiry 204, 1200 Bruxelles, représentée par Monsieur Jacques Vandernoot, réviseurs d'entreprises, a été nommée pour un terme de trois ans (à compter du 1er juillet 1999) pour exercer la fonction de commissaire. Le 21 octobre 2002, Leasinvest Real Estate proposera à l'Assemblée générale des actionnaires de nommer à nouveau Ernst & Young comme commissaire aux comptes pour une période de trois ans, avec monsieur Pierre Anciaux, réviseur d'entreprises agréé, comme représentant. Les rémunérations du commissaire pour l'exercice écoulé s'élevaient à 32.000 €, dont 15.731 € pour le contrôle des comptes annuels, 14.260 € pour une mission dans le cadre de l'IAS 40 et 2.010 € pour d'autres missions spéciales.

■ Evaluation du portefeuille immobilier

Les évaluations trimestrielles du portefeuille immobilier 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. La valeur du patrimoine immobilier est déterminée par Cushman & Wakefield Healey & Baker et Winssinger & Associés.

- Cushman & Wakefield 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 dépositaire

La BBL a été désignée comme banque dépositaire de Leasinvest Real Estate, conformément aux dispositions de l'article 12 et suivants de l'Arrêté royal. En sa qualité de dépositaire, la BBL est tenue de remplir les obligations et devoirs prescrits la loi du 4 décembre 1990 et de son arrêté d'exécution du 10 avril 1995. 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.

Valeur d'investissement totale du portefeuille	Rémunération de la banque dépositaire (excl. TVA)
Entre 0 et 125 millions €	0,03%
Plus de 125 millions €	0,01%

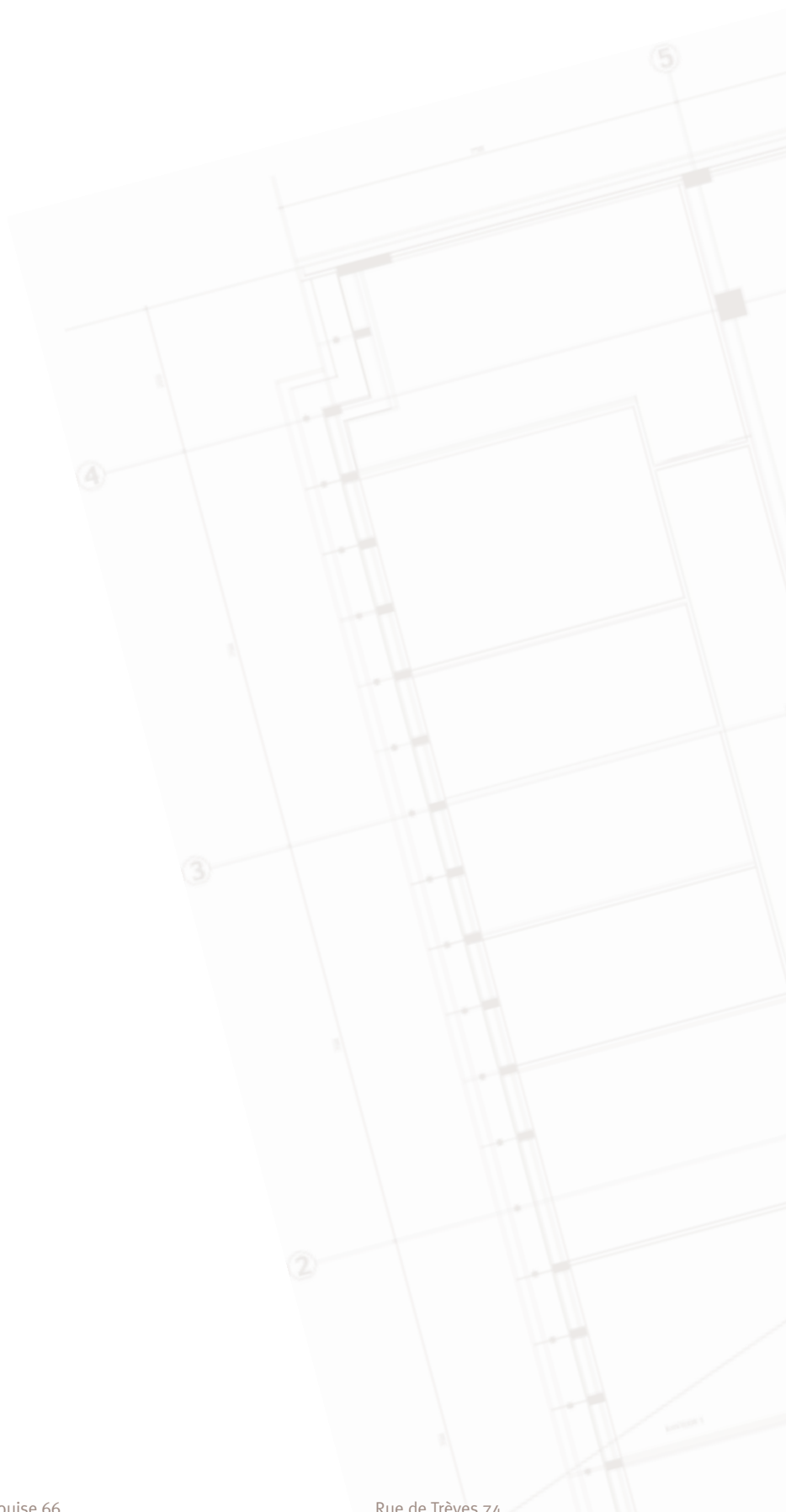
■ Liquidity provider

ING Financial Markets / Vermeulen Raemdonck a été assigné comme liquidity provider.



Riverside Business Park, Anderlecht





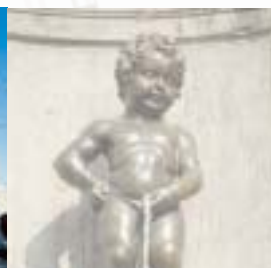
Avenue Louise 250



Avenue Louise 66



Rue de Trèves 74



Bruxelles CBD (Central Business District)

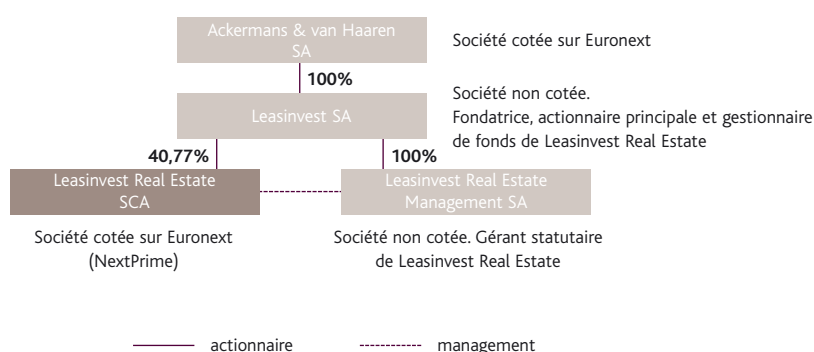
Direction



■ Gérant statutaire

La gestion de la sicafi immobilière Leasinvest Real Estate est assurée par l'associé (gérant) commandité et statutaire Leasinvest Real Estate Management. Leasinvest Real Estate Management est une filiale à 100% de Leasinvest SA. Les fonds propres de Leasinvest Real Estate Management au 30 juin 2002 s'élevaient à 245.799 €.

Leasinvest est la fondatrice, l'actionnaire majoritaire et le gestionnaire de fonds de Leasinvest Real Estate. Leasinvest, qui gère directement ou indirectement un actif immobilier de 500 millions €, est active dans la gestion de fonds immobiliers, le financement et le développement d'immobilier. L'entreprise est une filiale du groupe d'investissement Ackermans & van Haaren qui est coté sur Euronext.



Leasinvest Real Estate Management a été désignée comme seul gérant statutaire pour une durée indéterminée et un minimum de dix ans. Le mandat de gérant est irrévocable jusqu'à la date de l'assemblée générale des actionnaires 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 des actionnaires sur la base de motifs légaux.

Leasinvest Real Estate Management emploie cinq personnes 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. La rémunération du gérant pour l'exercice écoulé s'élève à 909.701 €.

La gestion journalière est assurée par deux administrateurs délégués:



- **Jean-Louis Appelmans**



Jean-Louis Appelmans (49) est administrateur délégué de Leasinvest Real Estate Management depuis sa fondation en 1999. Il est également administrateur directeur-général de Leasinvest depuis 1994. Il assume également d'autres fonctions et mandats, notamment chez Extensa, une filiale de Leasinvest (président) et chez Retail Estates, une sicafi immobilière (co-administrateur délégué).

Monsieur Appelmans est entré en 1989 chez Leasinvest comme directeur-général. Auparavant, il a travaillé au Crédit Lyonnais dans la division Corporate banking (1986-1989). De 1979 à 1986, il a occupé la fonction de vice-président Corporate banking chez Chase (aujourd'hui JPMorgan Chase).

- **Kris Verhellen**



Kris Verhellen (37) est administrateur délégué de Leasinvest Real Estate Management depuis sa fondation en 1999. Il est entré chez Leasinvest en 1990 et y assume différents mandats. Il est notamment membre du comité de direction, administrateur délégué de Project T& T, administrateur de Bopro, Extensa, Grossfeld Immobilière, etc.

La gestion financière est assurée par:

- **Frank Moyaert, CFO**



Frank Moyaert (37) a rejoint Leasinvest en 1997 comme CFO pour Leasinvest et Leasinvest Real Estate. Auparavant, il travaillait chez Artesia comme Risk Manager Corporate Finance et était responsable de l'expertise immobilière. Il est e.a. administrateur d'Extensa et d'autres filiales de Leasinvest.

- **La gestion immobilière**

La gestion immobilière de Leasinvest Real Estate est confiée à Bopro Real Estate Services, une filiale indirecte (50%) de Leasinvest. La gestion technique ordinaire comprend des activités administratives, financières et techniques. Le contrat de gestion dure jusqu'au 31 décembre 2005. 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. Tant que le contrat de gestion est en vigueur, le gestionnaire peut également être chargé de l'exécution de missions de gestion de projet.

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 de 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 arrières de loyers et de charges locatives.
- Assurer le suivi et la rédaction des états de 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:

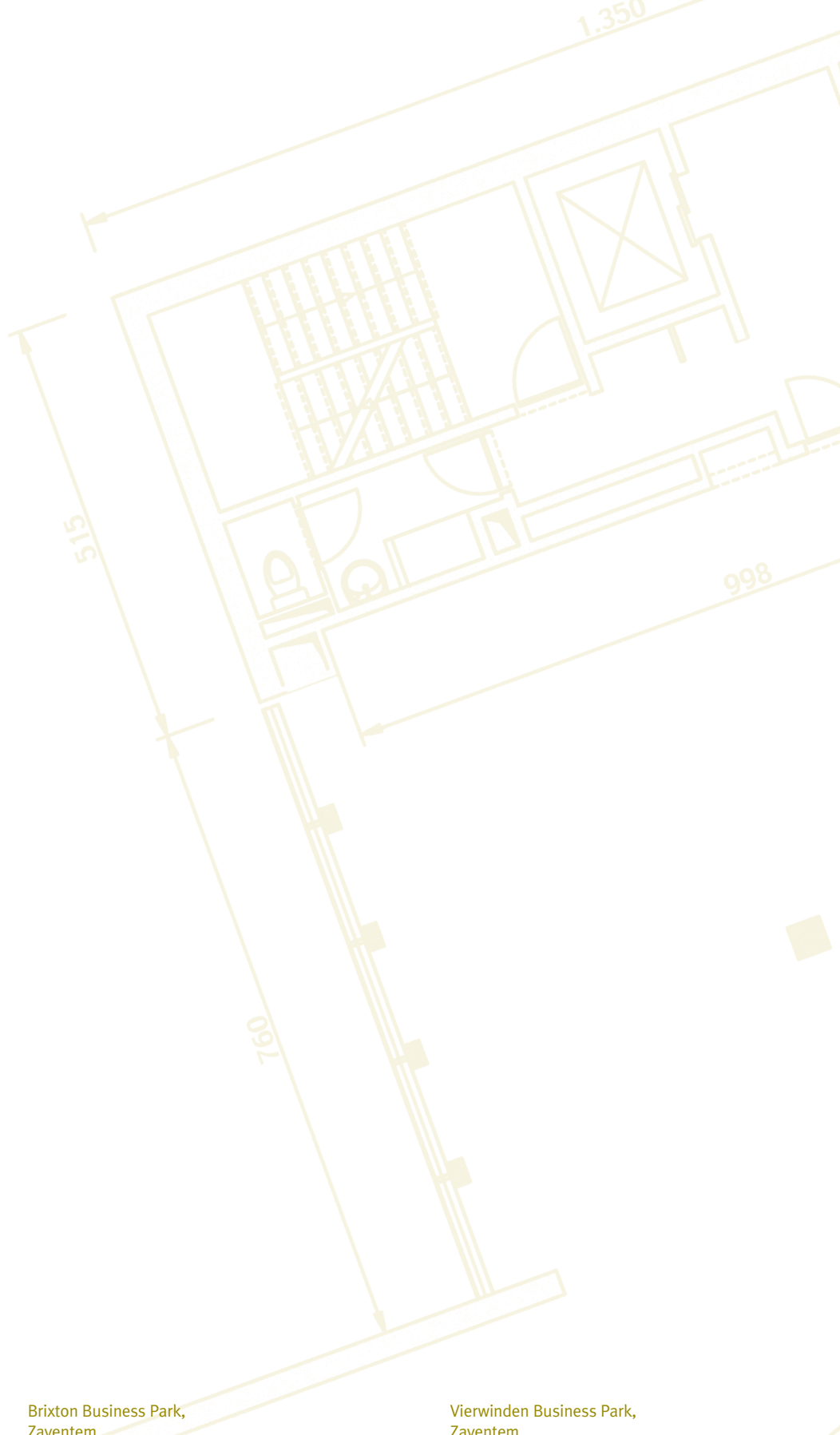
- Inspection régulière des immeubles en vue du maintien de leur bon état locatif.
- Entretien des parties communes et des installations techniques.
- Prise des mesures conservatoires nécessaires.
- Règlement des sinistres avec les compagnies d'assurances.

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 TVA. Pour les espaces non loués, une indemnité de gestion de 1,5%, hors TVA 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.



Rue de Trèves, Bruxelles





Brixton Business Park,
Zaventem



30

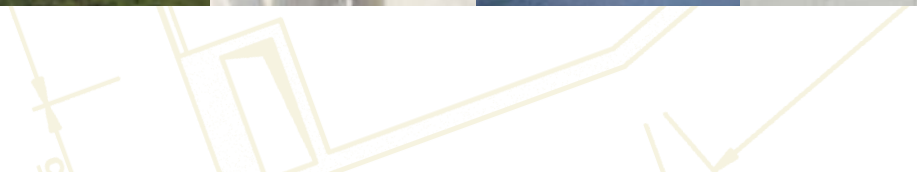
Brixton Business Park,
Zaventem

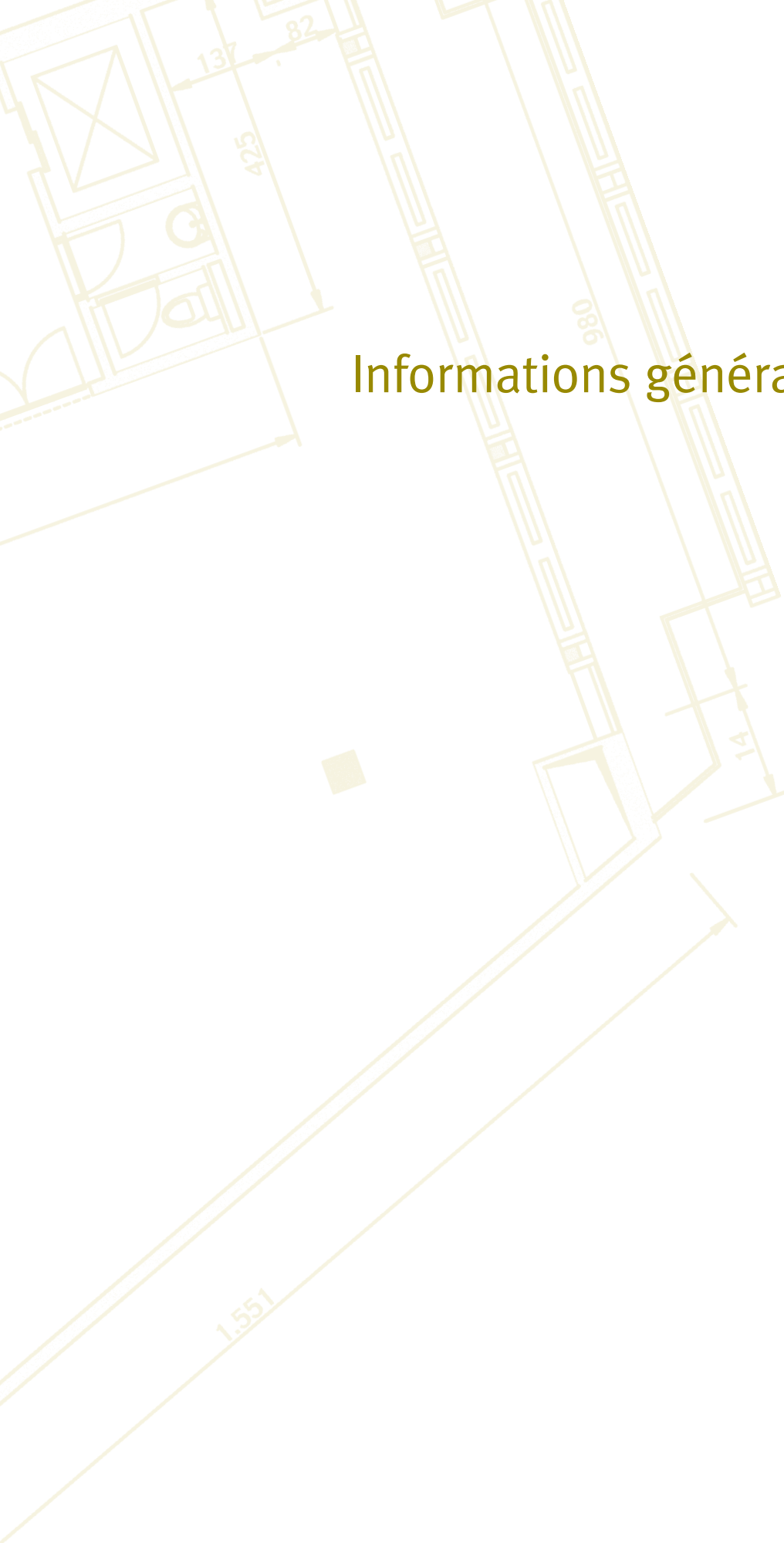


Vierwinden Business Park,
Zaventem



Bruxelles périphérie





Informations générales

■ Profil de l'entreprise

La sicafi immobilière Leasinvest Real Estate gère un portefeuille d'espaces de bureaux et semi-industriels de qualité d'une valeur d'environ 270 millions €. Les immeubles sont principalement situés dans la périphérie du triangle formé par Bruxelles (73 %), Gand (15 %) et Anvers (12 %).

La sicafi immobilière est cotée sur Euronext et a été reprise en janvier 2002 dans le segment NextPrime.

Parmi les principaux investissements de la sicafi immobilière, se trouve:

- Bruxelles: le Brixton Business Park à Zaventem (36.042 m²), le Riverside Business Park (26.931 m²) et le 451 route de Lennik à Anderlecht (15.132 m²)
- Gand: l'Axxes Business Park à Merelbeke (23.897 m²)
- Anvers: Prins Boudewijnlaan 7 à Kontich (27.589 m²).

Leasinvest Real Estate a été fondée par Leasinvest, une entreprise immobilière privée qui offre à ses clients, partenaires et investisseurs des solutions sur le plan de l'immobilier d'entreprise. Leasinvest, qui gère directement ou indirectement un actif immobilier de 500 millions €, est active dans la gestion de fonds immobilier, le financement et le développement immobilier. L'entreprise est une filiale d'Ackermans & van Haaren, un groupe d'investissement coté sur Euronext.

■ Identification

▼ Raison sociale

Leasinvest Real Estate, 'société de placement avec capital fixe de droit belge' ou 'sicafi de droit belge'.

▼ Siège social

Leasinvest Real Estate a son siège social au 63 rue Montoyer, 1000 Bruxelles. Le siège peut être déplacé en Belgique sans modification des statuts sur décision du gérant et sous réserve de la législation linguistique en la matière.

▼ Forme juridique

Leasinvest Real Estate a la forme d'une société en commandite simple par actions (SCA).

▼ Constitution

Leasinvest Real Estate a été constituée le 8 juin 1999 par un acte passé devant le notaire Frank Celis à Anvers et publié aux Annexes du Moniteur belge le 26 juin 1999 sous le numéro 990626-330.

▼ Durée

Leasinvest Real Estate est constituée pour une durée indéterminée.

▼ Registre de commerce et numéro de TVA

Leasinvest Real Estate est inscrite au Registre de commerce de Bruxelles sous le numéro 513.949. Son numéro de TVA est le BE 436.323.915.

▼ Objet social / activités

Article 4 des statuts coordonnés datés du 28 juin 2001:



«La société a pour objet exclusif le placement collectif de capitaux recueillis dans le public dans la catégorie '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 parts 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 et à l'article 44 de l'Arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières;
6. les droits découlant de contrats donnant un ou plusieurs biens en location-financement immobilière à la société;
7. ainsi que tous autres biens, parts ou droits qui seraient définis comme 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 en conformité avec la législation en vigueur sur les sicafi, la société peut toutefois:

- acquérir, rénover, aménager, louer, sous-louer, gérer, échanger, vendre, lotir, mettre sous le régime de copropriété un bien immobilier comme décrit ci-dessus;
- acquérir et prêter des valeurs mobilières conformément à l'article 51 de l'Arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières;
- conclure un contrat de location-financement immobilière, avec ou sans option d'achat, conformément à l'article 46 de l'Arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières;
- donner à titre complémentaire des biens immobiliers en location-financement, avec ou sans option d'achat, conformément à l'article 47 de l'Arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières
- mais la société ne peut agir qu'occasionnellement comme promoteur comme prévu à l'article 2 de l'Arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières.

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

- investir à titre accessoire ou temporaire dans des valeurs mobilières autres que des actifs immobilisés et détenir des liquidités conformément à l'article 41 de l'Arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières. 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 fonctionnement régulier, reconnu et ouvert au public de l'OCDE, ou sur l'Euro-NM, l'Easdaq ou le Nasdaq. Les liquidités peuvent être détenues dans toutes devises sous la 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'Arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières;
- 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'Arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières.

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 afférentes.

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, 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 est identique au sien ou est de nature à promouvoir l'accomplissement de son objet. Toute modification de l'objet social de la société est soumise à l'approbation préalable de la Commission bancaire et financière.»

▼ Exercice comptable

L'exercice comptable de Leasinvest Real Estate commence le 1er juillet et se termine le 30 juin, à l'exception du premier exercice qui a commencé le 1er janvier 1999 et s'est terminé le 30 juin 2000.

▼ Endroits où les documents accessibles au public sont conservés

- Les statuts de Leasinvest Real Estate peuvent être consultés au Greffe du Tribunal de Commerce de Bruxelles et au siège social de la société.
- Les comptes annuels sont déposés auprès de la Banque Nationale de Belgique. Chaque année, les comptes annuels et les rapports y afférents sont envoyés aux actionnaires nominatifs et à toute personne le demandant. Les rapports annuels et semestriels peuvent en outre être consultés sur le site web de Leasinvest Real Estate (www.leasinvest-realestate.com).
- Les notifications financières et les convocations des actionnaires aux assemblées générales des actionnaires sont publiées dans la presse financière.
- Les décisions concernant la nomination et la révocation des membres du Conseil d'administration sont publiées dans les Annexes au Moniteur belge.

■ Capital social

▼ Capital émis

Le 30 juin 2002, le capital social s'élevait à 31.122.854,51 €. Le nombre total d'actions s'élève à 2.830.366.

▼ Capital autorisé

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:

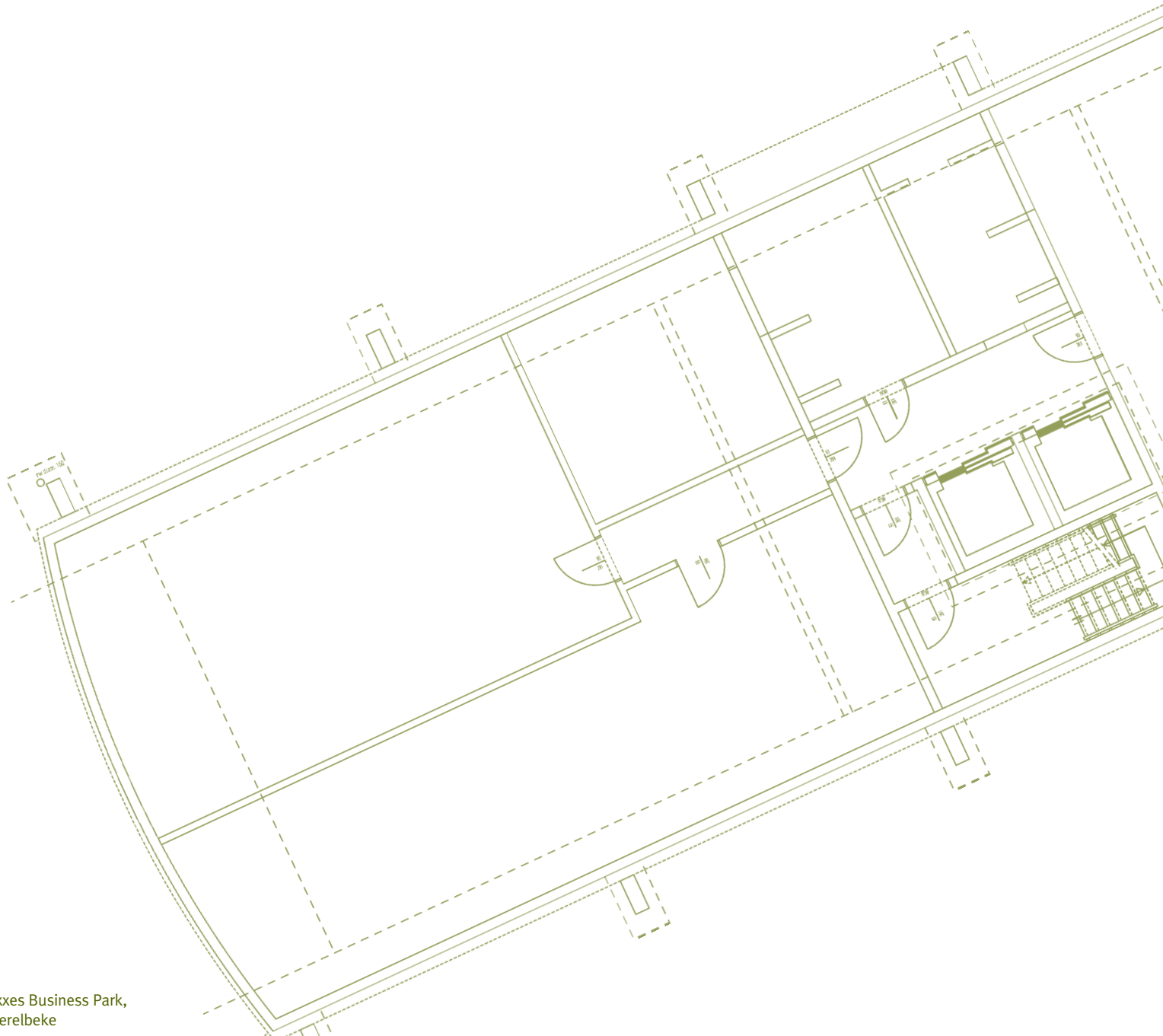
- en vertu de l'acte reçu par le notaire Erik Celis à Anvers le 28 juin 2001 à concurrence de 2.205.500 €.
- en vertu de l'acte reçu par le notaire Erik Celis à Anvers le 14 décembre 2001 à concurrence de 1.152.162 €.

▼ Modification du capital pendant l'exercice écoulé

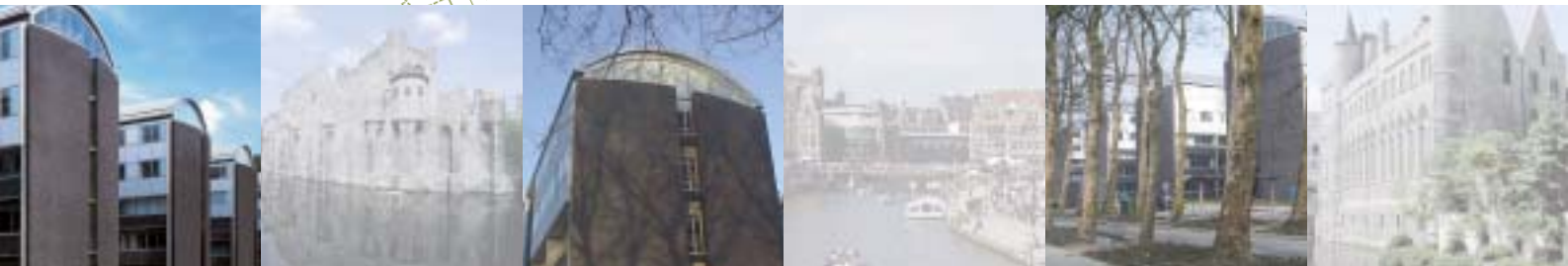
Le Conseil d'administration de Leasinvest Real Estate a fait usage de son mandat pour augmenter le capital social en vertu de l'acte passé devant le notaire Erik Celis à Anvers le 14 décembre 2001 pour un montant de 1.152.162 €.

▼ Structure de l'actionnariat

Actionnaire	Nombre d'actions	%
Leasinvest	1.145.047	40,77
Free float	1.367.384	48,31
Nombre total d'actions	2.830.366	



Axxes Business Park,
Merelbeke



Gand périphérie



Statuts

■ Statuts coordonnés du 14 décembre 2001

"LEASINVEST REAL ESTATE"

Société en commandite par actions

SICAFI de droit belge

1000 Bruxelles, Rue Montoyer 63

R.C. de Bruxelles: 513.949

Numéro TVA: 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 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. Le capital a été augmenté dans le cadre du capital autorisé en vertu de l'acte reçu par le notaire Erik Celis à Anvers le vingt-huit juin deux mille un, publié aux Annexes du Moniteur Belge le vingt-six juillet suivant sous le numéro 20010726-264. En vertu de l'acte reçu par le notaire Erik Celis à Anvers le quatorze décembre deux mille un, déposé en vue de la publication aux Annexes du Moniteur Belge.

Chapitre I – Dénomination – Durée – Siège social – Objet

Article 1. Dénomination

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. Durée

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. Siège 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 immeubles 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 situeront 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 l'immeuble 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 de bureaux, 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 souscrit de la société s'élève à 31.122.855 euros.

Le capital est entièrement libéré.

Il est représenté par 2.830.366 actions, sans valeur nominale, représentant chacune un 2.830.366ième du capital.

Article 7. Capital autorisé

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 euros, 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 2.205.500 euros.
- en vertu de l'acte reçu par le notaire Erik Celis à Anvers le 14.12.2001 à concurrence de 1.152.162 euros.

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. Associés gérants 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 représentation

Article 12. Nomination – Démission - Vacance

1. La SA 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 sociétairer, 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'expérience 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. Rémunération

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 0,415% 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. Représentation

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 spéciaux

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. Responsabilité du gérant

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

Chapitre IV – Contrôle

Article 18. Contrôle

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

Chapitre V – Assemblée générale

Article 19. Assemblée générale

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 est un 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. Compétences de l'Assemblée générale

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 ensemble un cinquième du capital souscrit.

Article 22. Dépôt 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 à l'Assemblée – représentation

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. Présidence – 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. Déroulement de l'Assemblée

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. Décision – Droit de véto du gérant

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 représenté 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. 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 bénéfice

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 interimaire

Le gérant a la faculté de procéder à la mise en paiement de dividendes intérimaires 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. Désignation et compétences 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 – Election 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. Compétence 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, §4de 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.







Le 15 octobre 2002, la Commission bancaire et financière a autorisé l'utilisation du présent rapport annuel comme document de référence pour tout appel public à l'épargne qui serait lancé par la société par le biais de la procédure de diffusion d'information individuelle, jusqu'au moment de la publication de son prochain rapport annuel. Dans le cadre de cette procédure, le rapport annuel doit être accompagné d'une note d'émission afin de constituer un prospectus au sens de l'article 129 de la Loi du 4 décembre 1990. En vertu de l'article précité, le prospectus doit être soumis pour approbation à la Commission bancaire et financière.

Leasinvest Real Estate

Rue Montoyer 63
1000 Bruxelles
T +32 2 237 08 20
F +32 2 230 47 68
www.leasinvest-realestate.com

Contact Investor Relations

Jean-Louis Appelmans
T +32 3 238 98 77
F +32 3 237 52 99
E investor.relations@leasinvest.be

Cotation

Euronext NextPrime, Bruxelles

Liquidity provider

ING Financial Markets / Vermeulen Raemdonck

Commissaire-réviseur

Ernst & Young, Réviseurs d'Entreprises

Banque dépositaire

BBL

Experts immobiliers

Cushman & Wakefield Healey & Baker
Winssinger & Associés

Paiement dividende

l'Artesia Banque, la Bacob, la BBL, la Banque Degroof et la
Fortis Banque à partir du 28 octobre 2002

Calendrier financier

Exercice 2001/2002 (période du 1er juillet 2001 au 30 juin 2002)

16 septembre 2002	Annonce des résultats annuels
21 octobre 2002	Réunion d'analystes concernant les résultats annuels Assemblée générale des actionnaires
28 octobre 2002	Date de paiement du coupon n° 3

Exercice 2002/2003 (période du 1er juillet 2002 au 30 juin 2003)

semaine 49 2002	Annonce des résultats du premier trimestre
semaine 8 2003	Annonce des résultats semestriels
semaine 21 2003	Annonce des résultats du troisième trimestre
semaine 33 2003	Annonce des résultats annuels

