

[rapport annuel 2002-2003]



mission statement

La sicafi immobilière Leasinvest Real Estate investit dans des immeubles de bureaux et des bâtiments semi-industriels d'excellente qualité, situés dans le triangle Bruxelles/Gand/Anvers. La sicafi se donne pour mission de viser un rendement locatif conforme au marché, une croissance régulière du dividende et un potentiel de plus-value. Dans la quête de ces objectifs, Leasinvest Real Estate s'appuie sur plus de 20 ans d'expérience immobilière accumulée par son gérant Leasinvest SA (groupe Ackermans & van Haaren).

Calendrier financier (exercice 2002/2003)

Assemblée générale	20-10-2003
Réunion des analystes concernant les résultats annuels	20-10-2003
Mise en paiement du dividende	27-10-2003

Publication des comptes consolidés (exercice 2003/2004)

Annonce des résultats du 1 ^{er} trimestre (30/09/2003)	semaine 48 2003
Annonce des résultats semestriels (31/12/2003)	semaine 8 2004
Annonce des résultats du 3 ^{ème} trimestre (31/03/2004)	semaine 21 2004
Annonce des résultats annuels (30/06/2004)	semaine 35 2004

Actionnaires



¹ Le 14/12/2003, fin de l'engagement de lockup concernant 104.742 actions.

² Le 28/06/2003, fin de l'engagement de lockup concernant 100.250 actions ; depuis le 04/07/2003, ces actions sont notées sur le Premier Marché d'Euronext Bruxelles.

L'action LRE

[chiffres clés]

Tous les tableaux et graphiques dans ce rapport annuel reprenant des chiffres au 30/06/2000 et au 30/06/2001 concernent des chiffres non consolidés; les chiffres au 30/06/2002 et 30/06/2003 sont consolidés, sauf mentionné différemment.

Patrimoine immobilier

Superficie totale (en m ² hors sol)	30/06/2003	30/06/2002	30/06/2001	30/06/2000
Bureaux	112.467	113.737	80.667	67.949
Semi-industriel	73.736	73.736	73.612	73.072
Retail	1.704	1.774	1.774	1.774
Autre	2.755	3.295	2.644	994
Total	190.662	192.542	158.697	143.789

	30/06/2003	30/06/2002	30/06/2001	30/06/2000
Valeur estimée de placement (x 1.000 EUR) ¹	266.079	269.519	200.945	177.288
Valeur de liquidation (x 1.000 EUR) ²	235.468	238.512	177.827	156.892
Taux d'occupation hors garantie locative (%)	96,24	97,11	94,21	92,25
Taux d'occupation garantie locative comprise (%)	97,77	100,00	98,53	98,00
Rendement locatif hors garantie locative (%)	7,85	7,77	7,51	7,23
Rendement locatif garantie locative comprise (%)	7,97	8,01	7,86	7,69

¹ Valeur estimée de placement par les experts immobiliers Cushman & Wakefield Healey & Baker / Winssinger et Associés, y compris frais et taxes.

² Après déduction de 13% de frais.

Résultats clés

(x 1.000 EUR)	30/06/2003	30/06/2002	30/06/2001	30/06/2000
Produits d'exploitation ¹	23.954	20.265	15.822	15.424
dont loyers nets ²	20.872	17.105	13.568	12.705
Résultat d'exploitation	16.947	15.250	11.480	11.495
EBITDA	18.423	14.949	11.706	12.057
Résultat opérationnel	12.742	12.395	10.441	10.415
Résultat sur portefeuille	-2.677	429	613	2.598
Résultat net	10.072	12.806	11.054	13.013
Cash flow net	14.251	12.075	10.667	10.977

¹ Y compris garanties locatives.

² Hors garanties locatives.

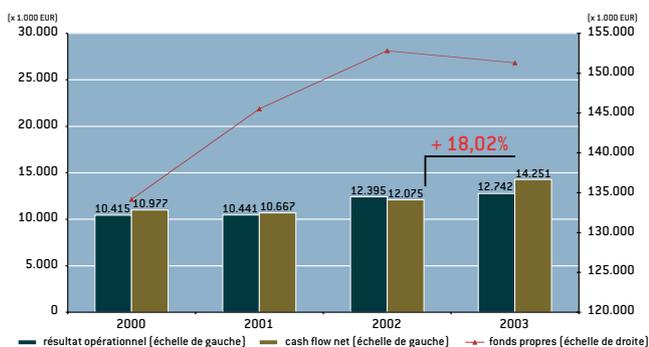
Bilan

(x 1.000 EUR)	30/06/2003	30/06/2002	30/06/2001	30/06/2000
Fonds propres ¹	151.287	152.820	145.526	134.162
Total du bilan	275.051	288.773	206.298	185.564
Ratio d'endettement [%] ²	42,33	44,94	27,28	25,65

¹ Ex-dividende.

² Pour 30/06/2002 et 30/06/2003: y compris provisions pour l'exit tax de, respectivement 2.108.040 EUR et 2.364.978 EUR.

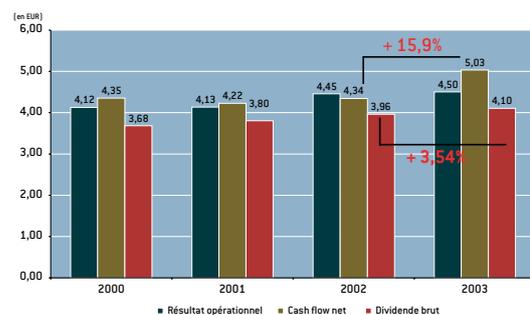
Evolution des résultats et des fonds propres



Chiffres par action

(EUR)	30/06/2003	30/06/2002	30/06/2001	30/06/2000
Nombre d'actions (#)	2.830.366	2.830.366	2.725.624	2.525.124
Valeur de l'actif net (hors dividende)	53,45	53,99	53,39	53,13
Valeur de l'actif net (dividende compris)	57,55	57,95	57,19	56,81
Loyers nets (hors garantie locative)	7,37	6,15	5,37	5,03
Résultat d'exploitation	5,99	5,48	4,54	4,55
Résultat opérationnel	4,50	4,45	4,13	4,12
Résultat sur portefeuille	-0,95	0,15	0,24	1,03
Résultat net	3,56	4,60	4,37	5,15
Cash flow net (CFS)	5,03	4,34	4,22	4,35
Dividende brut ¹	4,10	3,96	3,80	3,68
Dividende net	3,49	3,37	3,23	3,13

¹ Sur base d'un payout ratio de 93%.



Ratios clés

(EUR)	30/06/2003	30/06/2002	30/06/2001	30/06/2000
Cours de bourse à la date du coupon ¹		49	49,8	49,0
Date du coupon		28/10/2002	22/10/2001	26/10/2000
prix / cash flow (PCF)		11,29	11,79	11,28
prix / résultat opérationnel (PER)		11,00	12,05	11,88
Cours de bourse à la fin de l'exercice	55,50	55,40	47,90	48,51
prix / cash flow (PCF)	11,03	12,77	11,34	11,15
prix / résultat opérationnel (PER)	12,33	12,44	11,59	11,76
Couverture des charges d'intérêts ²	5,15	4,40	5,78	11,24
Dette totale / EBITDA	5,33	6,48	3,78	2,90

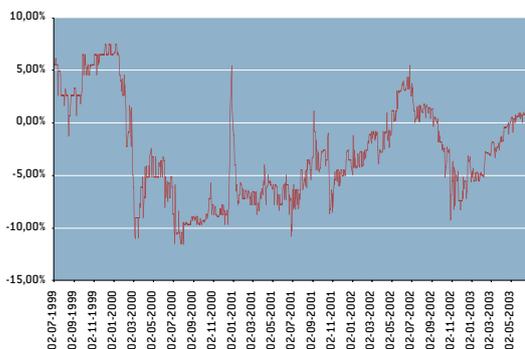
¹ Pas de chiffres au 30/06/2003 parce que le rapport annuel est clôturé avant la date du coupon.

² EBITDA / (charges financières + partie de la dette à LT qui échoit dans l'année).

Evolution du nombre d'actions

	30-06-2003	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 de capital 28/06/2001					200.500	
A la fin de l'exercice				2.725.624		
augmentation de capital 14/12/2001			104.742			
A la fin de l'exercice	2.830.366	2.830.366				

Prime/décote action Leasinvest Real Estate depuis l'IPO du 2 juillet 1999 par rapport à la valeur de l'actif net hors dividende



Ce graphique représente la sous-évaluation ou la surévaluation de l'action Leasinvest Real Estate à la bourse par rapport à la valeur de l'actif net hors dividende, ce qui démontre simultanément que le cours de bourse et la valeur de l'actif net sont deux concepts différents.

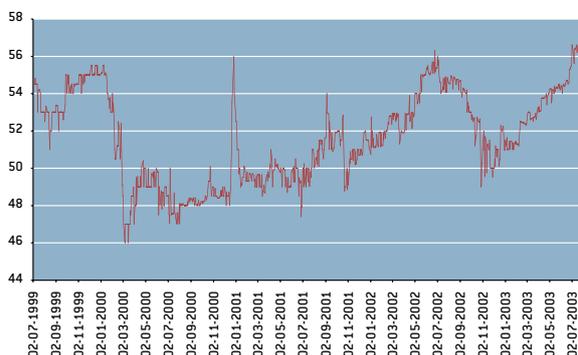
Leasinvest Real Estate à la bourse

(EUR)	30/06/2003	30/06/2002	30/06/2001	30/06/2000
Nombre d'actions (#)	2.830.366	2.830.366	2.725.624	2.525.124
Capitalisation boursière sur base du cours de clôture	157.085.313	156.802.276	130.557.390	122.493.765
Cours de clôture	55,50	55,40	47,90	48,51
Cours le plus élevé	56,00	56,30	56,00	55,50
Cours le plus bas	49,00	48,77	47,01	45,98
Cours moyen	52,97	51,97	49,04	52,07
Volume annuel (#)	584.605	188.317	89.073	191.676
Volume mensuel moyen (#)	48.717	15.693	7.423	15.973
Montant annuel traité	31.543.415	9.758.192	4.367.692	10.193.399
Vélocité ¹ (%)	20,65	6,77	3,53	7,59

¹ Volume annuel/nombre d'actions.

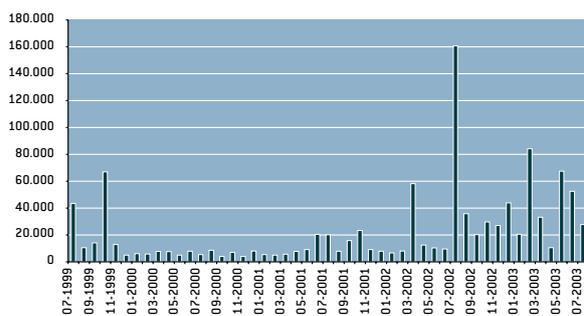
Note : les années où il y a eu une augmentation de capital: nombre d'actions = prorata du nombre d'actions pour cette année.

Cours de bourse de Leasinvest Real Estate depuis l'IPO (02/07/1999)



Au début de l'exercice 2002/2003, le cours se montait à 55,40 EUR. Au premier semestre, il a baissé presque continuellement, jusqu'à un minimum de 49,00 EUR le 02/11/2002. Durant le deuxième semestre, en revanche, le cours s'est redressé régulièrement pour clôturer le 30/06/2003 à 55,50 EUR, un peu au-dessus des 55,40 EUR du 30/06/2002. Entre-temps, la hausse s'est poursuivie jusqu'au niveau de 57,50 EUR. C'était par exemple le cas au 01/08/2003.

Volume mensuel depuis l'IPO (02/07/1999)



L'exercice 2002/2003 fut un succès pour l'action Leasinvest Real Estate en termes de volume traité et de montant traité. Le volume mensuel moyen a atteint un record historique de 48.717 actions, contre 15.693 l'exercice précédent. Au total, sur une base annuelle, l'on a traité plus de trois fois le volume de l'année précédente, soit 584.605 actions. Le montant annuel traité a logiquement suivi une évolution comparable et était de 31.543.415 EUR au lieu de 9.758.192 EUR l'année précédente. Les meilleurs mois étaient juillet

2002, février 2003 et mai 2003, avec respectivement 160.610, 84.070 et 67.418 actions traitées.

Les tendances susmentionnées par rapport au volume se reflètent aussi dans la vélocité de l'action, à savoir le nombre d'actions traitées par rapport au nombre total d'actions. Pour Leasinvest Real Estate, la vélocité augmente de 3,53% au 30/06/2001 jusqu'à 20,65% au 30/06/2003.

Perspectives

Sauf circonstances imprévues, Leasinvest Real Estate s'attend pour l'exercice 2003-2004 à un résultat comparable à celui de l'exercice précédent.

Leasinvest Real Estate a l'intention, à moyen terme, de continuer à croître jusqu'à une valeur de placement de 500 mios d'EUR. Une telle croissance peut être réalisée par l'attrait d'actionnaires structurels additionnels et par des fusions avec/ou des reprises d'entreprises immobilières. Cet objectif de croissance doit contribuer à une amélioration plus poussée de ses ratios financiers et un rendement par dividende en hausse.

Pour l'exercice 2003/2004, Leasinvest Real Estate prévoit un résultat opérationnel de 13,09 millions d'EUR ou 4,63 EUR par action.

Résultats analytiques consolidés prévisionnels pour l'exercice 2003/2004

(x 1.000 EUR)	30/06/2004
Loyers nets	21.058
Autres revenus d'exploitation	150
Résultat locatif	21.208
Frais directs d'exploitation immobilière	-2.076
Frais indirects d'exploitation immobilière	-946
Provisions	-200
Résultat immobilier	17.986
Frais de gestion	-1.112
Résultat d'exploitation	16.874
Charges financières	-3.860
Produits financiers	212
Impôts	-134
Résultat opérationnel	13.092

Autres revenus d'exploitation = garanties locatives, indemnités ... hors frais refacturés.

Frais directs d'exploitation immobilière = entretien, rénovation, inoccupation et assurances.

Frais indirects d'exploitation immobilière = autres frais (hors management fee et frais refacturés).

Frais de gestion = management fee.

[lettre aux actionnaires]

Mesdames,
Messieurs,

Les conditions économiques étaient difficiles à la fin 2002 et au début de 2003, limitant la confiance des entreprises dans les investissements. Aucune amélioration conjoncturelle importante n'est attendue pour 2003 et 2004.

Leasinvest Real Estate a cependant continué à bien se comporter en 2002/2003 et a profité des acquisitions en particulier de Brussimmo SA et de Ekiport SA à la fin de l'année précédente, qui, durant cet exercice, contribuaient pour la première fois pour 12 mois au résultat. L'amélioration du résultat opérationnel au niveau consolidé s'explique dans une large mesure par ces acquisitions. Le taux d'occupation est resté très élevé.

En 2002/2003, plusieurs dossiers ont été analysés, mais aucun n'a été évalué suffisamment intéressant pour procéder à l'achat. Quelques immeubles modestes et non stratégiques, ont été vendus.

La stratégie d'investissement de Leasinvest Real Estate, principalement basée sur les immeubles de bureaux et semi-industriels dans le triangle Bruxelles-Anvers-Gand, sera revue en 2003/2004 afin d'optimiser le profil de risques de Leasinvest Real Estate.

Leasinvest Real Estate est déterminée à atteindre son objectif de croissance, à savoir 500 millions d'EUR. Cette croissance peut être réalisée par l'attrait d'actionnaires structurels additionnels et par des fusions avec/ou des reprises d'entreprises immobilières. Cet objectif de croissance doit contribuer à une amélioration plus poussée de ses ratios financiers et un rendement par dividende en hausse.

Comme l'action de nombreuses autres sicafis, celle de Leasinvest Real Estate a connu une importante hausse de cours de bourse, de 49 EUR (02/11/2002) à 55,50 EUR (30/06/2003), soit 13,26%, mais également une augmentation importante de la liquidité de l'action, passée de 6,77% à 20,65% (rapport entre le nombre d'actions traitées par an et le nombre total d'actions).

Nous remercions nos actionnaires pour leur confiance et nos collaborateurs pour leurs efforts sans faille.

Nous avons le plaisir de vous soumettre le rapport annuel 2002/2003 de Leasinvest Real Estate et vous invitons à le parcourir.



Jean-Louis Appelmans
Administrateur Délégué



Kris Verhellen
Administrateur Délégué

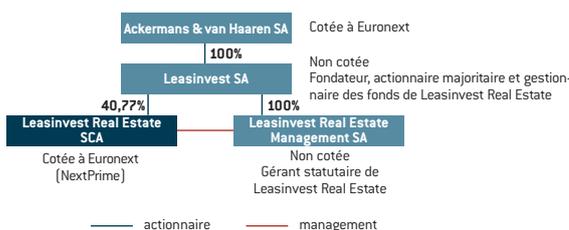


Luc Bertrand
Président du Conseil d'Administration

[management]

Gérant statutaire

La gestion de la sicafi immobilière Leasinvest Real Estate est assurée par l'associé (gérant) commandité et statutaire Leasinvest Real Estate Management SA. Leasinvest Real Estate Management SA est une filiale à 100% de Leasinvest SA. Le 30 juin 2003, Leasinvest Real Estate Management SA possédait des fonds propres de 318.627,26 EUR. Leasinvest SA est le fondateur, l'actionnaire majoritaire et le gestionnaire des fonds de Leasinvest Real Estate. Leasinvest SA, qui gère directement et indirectement plus de 500 millions d'EUR d'actifs immobiliers, opère dans l'investissement et le développement immobilier sur le marché professionnel et résidentiel. La société est une filiale du groupe d'investissement Ackermans & van Haaren, coté en bourse.



Leasinvest Real Estate Management SA a été nommée seul gérant statutaire pour un terme illimité, avec 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 révoquant aux conditions de présence et de majorité requises pour une modification des statuts sans que le gérant 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 SA occupe six personnes, chargées des contacts commerciaux avec les locataires et agents immobiliers, de la gestion technique, de la comptabilité, des activités juridiques et de l'administration. Pour l'exercice écoulé, la rémunération du

gérant s'est montée à 1.135.655,59 EUR. La gestion journalière est assumée par deux administrateurs délégués.

Management

Jean-Louis Appelmans

Jean-Louis Appelmans (50 ans) est administrateur délégué de Leasinvest Real Estate Management SA depuis sa fondation en 1999. Il est aussi administrateur-directeur général de Leasinvest SA depuis 1994. Il occupe une série d'autres fonctions et mandats, notamment chez Extensa, filiale de Leasinvest (président), et Retail Estates (administrateur), une sicafi. Monsieur Appelmans est entré chez Leasinvest SA en 1989 en tant que directeur général. Auparavant, il travaillait au Crédit Lyonnais, dans la division Corporate Banking (1986-1989). De 1979 à 1986, il était e.a. Vice-President Corporate Banking à la Chase (actuellement JPMorgan Chase).



Kris Verhellen

Kris Verhellen (38 ans) est administrateur délégué de Leasinvest Real Estate Management SA depuis sa fondation en 1999. Entré chez Leasinvest SA en 1990, il y a rempli différents mandats. Il est notamment membre du comité exécutif de Leasinvest SA, administrateur délégué de Project T&T, administrateur de Bopro, Extensa, Grossfeld Immobilière, etc.



La gestion financière est assurée par :

Frank Moyaert, CFO¹

Frank Moyaert (38 ans) est entré chez Leasinvest SA en 1997. Depuis 2000, il est CFO de Leasinvest SA et de Leasinvest Real Estate. Auparavant, il occupait chez BACOB (aujourd'hui Dexia Banque) la fonction de Senior Risk Manager Corporate and Real Estate Finance. Frank Moyaert est aussi administrateur d'Extensa et d'autres filiales de Leasinvest SA.



Gestion immobilière

La gestion immobilière de Leasinvest Real Estate est confiée à Bopro Real Estate Services, une filiale indirecte (50%) de Leasinvest SA. Le contrat de gestion court 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. La gestion immobilière ordinaire comprend des activités administratives, financières et techniques. Aussi longtemps que le contrat de gestion est en cours, le gestionnaire peut être chargé des tâches de project management.

La gestion administrative et financière comprend :

- 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 du paiement des loyers dus et de la contribution de chaque locataire aux charges communes, au précompte immobilier et aux primes d'assurance et 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 arriérés 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.

La gestion technique implique :

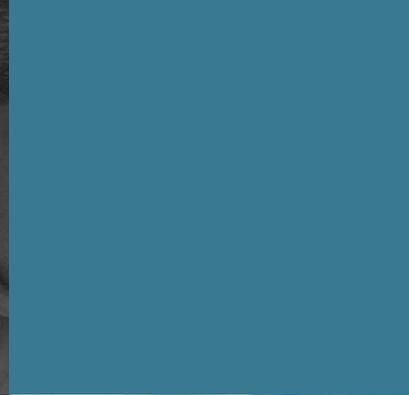
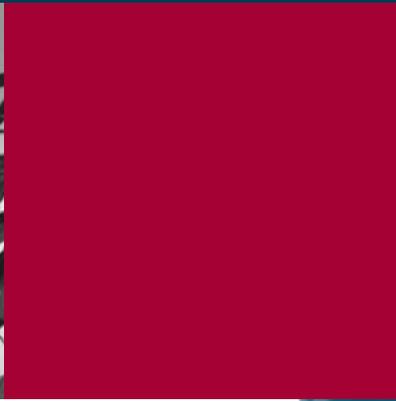
- Inspection régulière des immeubles en vue du maintien de leur bon état locatif.
- Entretien des parties communes et des installations techniques.
- Prise des mesures conservatoires nécessaires.
- Règlement des sinistres avec les compagnies d'assurances.

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 21% TVA). Pour les espaces non loués, une indemnité de gestion de 1,5% hors 21% TVA est accordée. Cette rémunération est comprise dans les charges locatives imputées aux locataires. Les prestations et/ou services supplémentaires (p.e. facility management en cas de déménagement) 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.

¹ Représentation de Fares SPRL.

[table des matières]

Marché - Stratégie	08
Portefeuille immobilier	12
Rapport du gérant	24
Corporate governance	28
Aperçu financier	32
Etats financiers et commentaires	38
Informations générales	54
Statuts	60



[marché - stratégie]



Le marché immobilier

Le marché d'investissement

Durant le premier semestre 2003, le total des investissements en bureaux, de la région bruxelloise, a atteint 420 millions d'EUR, au lieu de 1,9 milliards d'EUR pour toute l'année 2002. Ces investissements étaient dominés par les acteurs belges, qui ont réalisé 52% des investissements totaux.

Le ralentissement de l'activité économique et le climat d'investissement optimal du marché bruxellois ont encouragé les entreprises à mener des transactions de sale-and-leaseback (Tractebel, Dexia Banque).

Un important nouvel acteur au marché d'investissement est l'Etat, qui a vendu et reloué une série de bâtiments publics durant l'année écoulée.

Marché locatif

Bruxelles

En 2002, le take-up total se montait à 451.000 m² sur le marché immobilier bruxellois. Dans le premier semestre 2002, 234.000 m² étaient déjà occupés (52%), proportion atteignant 325.000 m² dans le premier semestre 2003.

En d'autres termes, le marché locatif se comporte sensiblement mieux (40%) qu'en 2002. Sur ce plan, il importe de noter que la part des utilisateurs corporate dans le total a fortement baissée: ces quatre dernières années (1999-2002), le rapport était de 70% d'utilisateurs corporate pour 30% d'administrations. Dans le premier semestre 2003, la proportion s'inverse: 30% d'utilisateurs corporate pour 70% d'administrations. Le taux de vacance moyen du marché bruxellois était de 8,8% à la fin du premier semestre 2003.

Le taux de vacance pour le CBD¹ et le Quartier Léopold reste inférieur à la moyenne avec un taux de vacance de

¹ Central Business District.

respectivement 3,7% et 3,0%. Le taux de vacance élevé de la zone décentralisée et de la périphérie se maintient, avec respectivement 15,1% et 18,7%. A l'avenue Louise et dans le Quartier Nord, le taux de vacance reste près de la moyenne de 8,8%. Les grandes différences entre ces quartiers confirment la tendance d'un marché 'à deux vitesses', mais il est frappant de constater qu'au cours de l'exercice sous revue, le taux de vacance de la périphérie a baissé de 21,5% à 18,7%.

Anvers

Contrairement au marché bruxellois, le take-up a augmenté dans la région anversoise, passant de 82.000 m² à 85.000 m². Les loyers les plus élevés ont pu être maintenus, moyennant des incentives de la part des propriétaires et des promoteurs. La moyenne des loyers du marché pour toutes les transactions a baissé de 89 EUR à 87 EUR par m². Le taux de vacance reste relativement limité à 5%, faute de nouveaux projets. Il en ira autrement pour l'année à venir, en raison du grand nombre de nouveaux développements prévus pour 2003/2004.

Gand

Le manque de nouveaux projets de qualité dans la périphérie gantoise fait que le taux d'occupation y reste élevé; les loyers n'évoluent pas. Le recul économique rend le marché des nouveaux projets particulièrement vulnérable.

Sources:

Belproperty

Jones Lang Lasalle – Brussels Office Market – Août 2003

CB Richard Ellis – Brussels Office Review – N°3 – Février 2003

Hugo Ceusters vastgoedtendensen 2002



Stratégie

Stratégie d'investissements

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

- La situation et l'accessibilité des immeubles sont importantes. La sicafi investit principalement dans des immeubles situés dans la périphérie du triangle Bruxelles/Gand/Anvers et de préférence situés à Bruxelles. 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 de rénovation.
- A terme, les achats doivent engendrer une plus-value.

A long terme, Leasinvest Real Estate désire continuer à croître vers un portefeuille de 500 millions d'EUR.

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. Le taux d'intérêt bas a été utilisé afin de conclure quelques nouvelles couvertures.

Les dates d'échéance des couvertures se situent entre 2004 et 2009. Les taux d'intérêt pivots se situent entre 3,15 et 3,90%, la marge de crédit non comprise. Au début de l'exercice 2003/2004, Leasinvest Real Estate a mis à profit les taux d'intérêt relativement bas pour remplacer

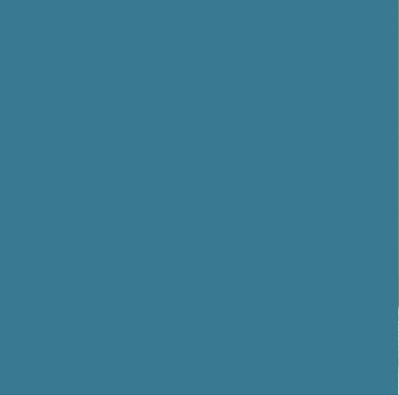
une partie de ces financements à court terme par des crédits bancaires à long terme pour un montant de 45 millions d'EUR pour une durée de 5 ans. Le taux d'intérêt variable de ces crédits a été couvert.

Stratégie vis-à-vis des actionnaires

Leasinvest Real Estate a souscrit aux règles internationales de transparence financière en adhérant au segment NextPrime d'Euronext. La sicafi adresse des rapports trimestriels à ses actionnaires et assurera sa comptabilité en vertu des normes d'IFRS comme stipulé par Euronext concernant le segment NextPrime. Jusqu'à la date de transition aux normes IFRS la comptabilité est gérée conformément à la législation comptable belge y compris abréviations agréés.

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





[aperçu immobilier]



Modifications du portefeuille

Investissements et désinvestissements de l'exercice 2002/2003

Fin 2001/2002, plusieurs biens ont été acquis, notamment le 74 de la rue de Trèves, au Quartier Léopold de Bruxelles, et le 451 de la route de Lennik, au Parc Scientifique Erasme à Anderlecht. Au cours de l'exercice 2002/2003 écoulé, aucun investissement n'a été réalisé.

Divers projets ont été analysés, mais ne répondaient pas aux critères d'investissement sélectifs. Les conditions économiques défavorables ont engendré une évaluation plus sélective des acquisitions. La politique de désinvestissement dans les biens modestes non stratégiques a été entamée avec la vente du Britse Lei 3-5-7 (en 2001/2002) et du Britse Lei 15 (en 2002/2003) à Anvers; elle va se poursuivre au cours de l'exercice en cours. Le contrat relatif au Britse Lei 3-5-7 est un contrat de prévente. Au 30/06/2003, le bâtiment est toujours en portefeuille. Le transfert de propriété a eu lieu le 16/09/2003.

Désinvestissement

Anvers centre - Britse Lei 15 - 2018 Anvers

Fin décembre 2002, un accord de principe était signé avec

Lachrila SA. Le prix de vente se montait à 1.132.500 EUR, hors droits d'enregistrement et frais d'acte. Par rapport à la valeur de placement de 1.107.500 EUR (au 30 juin 2002), cela représente une plus-value de 25.000 EUR. La vente s'inscrit dans la politique de désinvestissement de Leasinvest Real Estate, dont le but est de vendre quelques biens modestes non stratégiques afin d'optimiser la gestion du portefeuille et d'améliorer les ratios de performances de la sicafi.

Désinvestissements après la clôture de l'exercice

Kontichsesteenweg 17, Aartselaar

Le 1er septembre 2003, l'option de vente était levée et le bâtiment passait définitivement entre les mains de l'acheteur au plus tard au 31/12/2003. Le prix de vente se montait à 1.010.000 EUR, hors droits d'enregistrement et frais d'acte, ce qui correspond à la valeur de placement au 30 juin 2003.

Transactions locatives

Leasinvest Real Estate a conclu les transactions locatives suivantes au cours de l'exercice écoulé (voir tableau ci-dessous).

Locataire	Immeuble	Situation	Durée	Bureaux (m ²)	Semi- industriel (m ²)	Retail (m ²)	Archives (m ²)	Parkings
Electrabel	Axxes Business Park	Merelbeke	3/6/9				382	
Howe Furniture	Brixton Business Park	Zaventem	3/6/9	118	388			5
M&S Legal Mail	Brixton Business Park	Zaventem	3/6/9	118	388			6
Selecta	Brixton Business Park	Zaventem	3/6/9	71	383			5
Studiebureau Van Reeth	Delta Business Park	Kontich	3/6/9	315				4
Cross Associates	Axxes Business Park	Merelbeke	6/9	216				9
General Services & Investment	Axxes Business Park	Merelbeke	6/9	1.145			100	33
Scansoft	Axxes Business Park	Merelbeke	6/9	415				9
Gecotec	Brixton Business Park	Zaventem	3/6/9	282	1.954			55
Cecimo	Avenue Louise 66	Bruxelles	6/9	236				3
Papyrus	Riverside Business Park	Anderlecht	2/6/9	2.496				50
Agusta Aerospace Services	Vierwinden Business Park	Zaventem	2	289	1.176			20
Nashuatec	Riverside Business Park	Anderlecht	3/6/9	510				10
Labaratoires De Vuyst	Brixton Business Park	Zaventem	3/6/9	215	975			14

■ Nouveau ■ Transfert ■ Rénovation ■ Extension ■ Rénovation + Extension



Top 10 des locataires

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

Le top 10 de l'exercice écoulé reste inchangé par rapport à l'exercice 2001/2002. Cela confirme que Leasinvest Real Estate privilégie les grands locataires et les contrats à long terme.

Modifications des baux

Les locataires suivants ont prolongé leur bail:

Locataire	Immeuble	Situation	Bureaux [m ²]	Semi- industriel [m ²]	Retail [m ²]	Archives [m ²]	Parkings
Cecimo	Avenue Louise 66	Bruxelles	236				3
Papyrus	Riverside Business Park	Anderlecht	2.496				50
Gecotec	Brixton Business Park	Zaventem	282	1.954			55
Agusta Aerospace Services	Vierwinden Business Park	Zaventem	289	1.176			20

Les locataires suivants ont résilié leur bail:

Locataire	Immeuble	Situation	Bureaux [m ²]	Semi- industriel [m ²]	Retail [m ²]	Archives [m ²]	Parkings
Alno Keukens	Avenue Louise 250	Bruxelles			231		1
Robeco	Avenue Louise 66	Bruxelles	251			23	4
London Economics	Avenue Louise 66	Bruxelles	251				2
Paragraphe	Brixton Business Park	Zaventem	70	383			5

Nouveaux locataires:

Locataire	Immeuble	Situation	Bureaux [m ²]	Semi- industriel [m ²]	Retail [m ²]	Archives [m ²]	Parkings
MGS Legal Mail	Brixton Business Park	Zaventem	118	388			6
Howe Furniture	Brixton Business Park	Zaventem	118	388			5
Studiebureau Van Reeth	Delta Business Park	Kontich	315				4

Composition du portefeuille immobilier

[Chiffres au 30/06/2003]	Valeur de placement ¹ [EUR]	Part du portefeuille [%]	Loyers contractuels [EUR]	Rendement [%]	Taux d'occupation [%]	Loyers contractuels + valeur estimée d'innocuation [EUR]	Valeur locative estimée [EUR]
BRUXELLES							
Riverside Business Park	47.810.000	17,97	3.586.404	7,50	94,10	3.798.982	3.601.891
Phase I	12.160.000		969.900	7,98	99,96	970.271	886.339
Phase II	5.900.000		518.608	8,79	99,77	519.723	481.106
Phase III + IV	29.750.000		2.097.896	7,05	90,55	2.308.987	2.234.446
Route de Lennik, Anderlecht	27.380.000	10,29	1.997.416	7,30	100,00	1.997.416	2.046.792
Extensa Square	32.070.000	12,05	2.632.594	8,21	100,00	2.632.594	2.293.239
Col. Bourg 153/155	20.020.000		1.669.462	8,34	100,00	1.669.462	1.417.780
Col. Bourg 149	12.050.000		963.133	7,99	100,00	963.133	875.459
TOTAL	107.260.000	40,31	8.216.414			8.428.992	7.941.922
Avenue Louise 250	23.430.000	8,81	1.794.597	7,66	97,65	1.836.677	1.791.362
Avenue Louise 66	5.950.000	2,24	484.505	8,14	92,31	521.746	484.001
Louise side	3.430.000		278.565	8,12	86,84	315.658	281.782
Grosse Tour side	1.580.000		137.143	8,68	99,89	137.292	134.048
Retail part	940.000		68.796	7,32	100,00	68.796	68.171
TOTAL	29.380.000	11,05	2.279.102			2.358.423	2.275.363
Rue de Trèves-Rue Bélliard, Bruxelles	17.390.000	6,54	1.355.680	7,80	100,00	1.355.680	1.163.670
Brixton Business Park	30.810.000	11,58	2.351.610	7,63	96,62	2.453.358	3.007.729
Unité 1	3.670.000		257.306	7,01	79,73	321.350	315.930
Unité 2	3.480.000		260.695	7,49	86,95	298.400	288.909
Unité 3	3.270.000		307.863	9,41	100,00	307.863	261.055
Unité 4/5/6	11.570.000		722.805	6,25	100,00	722.805	1.433.221
Unité 8	2.830.000		266.177	9,41	100,00	266.177	224.068
Unité 9	3.200.000		296.232	9,26	100,00	296.232	258.357
Unité 10	2.790.000		240.532	8,62	100,00	240.532	226.190
Vierwinden Business Park	9.900.000	3,72	918.991	9,28	100,00	918.991	764.707
TOTAL	40.710.000	15,30	3.270.601			3.372.349	3.772.436
GAND - PÉRIPHÉRIE							
Axes 51-003 Business Park	40.880.000	15,36	3.178.883	7,78	96,55	3.287.498	3.143.928
Immeuble 1	4.770.000		385.354	8,08	100,00	385.354	366.573
Immeuble 2	5.730.000		452.971	7,91	96,57	468.086	440.432
Immeuble 3	5.660.000		411.598	7,27	87,18	467.604	436.708
Immeuble 4	5.920.000		444.709	7,51	91,80	482.203	452.487
Immeuble 5	5.740.000		449.366	7,83	100,00	449.366	439.577
Immeubles 6 & 7	13.060.000		1.034.885	7,92	100,00	1.034.885	1.003.151
TOTAL	40.880.000	15,36	3.178.883			3.287.498	3.143.928
ANVERS							
Prins Boudewijnlaan 7	16.420.000	6,17	1.484.881	9,04	100,00	1.484.881	1.345.391
Kontichsesteenweg	4.390.000	1,65	329.447	7,50	67,68	458.714	399.972
Kontichsesteenweg 17	1.010.000		125.967	12,47	100,00	125.967	97.639
Kontichsesteenweg 38	1.243.000		0	0,00	0,00	129.267	129.267
Kontichsesteenweg 38A	2.137.000		203.480	9,52	100,00	203.480	173.066
Schranshoevebaan 18, Wommelgem	2.530.000	0,95	217.414	8,59	100,00	217.414	213.748
Delta Business Park	2.500.000	0,94	210.177	8,41	100,00	210.177	208.811
TOTAL	25.840.000	9,71	2.241.919			2.371.186	2.167.922
Anvers Centre ²	4.619.000	1,74	356.963	7,73	67,29	512.988	476.964
Mechelsesteenweg, 30-34 - (A & B)							
+ Parking Willemstraat 1	4.110.000		331.583	8,07	70,75	455.165	422.509
Britselei 3-5-7	509.000		25.380	4,99	40,42	57.823	54.455
Britselei 15 ²							
TOTAL	4.619.000	1,74	356.963			512.988	476.964
Total hors garanties locatives	266.079.000	100	20.899.564	7,85	96,24	21.687.117	20.942.206
Garanties locatives			303.848				
Total y compris garanties locatives			21.203.412				

■ Bruxelles décentralisé
 ■ Bruxelles Quartier Louise
 ■ Bruxelles Quartier Léopold
 ■ Bruxelles périphérie
 ■ Anvers périphérie
 ■ Anvers centre

¹ Y compris frais et taxes.

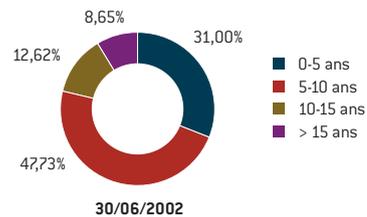
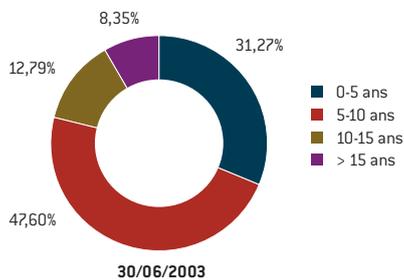
² Total sans Britselei 15, vendu le 14/03/2003.



Analyse du portefeuille immobilier

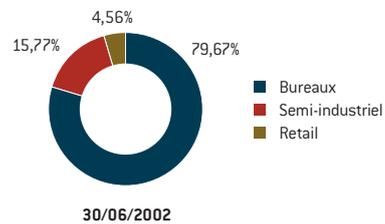
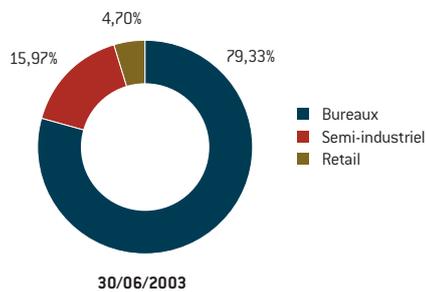
Age moyen

Le portefeuille immobilier de Leasinvest Real Estate est relativement jeune en termes d'âge moyen des immeubles. Parmi ceux-ci, 78,87% ont moins de 10 ans, et 31,27% même moins de 5 ans. Par rapport à l'exercice précédent (30/06/2002), le portefeuille immobilier n'a guère changé (cfr. investissements et désinvestissements); aussi la répartition par âge reste-t-elle comparable.



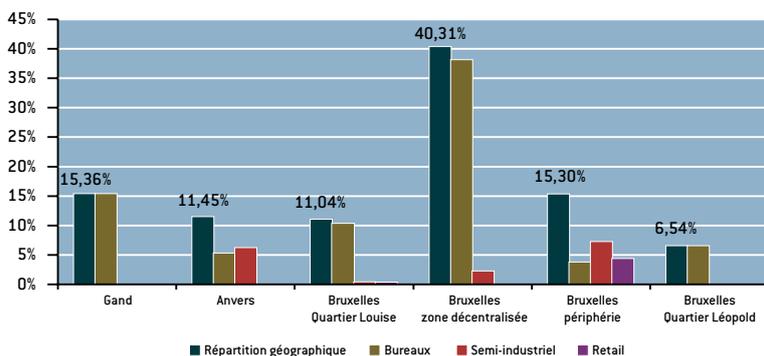
Type d'immeubles

La plus grande partie du portefeuille immobilier de Leasinvest Real Estate se compose de bureaux, à savoir 79,33%, suivis des immeubles semi-industriels et du retail. La partie retail concerne principalement le Brixton Business Park à Zaventem. Les proportions sont à peu près inchangées par rapport à l'exercice précédent.





Répartition géographique - type d'immeuble



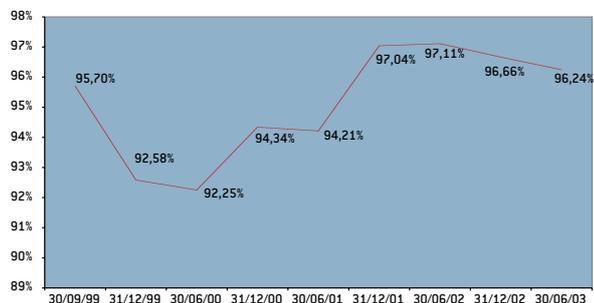
A la fin de l'exercice, Bruxelles représentait 73,19% des investissements, suivi de Gand (15,36%) et d'Anvers (11,45%). La répartition géographique s'inscrit entièrement dans le fil de l'année précédente. Si l'on décompose le marché bruxellois, la zone décentralisée constitue 40,31% du total, devant la périphérie (15,30%), le Quartier Louise (11,04%) et le Quartier Léopold (6,54%).

La zone décentralisée, qui est aussi la plus vaste, compte principalement des bureaux, et quelques immeubles semi-industriels. De même, la région de Gand (Axxes Business Park) et le Quartier Léopold (rue de Trèves 74) se composent exclusivement de complexes de bureaux.

Le gros des immeubles semi-industriels se trouve dans les marchés relativement plus petits, Anvers et la périphérie bruxelloise. Cette dernière abrite aussi le retail (Brixton Business Park à Zaventem), dont une petite partie se trouve dans l'immeuble de bureaux du 250 de l'avenue Louise.

Taux d'occupation

Depuis l'exercice au 30/06/2000, le taux d'occupation a connu une forte croissance continue, passant de 92,25% au 30/06/2000 à 97,11% au 30/06/2002. Les acquisitions d'immeubles entièrement loués au cours de l'avant-dernier exercice, ainsi que d'importants investissements en rénovation en général, expliquent cette évolution positive. Au cours de l'exercice écoulé, le taux d'occupation hors garanties locatives a légèrement baissé à 96,24% par rapport au 97,11% l'année précédente et à 97,77% y compris garanties locatives par rapport aux 100% au 30/06/2002. Cette baisse, conséquence d'un marché immobilier difficile, reste relativement limitée pour Leasinvest Real Estate.



Durée résiduelle et revenus locatifs assurés contractuellement

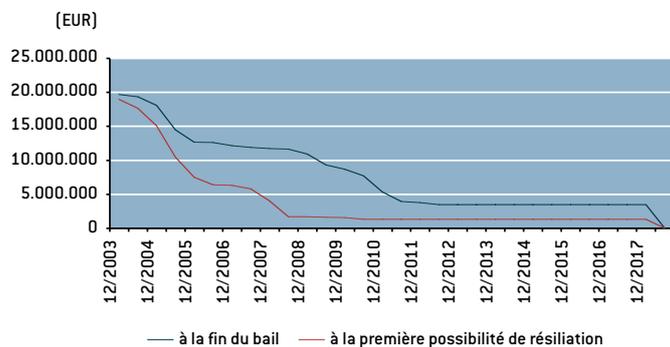
Le graphique est établi sur la base de la première date de résiliation possible de baux en cours, ainsi que de la valeur locative estimée. La part des contrats de moins de 3 ans a augmenté de 57,48% à 68,33%. Cela s'explique: les contrats de plusieurs grands locataires (p.e. Federal Mogul), initialement de longue durée, figuraient l'an dernier dans la partie 3 à 6 ans (première date de résiliation dans la période 30/06/2005-31/12/2005), mais sont à présent passés dans la partie moins de 3 ans. Si nous pouvons en croire notre expérience du passé, environ 70% des locataires restent au-delà de leur première date de résiliation. Notez que le graphique tient compte de la première date de résiliation et ne représente donc pas la durée initiale du bail, qui, conformément la stratégie d'investissement, est sensiblement plus longue. L'explication du graphique ci-dessous le fait également apparaître.



Le graphique ci-dessous représente les revenus locatifs du portefeuille existant, d'une part garantis jusqu'à la première date de résiliation, d'autre part garantis jusqu'à la date finale, autrement dit lorsque les locataires restent jusqu'à la fin du bail. Le graphique ne tient pas compte des places de parking résiliables mensuellement ni des nouvelles locations (l'espace vacant n'est pas reloué à la première date de résiliation).

La baisse des revenus locatifs au cours de la première période correspond à la partie des revenus locatifs garantis contractuellement dont la durée résiduelle n'atteint pas 3 ans dans le graphique ci-dessous.

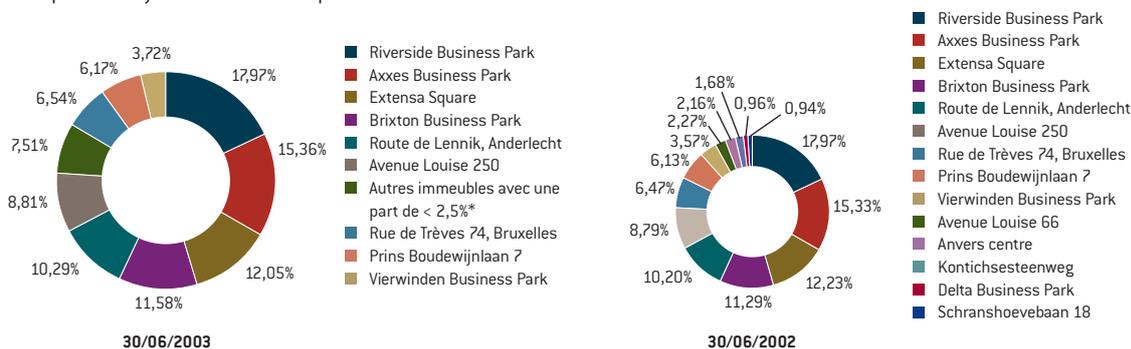
Suite à l'acquisition de l'immeuble de bureaux de la route de Lennik 451 à Anderlecht, durant l'exercice dernier, la première possibilité de résiliation et la résiliation à la fin du bail sont relativement éloignées l'une de l'autre.





Répartition de la valeur de placement

Les 3 principaux immeubles – le Riverside Business Park à Anderlecht, l’Axxes Business Park à Merelbeke et l’Extensa Square à Evere – représentent ensemble 45,39% du total de la valeur de placement. Les parcs d’entreprises restent le composant majeur de la valeur de placement.



[*] Delta Business Park, Schranshoevebaan, Anvers centre, Kontichsesteenweg et Avenue Louise 66

Types de locataires

La partie majeure des locataires de Leasinvest Real Estate opèrent dans le secteur des services (22,2%). Suivent le retail & wholesale avec 18,1%. La répartition des locataires entre les différents secteurs d’activité étant bien diversifiée, les fluctuations sectorielles de la conjoncture exercent un impact réduit sur les revenus locatifs de Leasinvest Real Estate.



Description du portefeuille immobilier



Brixton Business Park / Brixtonlaan 1-30, 1930 Zaventem

Parc d'entreprises situé le long de l'E40, composé de 6 bâtiments semi-industriels et d'une grande surface de retail

Année de construction	1975/88, rénovations effectuées en fonction des nouveaux locataires	Valeur locative estimée	3.007.729 EUR
Superficie locative	36.042 m ²	Taux d'occupation	96,62%
Parkings	485	Valeur estimée de placement	30.810.000 EUR
Loyers contractuels	2.351.610 EUR	Rendement locatif	7,63%
		Valeur assurée	17.345.213 EUR



Prins Boudewijnlaan 7, 2550 Kontich

Centre de distribution

Année de construction	1989, expansion en 2000	Valeur locative estimée	1.345.391 EUR
Superficie locative	27.589 m ²	Taux d'occupation	100%
Parkings	100	Valeur estimée de placement	16.420.000 EUR
Loyers contractuels	1.484.881 EUR	Rendement locatif	9,04%
		Valeur assurée	13.362.000 EUR



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	Valeur locative estimée	3.601.891 EUR
Superficie locative	26.931 m ²	Taux d'occupation	94,10%
Parkings	624	Valeur estimée de placement	47.810.000 EUR
Loyers contractuels	3.586.404 EUR	Rendement locatif	7,50%
		Valeur assurée	31.950.222 EUR



Axex 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	Valeur locative estimée	3.143.928 EUR
Superficie locative	23.447 m ²	Taux d'occupation	96,55%
Parkings	714	Valeur estimée de placement	40.880.000 EUR
Loyers contractuels	3.178.883 EUR	Rendement locatif	7,78%
		Valeur assurée	33.124.795 EUR



Route de Lennik 451, 1070 Anderlecht

Nouvel immeuble de bureaux dans le Parc Scientifique Erasme à Anderlecht

Année de construction	2002	Valeur locative estimée	2.046.792 EUR
Superficie locative	15.132 m ²	Taux d'occupation	100%
Parkings	278	Valeur estimée de placement	27.380.000 EUR
Loyers contractuels	1.997.416 EUR	Rendement locatif	7,30%
		Valeur assurée	24.967.697 EUR



Vierwinden Business Park / Leuvensesteenweg 532, 1930 Zaventem

Parc d'entreprises semi-industriel

Année de construction	1973, rénové en 1994 et 1998	Valeur locative estimée	764.707 EUR
Superficie locative	13.623 m ²	Taux d'occupation	100%
Parkings	317	Valeur estimée de placement	9.900.000 EUR
Loyers contractuels	918.991 EUR	Rendement locatif	9,28%
		Valeur assurée	9.989.957 EUR



Extensa Square / rue Colonel Bourg 149, 153-155, 1140 Evere

Prestigieux complexe de bureaux composé de 3 immeubles dont 2 appartiennent à Leasinvest Real Estate

Année de construction	1991 (I) / 1996 (II)	Valeur locative estimée	2.293.239 EUR
Superficie locative	12.218 m ²	Taux d'occupation	100%
Parkings	291	Valeur estimée de placement	32.070.000 EUR
Loyers contractuels	2.632.594 EUR	Rendement locatif	8,21%
		Valeur assurée	32.188.833 EUR

■ > 30.000 m²

■ 30-20.000 m²

■ 20-10.000 m²



Avenue Louise 250, 1000 Bruxelles

Prestigieux immeuble de bureaux de 12 étages

Année de construction	1975/76, 4 des 12 étages ont été entièrement rénovés depuis fin '00	Valeur locative estimée	1.791.362 EUR
Superficie locative	11.225 m ²	Taux d'occupation	97,65%
Parkings	114	Valeur estimée de placement	23.430.000 EUR
Loyers contractuels	1.794.597 EUR	Rendement locatif	7,66%
		Valeur assurée	20.989.403 EUR



Anvers centre (Mechelsesteenweg 30-34 + parking J.F. Willemstraat 1 / Britse Lei 3-5-7)

Complexe de bureaux aux environs de la Banque Nationale

Année de construction	1. 1963 (34), 1975 (30) - rénové entre 1996 et 2002 / 2. 1978	Valeur locative estimée	476.964 EUR
Superficie locative	5.762 m ²	Taux d'occupation	67,29%
Parkings	88	Valeur estimée de placement	4.619.000 EUR
Loyers contractuels	356.963 EUR	Rendement locatif	7,73%
		Valeur assurée	11.369.046 EUR



Kontichsesteenweg 17, 38, 38A, 2630 Aartselaar

Trois bâtiments dont 2 immeubles de bureaux et 1 complexe semi-industriel

Année de construction	1973 (17), 1986 (38), 1990 (38A) - rénové en 2001	Valeur locative estimée	399.972 EUR
Superficie locative	5.400 m ²	Taux d'occupation	67,68%
Parkings	95	Valeur estimée de placement	4.390.000 EUR
Loyers contractuels	329.447 EUR	Rendement locatif	7,50%
		Valeur assurée	4.465.643 EUR



Rue de Trèves 74, 1000 Bruxelles

Immeuble de bureaux à l'angle de la rue de Trèves et de la rue Bélliard, au Quartier Léopold (Bruxelles)

Année de construction	1994	Valeur locative estimée	1.163.670 EUR
Superficie locative	5.515 m ²	Taux d'occupation	100%
Parkings	68	Valeur estimée de placement	17.390.000 EUR
Loyers contractuels	1.355.680 EUR	Rendement locatif	7,80%
		Valeur assurée	19.887.671 EUR



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, transformé en 1987, 6 étages rénovés en 2001	Valeur locative estimée	484.001 EUR
Superficie locative	3.592 m ²	Taux d'occupation	92,31%
Parkings	41	Valeur estimée de placement	5.950.000 EUR
Loyers contractuels	484.505 EUR	Rendement locatif	8,14%
		Valeur assurée	6.098.440 EUR



Schranshoevebaan 18, 2160 Wommelgem

Immeuble de bureaux isolé avec entrepôt à Wommelgem

Année de construction	1993	Valeur locative estimée	213.748 EUR
Superficie locative	2.394 m ²	Taux d'occupation	100%
Parkings	44	Valeur estimée de placement	2.530.000 EUR
Loyers contractuels	217.414 EUR	Rendement locatif	8,59%
		Valeur assurée	2.837.636 EUR



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

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

Année de construction	2000	Valeur locative estimée	208.811 EUR
Superficie locative	1.792 m ²	Taux d'occupation	100%
Parkings	47	Valeur estimée de placement	2.500.000 EUR
Loyers contractuels	210.177 EUR	Rendement locatif	8,41%
		Valeur assurée	1.971.397 EUR

■ 20-10.000 m²

■ < 10.000 m²



Rapport d'estimation

Actualisation au 30 juin 2003 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 de la valeur d'investissement du patrimoine de Leasinvest Real Estate SCA en date du 30 juin 2003.

Nos estimations ont été faites sur base des informations que vous nous avez fournies et que nous considérons comme exactes.

Notre méthode d'évaluation consiste en 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 bail¹.

Nos valeurs reposent également sur les points de comparaison disponibles à la date d'évaluation et tiennent compte des conditions de marché actuelles.

Nous nous permettons d'attirer votre attention sur les points suivants:

1. Le portefeuille comprend des parcs d'affaires, des bureaux et des bâtiments semi-industriels ou centres de distribution, situés à Bruxelles, Zaventem, Anvers et Gand (Merelbeke).
2. Le taux d'occupation de l'ensemble du portefeuille s'élève à 96,24 %.
3. La moyenne des loyers actuels (+ les valeurs locatives estimées sur le disponible) est supérieure de 3,6 % à la valeur locative estimée.

Nous avons déterminé la valeur d'investissement (acte en mains) de l'ensemble des bâtiments appartenant à Leasinvest Real Estate SCA en date du 30 juin 2003, à 266 100 000 EUR (deux cent soixante-six millions cent mille euros). Ces valeurs incluent la partie du portefeuille évaluée par la société Winssinger & Associés.

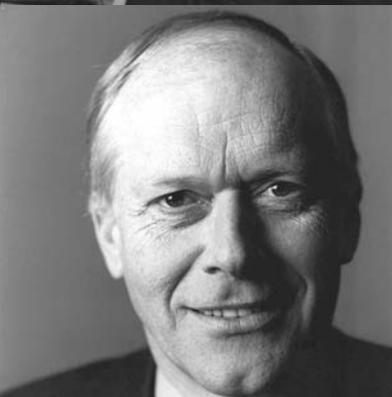
Sur cette base, le rendement initial immédiat est de 7,85%.

Cushman & Wakefield Healey & Baker

¹ Si les revenus locatifs réels sont plus élevés que les estimations, cela augmente la valeur de marché, pourvu que l'on tienne compte des dates d'échéance des baux concernés pour lesquels les revenus locatifs réels sont plus élevés que les estimations. Si les revenus locatifs réels sont inférieurs, l'effet sur la valeur de marché est négatif.



[rapport du gérant]





Rapport de gestion du Gérant Statutaire à l'Assemblée Générale ordinaire des actionnaires de Leasinvest Real Estate SCA du 20 octobre 2003

Mesdames,
Messieurs,

Le Conseil d'Administration de Leasinvest Real Estate Management SA (ci-après appelé le "Gérant Statutaire") a l'honneur de vous présenter le rapport d'activités de Leasinvest Real Estate SCA (ci-après appelée "la Société") pour son quatrième exercice, allant du 1er juillet 2002 au 30 juin 2003, et de soumettre à votre approbation les comptes annuels de la société au 30 juin 2003.

1. Investissements et désinvestissements de l'exercice 2002/2003

Fin 2001/2002, nous avons pris le contrôle de plusieurs biens, notamment le 74 de la rue de Trèves, dans le Quartier Léopold bruxellois, et le 451 de la route de Lennik, dans le Parc Scientifique Erasme à Anderlecht. Au cours de l'exercice 2002/2003 écoulé, aucun investissement n'a été réalisé. Divers projets ont été analysés, mais ne répondaient pas aux critères d'investissement sélectifs. Les conditions économiques défavorables ont également découragé les acquisitions. La politique de désinvestissement dans les biens modestes non stratégiques a été entamée avec la vente du Britse Lei 3-5-7 (en 2001/2002) et du Britse Lei 15 (en 2002/2003) à Anvers; elle va se poursuivre au cours de l'exercice en cours. Le contrat relatif au Britse Lei 3-5-7 est un contrat de prévente. Au 30/06/2003, le bâtiment est encore en portefeuille.

2. Evénements importants qui se sont produits après la clôture de l'exercice

Il ne s'est produit aucun événement important après la clôture de l'exercice.

3. Résultats ordinaires et consolidés 2002/2003¹

a. Résultats consolidés

Pour l'exercice, le montant des loyers nets (hors garanties locatives) atteint 20.871.706,26 EUR, soit 22% de plus que l'année précédente et 53% de plus que le budget inscrit dans le prospectus d'émission. La hausse s'explique principalement par l'acquisition de nouveaux immeubles de bureaux dans l'Axxes Business Park et par les revenus locatifs des filiales Brussimmo SA et Ekiport SA, qui ne figuraient qu'au prorata dans le résultat de l'exercice précédent. Les charges d'exploitation, hors frais refacturés, se montent à 4.571.085,17 EUR; elles comprennent entre autres 1.439.206,55 EUR de provisions pour les travaux d'entretien et de rénovation et 2.797.039,22 EUR de biens et services divers. Durant l'exercice actuel, des provisions supplémentaires ont été constituées pour les travaux d'entretien et de rénovation, sur la base des budgets établis par le gestionnaire des immeubles, Bopro SA. Ces budgets tiennent notamment compte de l'âge des bâtiments et des dates d'échéance des baux, auxquelles les entretiens et rénovations sont programmés. Les frais fixes du poste "services et biens divers" ont baissé de 19%. Ce poste couvre les frais de rénovation et d'entretien, la rémunération du gérant statutaire et les frais de fonctionnement indirects (réviseur, consultance, estimations, courtiers, etc.). La baisse s'explique principalement par des frais d'entretien et de rénovation inférieurs d'environ 747.000 EUR.

¹ Les sociétés Brussimmo SA et Ekiport SA sont intégralement consolidées.



Le résultat d'exploitation est de 16.947.175,32 EUR. Le résultat financier net de -4.062.889,67 EUR est supérieur à celui de l'année dernière, surtout en raison des charges financières des nouvelles acquisitions (Brussimmo SA et Ekiport SA) auxquelles il a été procédé l'exercice précédent. Le bénéfice opérationnel atteint 12.742.105,40 EUR et le bénéfice net de l'exercice 10.072.201,42 EUR. La différence entre ces deux chiffres représente le résultat négatif du portefeuille, 2.677.051,04 EUR, qui concerne principalement les biens Extensa Square (Evere), Riverside Business Park (Anderlecht) et Axxes Business Park (Gand) et un résultat exceptionnel de 7.147,05 EUR. La valeur de placement du portefeuille immobilier est estimée par les experts à 266.079.000,00 EUR, soit une baisse de 3.440.000,00 EUR ou 1,28 % par rapport à l'année dernière. Cette baisse résulte à la fois des moins-values déjà évoquées et de la vente du Britse Lei 15 à Anvers (-1,1 million d'EUR). Les fonds propres consolidés, après affectation du bénéfice, se montent à 151.287.586,18 EUR. Le ratio d'endettement est de 42,33%. Après la date de clôture des comptes, il ne s'est pas produit d'événement ou fait particulier pouvant exercer une influence sensible sur les résultats consolidés ou sur le développement de la Société ou des sociétés appartenant au cadre de consolidation de la Société.

b. Résultats ordinaires

Les revenus locatifs ont augmenté de 16.265.629,99 EUR à 17.526.062,33 EUR sous l'effet des revenus locatifs plus élevés de l'Axxes Business Park, qui n'intervenaient que pour une partie de l'exercice précédent. Les coûts d'exploitation, hors frais refacturés, restent quasi inchangés à 3.491.107,40 EUR. Les divers sous-postes de ces coûts, en revanche, affichent d'importantes fluctuations. D'une part, au cours de l'exercice précédent, les reprises de provisions atteignaient 343.387,02 EUR; cette année, l'on a constitué pour 619.670,57 EUR de provisions. D'autre part, le poste biens et services divers a

diminué de 851.635,26 EUR. Cette baisse trouve son explication principale dans les frais de rénovation et d'entretien, inférieurs d'environ \pm 747.000 EUR. Durant l'exercice en cours, des provisions supplémentaires ont été constituées pour les travaux d'entretien et de rénovation, sur la base des budgets établis par le gestionnaire technique des immeubles, Bopro SA. Ces budgets tiennent notamment compte de l'âge des bâtiments et des dates d'échéance des baux, auxquelles les entretiens et rénovations sont programmés. Le résultat d'exploitation se monte à 14.681.508,96 EUR, soit 1,2% de plus que l'exercice précédent. Le résultat financier net, -2.232.700,51 EUR, s'est amélioré de plus de 15% vis-à-vis de l'année dernière (-2.652.240,19 EUR), principalement à cause de la hausse des produits financiers à concurrence de 1.906.610,96 EUR due au financement de Brussimmo SA et Ekiport SA via des prêts bullets subordonnés. Le bénéfice opérationnel est de 12.439.957,63 EUR (2001/2002: 11.848.486,25 EUR). La valeur du patrimoine immobilier statutaire est estimée par les experts à 221.309.000,00 EUR (2001/2002: 224.589.000,00 EUR), ce qui représente 1,46% de moins que l'année passée. Cela s'explique dans une large mesure par la vente du Britse Lei 15 et les fluctuations négatives de la valeur du portefeuille sur le marché, à concurrence de 2.285.113,21 EUR. Après la date de clôture des comptes, il ne s'est pas produit d'événement ou fait particulier pouvant exercer une influence sensible sur les résultats ou le développement de la Société.

5. 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.

6. Affectation du résultat – distribution de dividende

Le bénéfice de l'exercice 2002/2003 à affecter se monte à 12.464.957,63 EUR. En tenant compte du bénéfice reporté de l'exercice antérieur, à savoir, 2.256.396,62 EUR, le bénéfice à affecter atteint 14.721.354,25 EUR. Par ailleurs, les fonds propres ont fait l'objet d'un prélèvement de 84.271,94 EUR. Le Conseil d'Administration du gérant statutaire propose à l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires, de répartir comme suit le bénéfice à affecter, prélèvement sur les fonds propres compris, soit 14.805.626,19 EUR :

- 3.201.125,59 EUR à reporter à l'exercice prochain et
- 11.604.500,60 EUR à distribuer sous la forme de dividendes. Comme l'an dernier, le dividende proposé représente 93% du résultat à distribuer de l'exercice 2002/2003; il est supérieur au minimum de 80% du résultat, comme l'exige l'A.R. du 10 avril 1995. Si vous approuvez cette affectation, le dividende sera de 4,10 EUR brut (au lieu de 3,96 EUR brut l'an dernier) et 3,49 EUR net, libre de précompte mobilier (au lieu de 3,37 EUR l'an dernier) pour toutes les 2.830.366 actions. Le dividende sera payé sur présentation du coupon n° 4, à partir du 27 octobre 2003, aux guichets d'ING Banque, Dexia Banque, Fortis Banque et de la Banque Degroof, qui assurent le service financier.

7. Perspectives

Sauf circonstances imprévues, Leasinvest Real Estate prévoit pour l'exercice 2003-2004 un résultat comparable à celui de l'exercice sous revue. A moyen terme, Leasinvest Real Estate projette de croître jusqu'à une valeur de placement de 500 millions d'EUR. Cette croissance peut être obtenue en attirant d'autres actionnaires

structurels ainsi que par des fusions/reprises d'entreprises immobilières. L'objectif de croissance doit continuer l'amélioration des ratios financiers et accroître le rendement du dividende.

Fait à Anvers, le 28 août 2003.



J.L. Appelmans
Administrateur



L. Bertrand
Président du Conseil
d'Administration

Addendum au rapport de gestion du Gérant Statutaire à l'assemblée générale ordinaire des actionnaires de Leasinvest Real Estate SCA du 20 octobre 2003, en complément aux informations des points 2 et 3.a.

Après la clôture de l'exercice 2002/2003 au 1er septembre 2003, Leasinvest Real Estate a levé l'option de vente du bâtiment sis Kontichsesteenweg 17, Anvers, lequel est définitivement passé aux mains de l'acheteur.

Fait à Anvers, le 15 septembre 2003.



J.L. Appelmans
Administrateur



L. Bertrand
Président du Conseil
d'Administration

[corporate governance]





Organes de décision

Leasinvest Real Estate est une société en commandite simple par actions, agréée comme "société d'investissement à capital fixe de droit belge" ou "sicafi de droit belge". A ce titre, la société est soumise au régime légal des sociétés à capital fixe, ou "sicafis", défini par l'article 118 de la Loi du 4 décembre 1990 sur les transactions financières et les marchés financiers. La société est dirigée par un associé commandité (gérant) et gérant statutaire, Leasinvest Real Estate Management SA, dont le siège social se trouve Mechelsesteenweg 34, 2018 Anvers (anciennement rue Montoyer 63, 1000 Bruxelles).

Le Conseil d'administration du gérant

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 SA. La reconduction des administrateurs indépendants suivant la nouvelle définition légale sera demandée à l'Assemblée Générale Ordinaire de Leasinvest Real Estate le 20/10/2003 [cfr. Loi Corporate Governance]. Le Conseil d'administration est présidé par Luc Bertrand, président du comité exécutif d'Ackermans & van Haaren.

Les administrateurs indépendants sont:

- Eric De Keuleneer, administrateur délégué de Credibe SA.
- Bernard de Gerlache de Gomery, administrateur indépendant notamment de Floridienne SA et de Sipef SA.
- Christophe Desimpel, administrateur délégué de De Speyebeek SA.
- Marcus Van Heddeghem, administrateur délégué de Wilma Project Development SA.

Les administrateurs liés au groupe Ackermans & van Haaren sont:

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

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

Le Conseil d'Administration s'est réuni à cinq reprises au cours de l'exercice écoulé. Les statuts prévoient que le Conseil d'Administration se réunit au moins quatre fois par an. Au cours de l'exercice écoulé, les administrateurs indépendants ont reçu 39.662,96 EUR à titre de rémunérations directe et indirecte.



Les administrateurs dépendants n'ont pas reçu de rémunération au cours de l'exercice écoulé. Aucun administrateur ne possède d'actions de Leasinvest Real Estate.

Représentant permanent

Le gérant Leasinvest Real Estate Management SA est représenté par son représentant permanent J.L. Appelmans, nommé par le Conseil d'administration de Leasinvest Real Estate Management SA par décision du 27/02/2003.

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

Durant l'exercice écoulé, il ne s'est produit aucune situation dans laquelle on a dû prendre recours aux dispositions des articles 523 et 524 C. Soc. Si une telle situation se produit, les dispositions de ces articles seront respectées.

Contrôle des comptes annuels

Le commissaire-réviseur nommé par l'assemblée générale des actionnaires contrôle les comptes annuels et les rapports semestriels. Ce commissaire-réviseur 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 Pierre Anciaux, réviseur d'entreprises agréé, a été nommée pour un terme de trois ans (à compter de l'assemblée générale ordinaire du 21 octobre 2002) pour exercer la fonction de commissaire. Pour le contrôle des comptes annuels de l'exercice écoulé, le commissaire-réviseur a perçu la somme de 19.360 EUR.

Evaluation du portefeuille immobilier

Les évaluations trimestrielles du portefeuille immobilier sont effectuées par deux experts immobiliers 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 (bte 7), 1000 Bruxelles, représenté par Monsieur Eric Van Dyck.
- Winssinger & Associés, avenue Louise 380, 1050 Bruxelles, représenté par Monsieur Philippe Winssinger.

Banque dépositaire

ING Banque 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 Banque ING est tenue de remplir les obligations et devoirs découlant de 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

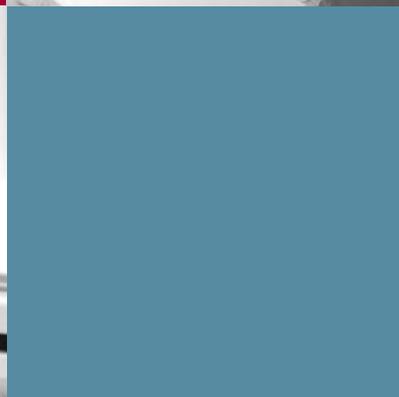


relatifs aux changements dans l'actif de la sicafi et se charge d'actualiser l'inventaire à chaque changement du parc immobilier. La rétribution du dépositaire est fixée suivant la valeur de placement du portefeuille de Leasinvest Real Estate. Les tranches suivantes sont appliquées:

Valeur de placement totale du patrimoine immobilier	Rémunération du dépositaire (hors TVA)
De 0 à 125 millions d'EUR	0,03%
Plus de 125 millions d'EUR	0,01%

Liquidity provider

ING Financial Markets (ex-Vermeulen Raemdonck) est désigné comme liquidity provider.



[aperçu financier]



Résultats analytiques*

(x 1.000 EUR)	30/06/2003	30/06/2002	30/06/2001	30/06/2000
Loyers nets	20.872	17.105	13.568	12.705
Autres revenus d'exploitation	647	1.694	1.401	1.348
Résultat locatif	21.518	18.799	14.968	14.053
Frais directs d'exploitation immobilière	-943	-2.437	-2.169	-648
Frais indirects d'exploitation immobilière	-1.065	-477	-412	-717
Provisions	-1.439	301	-126	-473
Résultat immobilier	18.071	16.186	12.261	12.215
Frais de gestion	-1.124	-935	-781	-720
Résultat d'exploitation	16.947	15.250	11.480	11.495
Charges financières	-4.164	-3.137	-1.812	-1.249
Produits financiers	101	292	128	121
Impôts	-142	-10	646	48
Résultat opérationnel	12.742	12.395	10.441	10.415

Autres revenus d'exploitation = garanties locatives, indemnités ... hors frais refacturés.

Frais directs d'exploitation immobilière = entretien, rénovation, inoccupation et assurances.

Frais indirects d'exploitation immobilière = autres frais (hors management fee et frais refacturés).

Frais de gestion = management fee.

Chiffres clés du bilan*

ACTIFS (x 1.000 EUR)	30/06/2003	30/06/2002	30/06/2001	30/06/2000
ACTIFS IMMOBILISES	266.079	269.519	200.945	177.288
Immobilisations corporelles	266.079	269.519	200.945	177.288
ACTIFS CIRCULANTS	8.972	19.254	5.353	8.277
Créances à plus d'un an	131	205	274	225
Créances à un an au plus	3.501	6.714	2.136	2.539
Placements et liquidités	5.200	11.947	2.729	5.450
Comptes de régularisation	140	388	214	63
TOTAL DE L'ACTIF	275.051	288.773	206.298	185.565

* Chiffres consolidés au 30/06/2002 et au 30/06/2003, auparavant non consolidés.



PASSIF (x 1.000 EUR)	30/06/2003	30/06/2002	30/06/2001	30/06/2000
CAPITAUX PROPRES	151.287	152.820	145.526	134.162
PROVISIONS ET IMPOTS DIFFERES	4.173	2.476	669	543
DETTES	119.591	133.477	60.103	50.860
Dettes financières à plus d'un an		7.475	46	46
Dettes financières à un an au plus	98.180	89.463	44.240	34.896
Dettes commerciales et fiscales	3.422	2.464	2.240	3.197
Autres dettes	12.476	28.278	9.744	9.463
Comptes de régularisation	5.513	5.797	3.833	3.258
TOTAL DU PASSIF	275.051	288.773	206.298	185.565
Solvabilité (%)	55,00	52,92	70,54	72,30
Ratio d'endettement (%) ¹	42,33	44,94	27,28	25,65

¹ Hors comptes de régularisation.

Pour 30/06/2002 et 30/06/2003: y compris les provisions pour l'exit tax, respectivement 2.108.040 EUR et 2.364.978 EUR.

Comptes consolidés au 30/06/2003

Le résultat opérationnel par action au 30/06/2003 s'élève à 4,50 EUR, ce qui représente une hausse de 1,12% par rapport aux 4,45 EUR au 30/06/2002. L'augmentation est donc conforme au budget.

Les loyers ont augmenté de 22% par rapport au 30/06/2002, atteignant 20,87 millions d'EUR. Cette augmentation concerne principalement les revenus locatifs du bâtiment de la rue de Trèves 74, entièrement loué à EFTA, et l'immeuble de L'Oréal Belgilux, route de Lennik 451 à Anderlecht. Au 30/06/2002, ces revenus locatifs ne figuraient que pour quelques mois dans le résultat, à savoir depuis la reprise de Brussimmo SA et Ekiport SA, propriétaires respectifs de ces immeubles.

Les produits locatifs par action (hors garanties locatives) ont augmenté pour la quatrième fois consécutive, pour atteindre 7,37 EUR, à comparer aux 6,15 EUR de l'année précédente. Le taux d'occupation reste élevé (96,24% , hors garanties locatives) par rapport aux 97,11% au 30/06/2002, et le rendement locatif connaît une croissance constante. Au 30/06/2003, le rendement locatif était de 7,85% hors garanties locatives et de 7,97% garanties locatives comprises.

Le résultat d'exploitation a augmenté de 11% pour passer à 16,95 millions d'EUR, tandis que le résultat opérationnel atteignait 12,7 millions d'EUR, une hausse de 2,8%¹. Par action, cela représente un résultat d'exploitation de 5,99 EUR (9,3%¹ de plus qu'au 30/06/2002) et un résultat opérationnel de 4,50 EUR. L'évolution moins importante du résultat d'exploitation par rapport au chiffre d'affaires s'explique par les importantes provisions constituées pour couvrir les futurs frais d'entretien et de rénovation.

¹ La différence entre l'augmentation absolue du résultat opérationnel et du résultat d'exploitation et celle du résultat opérationnel et du résultat d'exploitation par action réside dans la prise en compte proportionnelle du nombre d'actions au 30/06/2002. Au 30/06/2003, toutes les actions participent au résultat.



Le cash flow net par action (CFS) atteint 5,03 EUR au lieu des 4,34 EUR de l'année précédente. L'évolution favorable des revenus locatifs et du résultat opérationnel est tempérée par la contribution négative du résultat du portefeuille, qui représente presque exclusivement les fluctuations de sa valeur de marché et reflète l'état général du marché immobilier. Cela concerne principalement les biens Extensa Square (Evere), Riverside Business Park (Anderlecht) et Axxes Business Park (Gand). Cette contribution négative se traduit par une baisse du résultat net par rapport à l'année précédente. Le résultat net par action est de 3,56 EUR.

La valeur de l'actif net par action (hors dividende) atteignait le 30 juin 2003 53,45 EUR, pour 53,99 EUR l'année précédente. La baisse est due aux fluctuations négatives de la valeur de marché du portefeuille.

La valeur de placement du portefeuille immobilier a baissé de 3,44 millions d'EUR à 266,08 millions d'EUR. La baisse résulte à la fois de la moins-value du portefeuille (-2,34 millions d'EUR) et de la vente du bâtiment Britse Lei 15 à Anvers (-1,1 million d'EUR). La valeur de liquidation du portefeuille² se monte à 235,5 millions d'EUR. Quant au ratio d'endettement, il est passé de 44,94% à 42,33%³.

Leasinvest Real Estate en bourse

Evolution de l'action en comparaison avec l'indice BEL20 depuis l'IPO le 2 juillet 1999⁴



Dans ce graphique le cours de l'action Leasinvest Real Estate et l'indice BEL20 ont été ramenés à une base 100 le 02/07/1999, date de l'émission initiale de Leasinvest Real Estate, afin de permettre la comparaison entre l'évolution/les fluctuations de l'action et l'indice BEL20. Depuis août 2001, l'action LRE a surperformé l'indice BEL20. L'écart est passé d'environ 10% à 30%.

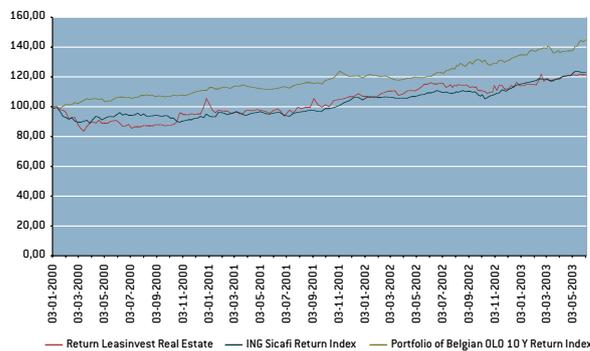
² La valeur de liquidation est la valeur estimée, après déduction de 13% de frais.

³ Y compris provisions pour l'exit tax : 2.108.040 EUR au 30 juin 2002 et 2.364.978 EUR au 30 juin 2003.

⁴ Les indices peuvent être consultés dans les quotidiens financiers, notamment l'Echo de la Bourse et De Financieel Economische Tijd, sous les rubriques boursières.



Evolution du return de l'action par rapport aux indices ING Sicafi Return Index et Portfolio of Belgian OLO 10Y Return Index⁵



Dans ce graphique, le return de l'action Leasinvest Real Estate, l'indice ING Sicafi Return et l'indice Belgian OLO 10Y ont été ramenés à une base de 100 le 03/01/2000.

Le return de l'action Leasinvest Real Estate reste constamment sous celui de l'OLO 10 ans, mais évolue à peu près parallèlement à l'indice ING Sicafi Return, un échantillon représentatif des sicafis immobilières.

Evolution du return de l'action par rapport aux indices EPRA Eurozone Total Return Index et du GPR 250 Return Index⁶



Dans ce graphique, le return de l'action Leasinvest Real Estate, l'indice EPRA Eurozone Total Return Index et l'indice GPR 250 Return Index ont été ramenés à une base 100 le 02/07/2001.

En comparaison avec les indices GPR 250 et EPRA Eurozone Return Index, l'action Leasinvest Real Estate se porte particulièrement bien. Sauf pour les performances exceptionnelles du GPR 250 depuis 05/2003, l'action Leasinvest Real Estate preste systématiquement mieux.

Affectation du résultat – dividende net de 3,49 EUR

Le bénéfice statutaire total à affecter se monte pour l'exercice écoulé à 14.805.626,19 EUR, y compris un prélèvement sur les capitaux propres de 84.271,94 EUR. Leasinvest Real Estate proposera à l'assemblée générale des actionnaires du

⁵ Les indices peuvent être consultés dans les quotidiens financiers, notamment l'Echo de la Bourse et De Financieel Economische Tijd, sous les rubriques boursières.

⁶ Vous pouvez retrouver plus d'informations sur ces indices sur les sites www.epra.com et www.gpr.nl.

20 octobre 2003 de reporter 3.201.125,59 EUR à l'exercice prochain et de distribuer 11.604.500,60 EUR comme dividende. Le dividende brut est donc de 4,10 EUR par action. Le dividende net se monte à 3,49 EUR. Le dividende brut augmente de 3,54% par rapport à l'année précédente, soit plus du double de l'inflation, égale à 1,60% pour la même période.

Comme l'exercice précédent, le payout ratio est de 93%.

Le dividende (4,10 EUR brut⁷) sera payé sur présentation du coupon n° 4, à partir du 27 octobre 2003, aux guichets d'ING Banque, Dexia Banque, Fortis Banque et de la Banque Degroof, qui assurent le service financier.

Participations



(en EUR)	Brussimmo 30/06/2003 (18 mois)	Ekiport ⁸ 30/06/2003 (18 mois)
Capitaux propres	18.973.471	-820.698
Total du bilan	28.068.483	26.148.443
Résultat net	1.411.919	-837.723

⁷ Sous réserve d'approbation par l'Assemblée Générale Ordinaire du 20 octobre 2003.

⁸ L'exercice dernier, conformément aux dispositions de l'art. 633 C. Soc., il a été constaté que l'actif net de la société n'atteignait plus un quart du capital social. Une assemblée générale extraordinaire des actionnaires a été convoquée pour décider de la poursuite des activités de la société, sur la base des mesures de redressement financier exposées par le Conseil d'Administration. Le prêt bullet subordonné que Leasinvest Real Estate SCA a consenti à Ekiport s'accompagnait de frais relativement élevés vu la nature du crédit, et suite à l'absorption d'Ekiport (fusion encore à approuver par l'Assemblée Générale de Leasinvest Real Estate (absorbant) et Ekiport (absorbé) par Leasinvest Real Estate SCA ce crédit cessera d'exister, de même que la charge d'intérêt élevée, propre à cette forme de crédit. Le dossier relatif au projet de fusion doit encore être soumis à la Commission bancaire et financière.

[états financiers et commentaires]



Comptes consolidés

Cadre de consolidation

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

Nom et adresse du siège social des filiales	Numéro de TVA ou Numéro National	Part du capital (en %)	Modification pourcentage du capital (par rapport à l'exercice précédent)
Brussimmo SA, Avenue de Tervueren 72, 1040 Bruxelles	BE 434.072.624	99,99%	0,01%
Ekiport SA, Avenue de Tervueren 72, 1040 Bruxelles	BE 455.055.209	99,99%	0,01%

Bilan

(x 1.000 EUR)	30/06/2003	30/06/2002	30/06/2001	30/06/2000	
ACTIF					
ACTIFS IMMOBILISES	20/28	266.079	269.519	200.945	177.288
III. Immobilisations corporelles	22/27	266.079	269.519	200.945	177.288
A. Terrains et constructions	22	266.079	269.519	200.945	177.288
ACTIFS CIRCULANTS	29/58	8.972	19.254	5.353	8.277
V. Créances à plus d'un an	29	131	205	274	225
B. Autres créances	291	131	205	274	225
VII. Créances à un an maximum	40/41	3.501	6.714	2.136	2.539
VIII. Placements de trésorerie	50/53	179	11.150	2.441	5.354
B. Autres placements	51/53	179	11.150	2.441	5.354
IX. Valeurs disponibles	54/58	5.021	797	288	96
X. Comptes de régularisation	490/1	140	388	214	63
TOTAL DE L'ACTIF	20/58	275.051	288.773	206.298	185.565
PASSIF					
CAPITAUX PROPRES	10/15	151.287	152.820	145.526	134.162
I. Capital	10	31.123	31.123	29.971	27.765
A. Capital souscrit	100	31.123	31.123	29.971	27.765
II. Primes d'émission	11	12.065	12.065	7.710	
III. Plus-values de réévaluation	12		96.500	96.500	96.500
IV. Réserves	13	104.061	10.348	9.918	8.783
A. Réserve légale	130	602	602	602	602
B. Réserves indisponibles	131	96.660	3.759	3.330	2.717
D. Réserves disponibles	133	6.799	5.986	5.986	5.464
V. Bénéfice reporté	140	4.038	2.784	1.427	1.114
PROVISIONS ET IMPOTS DIFFERES	16	4.173	2.476	669	543
VII. A. Provisions pour risques et charges	160/5	4.173	2.476	669	543
DETTES	17/49	119.591	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	114.078	120.205	56.224	47.556
A. Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	42		546		
B. Dettes financières	43	98.180	88.917	44.240	34.896
C. Dettes commerciales	44	3.207	2.420	2.159	3.062
D. Acomptes reçus sur commandes	46	57			
E. Dettes fiscales, salariales et sociales	45	158	44	81	135
F. Autres dettes	47/48	12.476	28.278	9.744	9.463
X. Comptes de régularisation	492/3	5.513	5.797	3.833	3.258
TOTAL DU PASSIF	10/49	275.051	288.773	206.298	185.565

Compte de resultats

(x 1.000 EUR)	30/06/2003	30/06/2002	30/06/2001	30/06/2000
A. RESULTATS OPERATIONNELS				
I. Produits d'exploitation	70/74	23.954	20.265	15.822
A. Chiffre d'affaires	70	20.872	17.105	13.568
D. Autres produits d'exploitation	74	3.082	3.160	2.254
II. Charges d'exploitation	60/64	-7.007	-5.015	-4.342
B. Services et biens divers	61	-2.797	-3.447	-3.132
C. Rémunérations, charges sociales et pensions	62			52
D. Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissements, sur immobilisations incorporelles et corporelles	630			-14
E. Amortissements et réductions de valeur sur stocks, commandes en exécution et créances commerciales	631/4	-37		-100
F. Provisions pour risques et charges	635/7	-1.439	301	-126
G. Autres charges d'exploitation	640/8	-2.734	-1.869	-984
III. Résultat d'exploitation	70/64	16.947	15.250	11.480
IV. Produits financiers	75	1.364	410	611
B. Produits des actifs circulants	751	84	284	130
C. Autres produits financiers ¹	752/9	1.280	126	481
V. Charges financières	65	-5.427	-3.255	-2.296
A. Charges des dettes	650	-3.577	-2.847	-2.027
C. Autres charges financières ¹	652/9	-1.850	-408	-269
VI. Impôts	67/77	-142	-10	646
A. Impôts	670/3	-142	-19	-11
B. Régularisations d'impôts et reprises de provisions fiscales	77		9	657
VII. Bénéfice opérationnel		12.742	12.395	10.441
B. RESULTATS SUR PORTEFEUILLE				
VIII. Plus- ou moins-values sur réalisation d'éléments du portefeuille		109		
(par rapport à la valeur d'acquisitions)				
A. Biens immobiliers (au sens de l'A.R. du 10/4/1995)				
1. Immeubles et droits réels sur des immeubles				
Plus-values		109		
VIIIbis. Extourne des variations historiques de valeurs préalablement comptabilisées sur éléments réalisés		-84		
Plus-values - prélèvement sur réserves indisponibles (-) ²		-84		
IX. Variation de la valeur de marché des éléments du portefeuille	743/643	-2.702	429	613
A. Biens immobiliers (au sens de l'A.R. du 10/04/1995)		-2.702	429	613
1. Immeubles et droits réels sur des immeubles		-2.702	429	613
Plus-values	74300	2.548	4.594	1.862
Moins-values	64300	-5.250	-4.165	-1.249
X. Bénéfice sur portefeuille			429	613
Perte sur portefeuille (-)		-2.677		2.598
C. RESULTATS EXCEPTIONNELS				
XI. Produits exceptionnels		7		
B. Autres produits exceptionnels	764/9	7		
XII. Charges exceptionnelles			-19	
B. Autres charges exceptionnelles	664/8		-19	
XIII. Bénéfice exceptionnel		7		
Perte exceptionnelle (-)			-19	
D. RESULTATS A AFFECTER				
XIV. Bénéfice de l'exercice		10.072	12.806	11.054

¹ Produits et charges IRS nets pour l'exercice 1/7/2000-30/6/2001 et l'exercice 1/7/2001-30/6/2002.

² Il s'agit ici d'un prélèvement sur les réserves indisponibles, à concurrence des plus-values latentes antérieurement comptabilisées sur les éléments de portefeuille réalisés durant l'exercice (vente Britse Lei 15), et traitées dans la comptabilité conformément à l'avis de la CNC (Commission des normes comptables) du 21 février 2001 [ajout de la rubrique comptable VIII bis].

Tableau de financement

(x 1.000 EUR)	30/06/2003	30/06/2002	30/06/2001
A. RÉSULTATS OPÉRATIONNELS			
1. Bénéfice opérationnel de l'exercice	12.742	12.395	10.441
2. Amortissements, équipement et dépréciations	1.477	-301	226
3. Résultat exceptionnel	7	-19	
Flux opérationnel	14.226	12.075	10.667
B. ACTIVITÉS SUR PORTEFEUILLE			
1. Plus-values réalisées ³	25		
Flux sur portefeuille	25		
C. ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT			
1. Investissements nets dans des biens immobiliers ⁴	995	-68.145	-23.144
2. Investissements nets dans des immobilisations financières	74	69	-49
Flux d'investissements	1.069	-68.076	-23.193
D. ACTIVITÉS DE FINANCEMENT			
1. Modification du capital et primes d'émission	0	5.507	9.916
2. Modification des équipements	258	2.108	
3. Modification des dettes à plus d'un an	-7.475	7.429	
4. Modification des dettes à un an maximum	8.716	45.224	9.344
5. Dividendes et tantièmes payés	-11.605	-11.019	-9.606
6. Modification des besoins en capital d'exploitation	-11.703	15.969	152
Flux de financement	-22.067	65.218	9.806
E. LIQUIDITÉS ET PLACEMENTS DE TRÉSORERIE			
1. Liquidités au début de l'exercice	11.947	2.730	5.450
2. Liquidités à la fin de l'exercice	5.200	11.947	2.730
Modification nette de la trésorerie	6.747	9.217	-2.720

En comparaison avec l'exercice précédent, il n'y a pas eu d'investissements. Les investissements nets de 68.145.000 EUR au 30/06/2002 concernent pour la majeure partie l'extension du cadre de consolidation à Brussimmo SA et Ekiport SA.

Les 994.886,79 EUR de désinvestissements concernent la vente du bâtiment Britse Lei 15 à Anvers, après déduction des coûts activés pour le Riverside Business Park (cfr. Note 3).

Le seul financement à long terme de 7.474.544, 98 EUR a été converti en dette à court terme. Le cash-flow opérationnel ainsi que le cash-flow des activités d'investissement et de portefeuille ont été mobilisés pour financer le dividende et le fonds de roulement. Les liquidités ont servi le même but à concurrence de 6.747.000 EUR, ce qui porte la position finale en termes de liquidités à 5.200.000 EUR.

³ Par rapport à la valeur de marché des bâtiments cédés au début de l'exercice. Pour le 30/06/2003: Britse Lei 15 à Anvers.

⁴ Les investissements nets sont précédés du signe 'moins' et les désinvestissements nets du signe 'plus' ; les 994.886,79 EUR au 30/06/2003 correspondent à la valeur de marché du bâtiment Britse Lei 15 au 30/06/2002, à savoir 1.107.500 EUR moins les 112.613 EUR de frais pour la climatisation au Riverside Business Park, frais portés à l'actif.

Commentaires sur les comptes annuels consolidés (montants en 1.000 EUR)

IX. Etat des immobilisations corporelles

Terrains et constructions

A. Valeur d'acquisition

Au terme de l'exercice précédent	125.878
Mutations de l'exercice:	
- Acquisitions, y compris la production immobilisée	113
- Transferts et mises hors service [-]	-295
Au terme de l'exercice	125.696

B. Plus-values

Au terme de l'exercice précédent	143.641
Mutations de l'exercice:	
- Actées [-]	-2.445
- Transféré d'un compte à un autre [+][-]	-813
Au terme de l'exercice	140.383

D. Valeur comptable nette au terme de l'exercice

266.079

XI. Etat des réserves consolidées

Réserves au terme de l'exercice précédent [+][-]	13.132
Mutations de l'exercice:	
- Résultat consolidé [+][-]	10.072
- Transfert d'une plus-values d'évaluation au réserves indisponibles	96.500
- Dividende à distribuer Leasinvest Real Estate SCA	-11.605
Réserves consolidées au terme de l'exercice [+][-]	108.099

XIV. Résultats

30/06/2003

A. Chiffre d'affaires net

2. Chiffre d'affaires total du groupe en Belgique	23.954
---	--------

C. Résultats exceptionnels

2. Ventilation des autres produits exceptionnels à condition qu'il s'agisse de montants importants	7
---	---

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 2003/2004.
- 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 et IRS avec des dates d'échéance entre 2004 et 2009 à des taux d'intérêt 'strike' entre 3,15% et 3,90%.

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.	1.136
---	-------

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

	Prospectus 30/06/1999	Acquisitions et inves- tissements 1999/2000	Valeur estimée de placement au 30/06/2000	Moins- et plus-value du portefeuille 1999/2000	Acquisitions et inves- tissements 2000/2001	Valeur estimée de placement au 30/06/2001	Moins- et plus-value du portefeuille 2000/2001	Acquisitions et inves- tissements 2001/2002	Valeur estimée de placement au 30/06/2002	Moins- et plus-value du portefeuille 2001/2002	Valeur estimée de placement au 30/06/2003
BRUXELLES											
Riverside Business Park Route de Lennik 451 ⁵	50.545.489,70		50.743.804,52	198.314,82		50.644.647,11	-99.157,41	311.230,30 27.500.000,00	48.440.000,00 27.500.000,00	-2.515.877,41	47810.000,00 27.380.000,00
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	32.070.000,00
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	23.430.000,00
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	5.950.000,00
Rue de Trèves 74 ⁶								16.549.678,78	17.430.000,00	880.321,22	17.390.000,00
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	30.810.000,00
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	9.900.000,00
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	40.880.000,00
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	16.420.000,00
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	4.390.000,00
Schranshoevebaan 18					2.465.815,31	2.503.724,60	37.909,29		2.530.000,00	26.275,40	2.530.000,00
Delta Business Park					2.564.031,39	2.578.092,66	14.061,27		2.590.000,00	11.907,34	2.500.000,00
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	4.619.000,00
	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	266.079.000,00

Etat du capital

	Capital émis (x 1.000 EUR)	Nombre d'actions
Mise de fonds Brixton Zaventem	2.922	61.250 ⁷
Nouveau nombre d'actions		864.808
Achat d'actions propres et annulation des actions achetées		-24.603
Apport des "immeubles Extensa"	2.788	727.818
Apport du Vierwinden Business Park	9.370	191.574
Total avant l'offre	15.080	1.759.597
Augmentation de capital	20.334	370.851
Fusion avec Brixton Louise	7.561	394.672
Fusion avec Kapex		4
Diminution du capital	-15.209	
Capital après l'offre	27.765	2.525.124
Apport immeubles D4 et D5 de l'Axxes Business Park	2.206	200.500
Apport immeubles D2 de l'Axxes Business Park	1.152	104.742
Capital émis	31.123	2.830.366

⁵ Bien appartenant à Ekiport SA.

⁶ Bien appartenant à Brussimmo SA.

⁷ 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 Ministère 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 immobilières.

Cette dérogation a été accordée pour les exercices 1999, 2000 et 2001.

La demande de dérogation pour les exercices suivants a été adressée au Service Public Fédéral de l'Economie et à la Commission des normes comptables.

Objet de 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 résultants des évaluations effectuées par les experts.

Le solde net des variations de la valeur de marché est transféré aux réserves indisponibles avant l'affectation du résultat, tandis que les plus- ou moins-values sur réalisation d'éléments du portefeuille font intégralement partie du résultat à affecter.

Afin de présenter fidèlement les activités de la société, deux rubriques ont été ajoutées dans la présentation des comptes annuels, dans le cadre de ce qui est mentionné ci-dessus, 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 particulières de Leasinvest Real Estate, tenant compte des principes comptables et des dispositions de l'Arrêté Royal, sont les suivantes :

Provisions

La société constitue des provisions pour frais d'entretien et de rénovation, afin de préserver et, si possible, d'améliorer la qualité des bâtiments.

Immobilisations corporelles

A l'achat, les immobilisations corporelles sont évaluées à leur valeur d'acquisition, y compris les frais supplémentaires et la TVA non-déductible. Nonobstant l'article 7 de la loi du 17 juillet 1975 sur la comptabilité (modifié par l'article 8 de la loi du 7 mai 1999) et l'Arrêté Royal du 30 janvier 2001 relatif aux comptes annuels des entreprises, qui imposent un inventaire au moins une fois par an, la sicafi immobilière, conformément aux articles 55 à 61 de l'Arrêté Royal du 10 avril 1995 concernant les sicafis immobilières, dresse l'inventaire au 30 juin de chaque année et chaque fois qu'elle émet des actions ou en achète autrement qu'en bourse. A la fin de chaque exercice, un expert immobilier évalue avec précision les éléments suivants des actifs immobilisés:

- les immeubles, les immeubles par destination et les droits réels sur immeubles détenus par la sicafi immobilière, ou par une société immobilière dont elle a le contrôle;
- les droits d'option sur immeubles détenus par la sicafi immobilière, ou par une société immobilière dont la sicafi a le contrôle, ainsi que les immeubles sur lesquels portent ces droits;
- les droits des contrats en vertu desquels un ou plusieurs immeubles sont donnés en leasing à la sicafi immobilière, ou le cas échéant, à une société immobilière dont la sicafi a le contrôle, ainsi que le bien proprement dit.

Ces évaluations lient la sicafi immobilière en ce qui concerne l'établissement de ses comptes annuels.

De plus, à la fin de chaque trimestre de l'exercice, l'expert actualise l'évaluation totale des immeubles de la sicafi, et le cas échéant des sociétés dont la sicafi a le contrôle, en fonction de l'évolution du marché et des caractéristiques propres de ces biens. Dans les comptes annuels, les biens sont donc comptabilisés à la valeur estimée par l'expert immobilier, appelée "valeur de placement"⁸, qui comprend les frais, les droits d'enregistrement et les honoraires, conformément au principe 'going concern' de la sicafi, sauf si le Conseil d'administration retient une autre méthode d'évaluation.

⁸ Cela correspond à la méthode indiquée à la page 22 de ce rapport annuel.

En dérogation aux articles 27bis §3, 28 §3 et 34, premier alinéa de l'Arrêté Royal du 8 octobre 1976 relatif aux comptes annuels des entreprises (modifié respectivement par les articles 73, 61 §2/ 64 §2 et 57 §1, premier alinéa, de l'Arrêté Royal du 30 janvier 2001), et conformément à l'article 57 §1 de l'Arrêté Royal du 10 avril 1995 sur les sicafis, les réductions de valeur et les plus-values de réévaluation des immeubles sont comptabilisées telles qu'elles sont constatées par l'expert et approuvées par le Conseil d'Administration. En dérogation aux articles 28, §2 et 30 de l'Arrêté Royal du 8 octobre 1976 relatif aux comptes annuels des entreprises (modifié respectivement par les articles 61 §1/ 64 §1 et 65 de l'Arrêté Royal du 30 janvier 2001), conformément à l'article 60 de l'Arrêté Royal du 10 avril 1995 sur les sicafis immobilières, la sicafi immobilière ne procède à aucun amortissement sur les éléments de l'actif immobilisé décrits ci-dessus, évalués par un expert à la fin de chaque exercice. Les frais d'entretien et les grosses réparations sont pris en charge dans l'exercice qu'ils concernent ou sont repris sur les provisions constituées à cet effet.

Les immobilisations corporelles autres que les biens immeubles, dont l'usage est limité dans le temps, sont évaluées à leur valeur d'acquisition, sous déduction des amortissements effectués en fonction de leur durée de vie escomptée.

En ce qui concerne les immobilisations corporelles qui ne sont pas des immeubles et dont l'usage n'est pas limité dans le temps, les réductions de valeur sont comptabilisées lorsqu'elles présentent un caractère durable. Ces immobilisations peuvent éventuellement être réévaluées. Au moment de la vente ou de la mise hors service des immobilisations corporelles autres que les immeubles, les valeurs d'acquisition et amortissements pratiqués sont supprimés des comptes et l'on comptabilise les plus-values ou moins-values dans le compte de résultat. Les travaux à charge du propriétaire du bâtiment font l'objet d'un traitement comptable différent selon leur nature. Les frais d'entretien et de réparation qui n'ajoutent pas de fonction et ne relèvent pas le niveau de confort du bien sont comptabilisés dans les coûts de l'exploitation ordinaire de l'exercice, et viennent ainsi en déduction du résultat opérationnel. Exemple: rénovation d'un toit.

En revanche, l'on porte à l'actif du bilan les frais correspondant à deux types de travaux:

- les grandes rénovations: ce sont les rénovations qui interviennent normalement tous les 25 à 35 ans. Généralement, le bâtiment est à peu près entièrement reconstruit avec réutilisation du gros-œuvre existant et

application des techniques de construction les plus modernes. Au terme de l'opération, le bâtiment est considéré comme neuf et inscrit à ce titre dans la présentation du patrimoine.

- les transformations: il s'agit de travaux occasionnels qui ajoutent une fonction au bâtiment ou relèvent sensiblement son niveau de confort, justifiant une augmentation du loyer et de la valeur locative estimée. Le coût de ces travaux est également porté à l'actif du bilan, parce que et dans la mesure où l'expert admet une hausse correspondante de la valeur du bâtiment. Exemple: installation d'un système de climatisation.

Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont évaluées à partir de leur valeur de marché. A l'achat, les immobilisations financières sont évaluées à leur valeur d'acquisition, sans tenir compte des frais supplémentaires. Le Conseil d'Administration décide si les frais supplémentaires doivent être activés et pour quelle période ils seront éventuellement amortis. En dérogation aux articles 29 §2, premier alinéa, et 34, premier alinéa, de l'Arrêté Royal du 8 octobre 1976 relatif aux comptes annuels des entreprises (modifiés respectivement par les articles 66 §2 et 57 §1, premier alinéa, de l'Arrêté Royal du 30 janvier 2001), conformément à l'article 57 §2 de l'Arrêté Royal du 10 avril 1995 relatif aux sicafis, les réductions de valeur et les plus-values de réévaluation des immobilisations financières détenues dans des sociétés et institutions de placements immobiliers liées sont comptabilisées à chaque inventaire. Les articles 10 et 14, §1 de l'Arrêté Royal du 8 mars 1994 sur la comptabilité et les comptes annuels, conformément à l'article 61 de l'Arrêté Royal du 10 avril 1995 sur les sicafis et certains organismes de placement collectif à nombre variable de droits de participation, s'appliquent à l'évaluation des immobilisations financières détenues dans des sociétés et institutions de placements immobiliers liées.

Créances

Les créances à plus d'un an et les créances à un an maximum 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 2003 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 2003, dont le total du bilan consolidé s'élève à 275.050.922 EUR et dont le compte de résultats consolidés se solde par un bénéfice de l'exercice de 10.072.201 EUR. 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 2003 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 16 septembre 2003

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

Commissaire

Représentée par



Pierre Anciaux

Associé

Comptes statutaires

Bilan

(x 1.000 EUR)		30/06/2003	30/06/2002	30/06/2001	30/06/2000
ACTIF					
ACTIFS IMMOBILISES	20/28	280.571	250.851	200.945	177.288
III. Immobilisations corporelles	22/27	221.309	224.589	200.945	177.288
A. Terrains et constructions	22	221.309	224.589	200.945	177.288
IV. Immobilisations financières	28	59.262	26.262		
A. Entreprises liées	280/1	59.262	26.262		
ACTIFS CIRCULANTS	29/58	8.745	16.020	5.353	8.277
V. Créances à plus d'un an	29	131	205	274	225
B. Autres créances	291	131	205	274	225
VII. Créances à un an maximum	40/41	3.282	3.640	2.136	2.539
A. Créances commerciales	40	3.217	3.412	1.926	2.321
B. Autres créances	41	65	228	210	218
VIII. Placements de trésorerie	50/53	179	11.150	2.441	5.354
B. Autres placements	51/53	179	11.150	2.441	5.354
IX. Valeurs disponibles	54/58	5.021	797	288	96
X. Comptes de régularisation	490/1	132	228	214	63
TOTAL DE L'ACTIF	20/58	289.316	266.871	206.298	185.565
PASSIF					
CAPITAUX PROPRES	10/15	149.987	151.412	145.526	134.162
I. Capital	10	31.123	31.123	29.971	27.765
A. Capital souscrit	100	31.123	31.123	29.971	27.765
II. Primes d'émission	11	12.065	12.065	7.710	
III. Plus-values de réévaluation	12		96.500	96.500	96.500
IV. Réserves	13	103.598	9.467	9.918	8.783
A. Réserve légale	130	602	602	602	602
B. Réserves indisponibles	131	96.197	2.879	3.330	2.717
D. Réserves disponibles	133	6.799	5.986	5.986	5.464
V. Bénéfice reporté	140	3.201	2.256	1.427	1.114
PROVISIONS ET IMPOTS DIFFERES	16	946	326	669	543
VII. A. Provisions pour risques et charges	160/5	946	326	669	543
DETTES	17/49	138.383	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 maximum	42/48	133.485	110.402	56.224	47.556
B. Dettes financières	43	98.180	64.844	44.240	34.896
C. Dettes commerciales	44	1.730	1.131	2.159	3.062
D. Acomptes reçus sur commandes	46	57			
E. Dettes fiscales, salariales et sociales	45	48	39	81	135
F. Autres dettes	47/48	33.470	44.388	9.744	9.463
X. Comptes de régularisation	492/3	4.898	4.731	3.833	3.258
TOTAL DU PASSIF	10/49	289.316	266.871	206.298	185.565

Compte de resultats

(x 1.000 EUR)	30/06/2003	30/06/2002	30/06/2001	30/06/2000	
A. RESULTATS OPERATIONNELS					
I. Produits d'exploitation	70/74	20.219	19.417	15.822	15.424
A. Chiffre d'affaires	70	17.526	16.266	13.568	12.705
D. Autres produits d'exploitation	74	2.693	3.151	2.254	2.719
II. Charges d'exploitation	60/64	-5.537	-4.908	-4.342	-3.929
B. Services et biens divers	61	-2.541	-3.393	-3.132	-1.770
C. Rémunérations, charges sociales et pensions	62				52
D. Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissements, sur immobilisations incorporelles et corporelles	630				-14
E. Amortissements et réductions de valeur sur stocks, commandes en exécution et créances commerciales	631/4	-37		-100	-75
F. Provisions pour risques et charges	635/7	-620	343	-126	-473
G. Autres charges d'exploitation	640/8	-2.339	-1.859	-984	-1.649
III. Résultat d'exploitation	70/64	14.682	14.509	11.480	11.495
IV. Produits financiers	75	3.437	312	611	121
A. Produits des immobilisations financières	750	1.907			
B. Produits des actifs circulants	751	251	186	130	94
C. Autres produits financiers ⁸	752/9	1.279	126	481	27
V. Charges financières	65	-5.670	-2.965	-2.296	-1.249
A. Charges des dettes	650	-3.821	-2.557	-2.027	-1.073
C. Autres charges financières ⁸	652/9	-1.849	-408	-269	-176
VI. Impôts	67/77	-9	-8	646	48
A. Impôts	670/3	-9	-17	-11	-51
B. Régularisations d'impôts et reprises de provisions fiscales	77		9	657	99
VII. Bénéfice opérationnel		12.440	11.848	10.441	10.415
B. RESULTATS SUR PORTEFEUILLE					
VIII. Plus- ou moins-values sur réalisation d'éléments du portefeuille		109			
(par rapport à la valeur d'acquisitions)					
A. Biens immobiliers (au sens de l'A.R. du 10/4/1995)					
1. Immeubles et droits réels sur des immeubles					
Plus-values					109
VIIIbis. Extourne des variations historiques de valeurs préalablement comptabilisées sur éléments réalisés		-84			
Plus-values - prélèvement sur réserves indisponibles (-) ⁹					-84
IX. Variation de la valeur de marché des éléments du portefeuille	743/643	-2.285	-451	613	2.598
A. Biens immobiliers (au sens de l'A.R. du 10/4/95)					
1. Immeubles et droits réels sur des immeubles					
Plus-values	74300	2.548	3.714	1.862	4.283
Moins-values	64300	-4.833	-4.165	-1.249	-1.685
X. Bénéfice sur portefeuille				613	2.598
Perte sur portefeuille (-)		-2.260	-451		
D. RESULTATS A AFFECTER					
XIV. Bénéfice de l'exercice		10.180	11.397	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)		2.285	451		
XVI. Bénéfice de l'exercice à affecter		12.465	11.848	10.441	10.415

⁸ Produits et charges IRS nets pour l'exercice 1/7/2000-30/6/2001 et l'exercice 1/7/2001-30/6/2002.

⁹ Il s'agit ici d'un prélèvement sur les réserves indisponibles, à concurrence des plus-values latentes antérieurement comptabilisées sur les éléments du portefeuille réalisés durant l'exercice (vente Britse Lei 15), et traitées dans la comptabilité conformément à l'avis de la CNC (Commission des normes comptables) du 21 février 2001 (ajout de la rubrique comptable VIII bis).

(x 1.000 EUR)		30/06/2003	30/06/2002	30/06/2001	30/06/2000
AFFECTATIONS ET PRELEVEMENTS					
A. Bénéfice à affecter		14.721	13.275	11.555	10.409
1. Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter (-)		12.465	11.848	10.441	10.415
2. Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent (-)		2.256	1.427	1.114	-6
B. Prélèvements sur les capitaux propres	791/2	84			
2. sur les réserves	792	84			
C. Affectation aux capitaux propres (-)	691/2			-522	
3. Aux autres réserves	6921			-522	
D. Résultat à reporter (-)	693	-3.201	-2.256	-1.427	-1.114
1. Bénéfice à reporter (-)	693	-3.201	-2.256	-1.427	-1.114
F. Bénéfice à distribuer (-)	694/6	-11.604	-11.019	-9.606	-9.295
1. Rémunération du capital	694	-11.604	-11.019	-9.606	-9.295

Commentaires (montants en 1.000 EUR)

III. Etat des immobilisations corporelles		
	<i>1. Terrains et constructions</i>	
A. Valeur d'acquisition		
Au terme de l'exercice précédent	81.829	
Mutations de l'exercice:		
- Valeur d'acquisition, y compris la production immobilisée	113	
- Transferts et mises hors service [-]	-295	
Au terme de l'exercice	81.647	
B. Plus-values		
Au terme de l'exercice précédent	142.760	
Mutations de l'exercice:		
- Annulées [-]	-2.285	
- Transféré d'un compte à un autre [+][-]	-813	
Au terme de l'exercice	139.662	
D. Valeur comptable nette au terme de l'exercice	221.309	
IV. Etat des immobilisations financières		
	<i>1. Entreprises liées</i>	
1. Participations et actions		
A. Valeur d'acquisition		
Au terme de l'exercice précédent		
Mutations de l'exercice:		
- Valeur d'acquisition, y compris la production immobilisée	26.262	
Au terme de l'exercice	26.262	
Valeur comptable nette au terme de l'exercice	26.262	
2. Créances		
Valeur comptable nette au terme de l'exercice précédent		
Mutations de l'exercice:	33.000	
- Valeur d'acquisition, y compris la production immobilisée	33.000	
Valeur comptable nette au terme de l'exercice	33.000	
VI. Placements de trésorerie: autres placements		
	<i>30/06/2003</i>	<i>30/06/2002</i>
Titres à revenu fixe	11	11
dont émis par des établissements de crédit		
Comptes à terme détenus auprès des établissements de crédit		10.790
avec une durée résiduelle ou de préavis:		
- d'un mois maximum		10.790
Autres placements de trésorerie non repris ci-avant	168	349
VIII. Etat du capital		
	Montants	Nombre d'actions
A. Capital social		
1. Capital souscrit (rubrique 100 du passif)		
- Au terme de l'exercice précédent	31.123	2.830.366
- Modifications au cours de l'exercice	0	0
- Au terme de l'exercice	31.123	2.830.366
2. Représentation du capital		
2.1. Catégories d'actions		
Actions au porteur		
2.2. Actions nominatives ou au porteur		
Nominatives		1.360.313
Au porteur		1.470.053

Xbis. Etat des dettes

	30/06/2003	30/06/2002
B. Dettes financières		
1. Etablissements de crédit	16.574	
2. Autres emprunts	81.606	64.844

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 2003/2004.
- 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 et IRS avec des dates d'échéance entre 2004 et 2009 à des taux d'intérêt 'strike' entre 3,15% et 3,90%.

XVIII. Relations avec les entreprises liées et les entreprises avec lesquelles il existe un lien de participation

	<i>1. Entreprises liées</i>	
	30/06/2003	30/06/2002
1. Immobilisations financières	59.262	26.262
Participations	26.262	26.262
Créances: autres	33.000	
7. Résultats financiers		
Produits des immobilisations financières	1.907	
Produits des actifs circulants	167	
Coûts des dettes	639	56

Rapport du commissaire

Rapport du commissaire sur l'exercice clôturé le 30 juin 2003 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 2003, dont le total du bilan s'élève à 289.315.640 EUR et dont le compte de résultats se solde par un bénéfice de l'exercice de 10.179.844 EUR. 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 2003 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 Sicafis immobilières et aux dispositions statutaires.

Bruxelles, le 15 septembre 2003

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

Commissaire

Représentée par



Pierre Anciaux

Associé

[informations générales]





Profil de l'entreprise

La sicafi immobilière Leasinvest Real Estate gère un portefeuille d'immeubles de bureaux et semi-industriels de qualité, d'une valeur d'environ 266 millions d'EUR, pour une superficie totale de plus de 190.000 m² répartie en 14 sites. Les immeubles sont principalement situés dans la périphérie du triangle Bruxelles (73,19 %), Gand (15,36 %) et Anvers (11,45 %). La sicafi immobilière est cotée sur Euronext et figure depuis janvier 2002 au segment NextPrime.

Parmi les principaux investissements de la sicafi, relevons:

- Bruxelles: les parcs d'entreprises Brixton Business Park à Zaventem (36.042 m²), le Riverside Business Park (26.931 m²) et la route de Lennik 451/Parc Scientifique Erasme (15.132 m²) à Anderlecht, et l'Extensa Square à Evere (12.218 m²).
- Gand: l'Axxes Business Park à Merelbeke (23.447 m²).
- Anvers: le centre de distribution de la Prins Boudewijnlaan 7 à Kontich (27.589 m²).

Leasinvest Real Estate a été fondée par Leasinvest, une société immobilière privée qui offre à ses clients, partenaires et investisseurs des solutions dans le domaine de l'immobilier professionnel et résidentiel. Leasinvest, qui gère directement et indirectement plus de 500 millions d'EUR de patrimoine immobilier, opère dans le secteur de l'investissement et du développement immobilier. L'entreprise est une filiale du groupe d'investissement Ackermans & van Haaren, coté à Euronext.

Identification

Raison sociale

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

Siège social

Avec effet au 1er juin 2003, Leasinvest Real Estate a transféré son siège social à l'avenue de Tervueren 72, 1040 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.

Objet social / activités

Leasinvest Real Estate est inscrite au Registre de Commerce de Bruxelles sous le numéro 513.949 et porte le numéro d'entreprise 0436.323.915.

Maatschappelijk doel / activiteiten

Article 4 des statuts coordonnés du 14 décembre 2001:

"La société a pour objet exclusif le placement collectif de capitaux recueillis dans le public dans la catégorie 'biens immobiliers' tels qu'ils sont définis à l'article 122,



paragraphe 1, premier alinéa, 5° de la Loi du quatre décembre mille neuf cent nonante sur les transactions financières et les marchés financiers.

Par bien immobilier, il faut entendre:

1. les biens immobiliers tels qu'ils sont définis aux articles 517 et suivants du Code Civil et les droits réels relatifs aux biens immobiliers;
2. les actions avec droit de vote émises par les sociétés immobilières liées;
3. les droits d'option sur les biens immobiliers;
4. les droits de participation dans d'autres institutions de placement immobilier inscrites sur la liste visée à l'article 120, paragraphe 1, deuxième alinéa ou à l'article 137 de la Loi du quatre décembre mille neuf cent nonante sur les transactions financières et les marchés financiers;
5. les certificats immobiliers tels qu'ils sont décrits à l'article 106 de la Loi du quatre décembre mille neuf cent nonante sur les transactions financières et les marchés financiers;
6. les droits résultant des contrats en vertu desquels un ou plusieurs biens immobiliers sont donnés en leasing à la société;
7. ainsi que tous les autres biens, actions ou droits définis comme biens immobiliers dans les Arrêtés Royaux pris en exécution de la Loi du quatre décembre mille neuf cent nonante sur les transactions financières et les marchés financiers, applicables aux institutions de placement collectif qui investissent dans l'immobilier.

Dans les limites de sa politique d'investissement telle qu'elle figure à l'article 5 des statuts et conformément à la législation en matière de sicafis immobilières, la société peut s'occuper de:

- achat, transformation, aménagement, location, sous-location, gestion, échange, vente, lotissement et mise en copropriété des biens immobiliers visés ci-dessus;
- acquisition et prêt de titres, conformément à l'article 51 de l'Arrêté Royal du dix avril mille neuf cent nonante cinq sur les sicafis immobilières;
- prendre en leasing des biens immobiliers avec ou sans option d'achat, conformément à l'article 46 de l'Arrêté Royal du dix avril mille neuf cent nonante cinq sur les sicafis immobilières; et
- à titre accessoire, donner en leasing des biens immobiliers avec ou sans option d'achat, conformément à l'article 47 de l'Arrêté Royal du dix avril mille neuf cent nonante cinq sur les sicafis immobilières;
- la société ne peut intervenir qu'occasionnellement en tant que promoteur immobilier au sens de l'article 2 de l'Arrêté Royal du dix avril mille neuf cent nonante cinq.

Par ailleurs, conformément à la loi applicable aux sicafis immobilières, elle peut:

- à titre accessoire ou temporaire, investir dans des titres, détenir des biens autres que des immeubles et des liquidités, conformément aux articles 41 et 45 de l'Arrêté Royal du dix avril mille neuf cent nonante cinq sur les sicafis immobilières. La détention de valeurs mobilières doit être compatible avec la politique d'investissement à court ou à moyen terme telle qu'elle figure à l'article 5 des statuts. Les titres doivent être cotés sur une bourse des titres d'un Etat-membre de l'OCDE ou traités sur un marché réglementé, fonctionnant régulièrement, reconnu et accessible au public, également dans l'OCDE, ou sur Euro.NM, Easdaq ou Nasdaq. Les liquidités peuvent être détenues dans n'importe quelles devises, sous la forme de dépôts à vue ou à terme ou de tout autre instrument du marché des capitaux permettant une mobilisation aisée;

- émettre des hypothèques et autres sécurités ou garanties dans le cadre du financement des biens immobiliers, conformément à l'article 53 de l'Arrêté Royal du dix avril mille neuf cent nonante cinq sur les sicafis immobilières;
- consentir des crédits et se porter garante en faveur d'une filiale de la société qui est aussi une institution de placement au sens de l'article 49 de l'Arrêté Royal du dix avril mille neuf cent nonante cinq sur les sicafis immobilières. La société peut acquérir, donner ou prendre en location, céder ou échanger tous biens mobiliers et immobiliers, matériels et fournitures, et en général effectuer toutes opérations commerciales ou financières directement ou indirectement en relation avec son objet et l'exploitation des droits intellectuels et propriétés commerciales qui le concernent. Dans les limites du statut des sicafis immobilières, la société peut, par voie d'apport en espèces ou en nature, de fusion, scission, inscription, participation, intervention financière ou autrement, prendre une participation dans toute société ou entreprise existante ou à constituer, en Belgique ou à l'étranger, dont l'objet est identique au sien ou de nature à en favoriser l'exercice.
- toute modification de l'objet de la société exige l'accord préalable de la Commission bancaire et financière."

Exercice

L'exercice social de Leasinvest Real Estate commence le 1er juillet et se clôture le 30 juin, à l'exception du premier exercice, qui a commencé le 1er janvier 1999 pour prendre fin 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) et sur le site web d'Euronext (www.euronext.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 2003, le capital social s'élevait à 31.122.854,51 EUR. Le nombre total d'actions s'élève à 2.830.366.

Capital autorisé

Le gérant est autorisé à augmenter le capital social, aux dates et aux conditions qu'il fixe, en une ou plusieurs fois, à concurrence de vingt-sept millions cinq cent mille euros, dans les cas prévus par le rapport ad hoc. Cette autorisation est valable pour cinq ans à partir de la publication du procès-verbal de l'assemblée générale du huit juin mille neuf cent nonante neuf. Elle est renouvelable. Là où les augmentations de capital peuvent être réalisées



par inscription en espèces, par apport en nature, par conversion de réserves ou de primes d'émission, ou par émission d'obligations convertibles et warrants, conformément aux règles des Lois Coordonnées sur les Sociétés Commerciales, à l'article 11 de l'Arrêté Royal du dix avril mille neuf cent nonante cinq sur les sicafis immobilières et aux présents statuts.

Le cas échéant, lors d'une augmentation de capital décidée par le gérant, les primes d'émission, après imputation des frais éventuels, seront inscrites sur un compte indisponible, et au même titre que le capital, constitueront la garantie des tiers; elles ne pourront être

réduites ni supprimées sans une décision de l'Assemblée Générale, délibérant aux conditions fixées par l'article 72 des Lois Coordonnées sur les Sociétés Commerciales, sauf dans le cas d'une conversion en capital visée ci-dessus.

Le Conseil d'Administration a fait usage de cette faculté:

- Par acte passé devant le notaire Erik Celis, notaire à Anvers, le vingt-huit juin deux mille un, pour la somme de deux millions deux cent cinq mille cinq cents euros.
- Par acte passé devant le notaire Erik Celis, notaire à Anvers, le quatorze décembre deux mille un, pour la somme d'un million cent cinquante deux mille cent soixante deux euros.



[statuts]



Statuts coordonnés du 14 décembre 2001

"LEASINVEST REAL ESTATE"

Société en commandite par actions

SICAFI de droit belge

1000 Bruxelles, Rue Montoyer 63¹.

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 enregistrée 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 coordonnées 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 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 compte tenu 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 à capital fixe dénommées «SICAFI 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, (y compris tous les actes et factures) contiennent la mention «société d'investissement à capital fixe de droit belge» ou «SICAFI de droit belge» ou sont immédiatement suivis de ces mots.

La société opte pour la catégorie de placements prévue à l'article 122, §1, alinéa 1, 5^e (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 Sicafi 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 63¹.

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 à 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^e 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 immobilier 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;

¹ Par décision du gérant du 27/02/2003, le siège social est transféré avenue de Tervueren 72, 1040 Bruxelles. La décision a été publiée aux Annexes du Moniteur Belge du 17 juin, sous le numéro 20030617-03066568.

- 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 traités 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 de l'objet 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 ou à l'étranger dans la catégorie des 'bien immobiliers', se fera comme mentionné ci-après. Le portefeuille de la société comprend actuellement principalement des immeubles de bureaux et dans une moindre mesure des immeubles semi-industriels.

La Société est également propriétaire d'un immeuble retail.

La société a 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 urbaines, 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 de bureaux, la préférence sera donnée aux

immeubles récents ou récemment rénovés à fond avec un minimum de dix mille mètres carrés de superficie locative. De tels immeubles doivent en outre répondre à une série d'exigences techniques, posséder un nombre suffisant de parkings et être modulables. 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 répartition géographique dans le triangle Bruxelles-Anvers-Gand est plus que probable.

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

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

Chapitre II – Capital – Actions

Article 6. Capital

Le capital social de la société s'élève à 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 dates et 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 du procès-verbal de l'Assemblée générale du 8 juin 1999.

Cette autorisation est renouvelable.

Cette (ces) augmentation(s) de capital pourra (pourront) 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 frais, à un compte indisponible 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 Conseil d'administration 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 sous 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, comme il le désire; 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 se font 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 acquérir 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 souscrit 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 société est dirigée par un gérant en tant qu'associé (gérant) commandité. La SA Leasinvest Real Estate Management, ayant son siège rue Montoyer 63 à 1040 Bruxelles est nommée seul gérant statutaire pour une durée indéterminée avec un terme minimal de 10 ans. Le mandat de ce gérant est irrévocable jusqu'à la date de l'Assemblée générale ordinaire annuelle de la société en 2009. Après cette date, le mandat est révocable aux conditions de quorum et de majorité requises pour la modification des statuts sans que le gérant puisse s'y opposer par son veto.
2. Le gérant est, nonobstant la disposition de l'article 12.1 en ce qui concerne le premier gérant, nommé par l'Assemblée générale pour une durée déterminée ou indéterminée statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour la modification des statuts. Si le gérant statutaire est une personne morale, il sera représenté pour l'exécution de sa mission de gérant, par les personnes qui conformément à ses statuts sont aptes à le lier pour la fonction de gérance.
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 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 des actionnaires pour autant que ce dernier accepte, le cas échéant, d'entrer dans la société comme associé (gérant) commandité. Au cas où le gérant serait une personne morale, la fusion, la scission, la transformation ou toute autre forme de réorganisation sociétaire, n'entraînant pas, selon le droit applicable, la perte de personnalité juridique du gérant, ne conduit pas à la démission ou au remplacement du gérant. Lorsque les membres des organes d'administration ou de gestion journalière du gérant ne satisfont plus aux conditions d'honorabilité, d'expérience et d'autonomie requises à l'article 4, §1, 4° de l'A.R. du 10 avril 1995, le gérant ou les commissaires doivent convoquer 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 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

ci-devant; le tout, dans l'un ou 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 doivent convoquer 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 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 ci-devant; le tout, dans l'un ou 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 sicafi.

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 réserve 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. Pouvoir de représentation externe

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.²

² Suite à la décision du conseil d'administration du gérant, en date du 27/02/2003, Monsieur J.L. Appelmans est nommé représentant permanent de la société.

La décision a été publiée au Moniteur Belge du 25 mars, sous le numéro 20030325-0034690.

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 précédent.

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 ensembles 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 de la

société ou dans les établissements financiers 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 ouvrables à l'avance par courrier ordinaire adressé au siège de la société.

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 semaines, 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 veto du gérant

1. Les Assemblées générales ordinaire et extraordinaire délibèrent et statuent valablement quel que soit le nombre d'actions présentes ou représentées, mais la présence du gérant est requise. Si celui-ci n'est pas présent, une deuxième Assemblée peut être fixée, qui délibère et statue valablement en l'absence du gérant. Les décisions sont prises à la majorité simple des voix et moyennant l'accord du gérant présent ou représenté pour les actes qui concernent les intérêts de la société à l'égard des tiers, comme la distribution d'un dividende ainsi que toute décision portant atteinte au patrimoine de la société. Les abstentions, les votes blancs et les votes nuls ne sont pas pris en compte pour le calcul de la majorité. En cas de partage des voix, la proposition est rejetée. Pour chaque Assemblée générale, un procès-verbal est rédigé pendant la réunion.
2. L'Assemblée générale extraordinaire est tenue devant notaire, qui en dresse un procès-verbal authentique. L'Assemblée générale ne peut délibérer et statuer valablement sur une modification des statuts que si les participants représentent au moins la moitié du capital social et moyennant la présence du gérant sans préjudice des dispositions légales plus strictes. Si le quorum requis n'est pas atteint ou si le gérant n'est pas présent une nouvelle convocation est nécessaire aux termes de l'article 70 des Lois coordonnées sur les sociétés commerciales; la deuxième Assemblée délibère et statue valablement, quelle que soit la quotité présente ou représentée du capital et indépendamment de la présence du gérant. Une modification des statuts n'est adoptée que si elle reçoit préalablement l'approbation de la Commission Bancaire et Financière et si elle recueille les trois-quarts des voix attachées aux actions présentes ou représentées et l'accord du gérant présent ou représenté sans préjudice des dispositions légales plus strictes. 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 réinvesties 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 réinvestie après la période de quatre ans, est ajoutée au produit net, comme défini, de l'année comptable qui suit cette période.

Article 30. Dividendes intérimaires

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, §4 de la Loi du 4 décembre 1990, les articles 29 §1, 2 et 5, 29ter, 46 §1, 64 §2, 70bis, 77 alinéa 6 des Lois coordonnées sur les sociétés commerciales ne sont pas applicables.

Le 6 octobre 2003, 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 129 de la loi précitée, le prospectus doit être soumis pour approbation à la Commission bancaire et financière.

Leasinvest Real Estate ayant opté pour le néerlandais comme langue officielle, seul le rapport annuel en néerlandais a force de preuve. Les versions française et anglaise sont des traductions du rapport annuel en néerlandais. Le rapport annuel a été traduit par Production sa/nv, Place Favresse 47, 1310 La Hulpe et Paul O'Donnell Translations, Glenesk Road 161, SE9 1RD Londen, sous la responsabilité de Leasinvest Real Estate.

Het jaarverslag in het Nederlands is beschikbaar op de zetel van de vennootschap.

The english version is available on request on the company's registered office.

Leasinvest real estate

Leasinvest Real Estate
Avenue de Tervueren 72
1040 Bruxelles
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-realestate.com

Cotation

Euronext NextPrime, Bruxelles

Liquidity provider

ING Financial Markets (ex-Vermeulen Raemdonck)

Commissaire-réviseur

Ernst & Young, Réviseurs d'Entreprises, représenté par le réviseur d'entreprise agréé Pierre Anciaux

Banque dépositaire

ING Banque

Experts immobiliers

Cushman & Wakefield - Healey & Baker
Winssinger & Associés

Paiement dividende

Dexia Banque, Banque Degroof, Fortis Banque et ING Banque à partir du 27 octobre 2003

Leasinvest Real Estate

Siège social:

Avenue de Tervueren 72
1040 Bruxelles

Siège administratif:

Mechelsesteenweg 34
2018 Antwerpen
Tél.: +32 3 238 98 77
Fax: +32 3 237 52 99

www.leasinvest-realestate.com