

COMMUNIQUE DE PRESSE

Pour plus d'informations, contactez

Jean-Louis Appelmans

T: + 32 3 238 98 77

E-mail : jeanlouis.appelmans@leasinvest-realestate.comwww.leasinvest-realestate.com

**Leasinvest Real Estate – résultats semestriels de l'exercice 2003/2004
(période du 1 juillet au 31 décembre 2003)**

**Résultat net semestriel en forte hausse
grâce à un meilleur résultat sur portefeuille**

Bruxelles, le 20 février 2004

Résumé des résultats

Au 31/12/2003, le bénéfice à six mois s'établit à 6,73 millions EUR, ce qui représente une hausse de 49% par rapport au résultat de la même période de l'exercice précédent grâce à un meilleur résultat sur portefeuille. Quant au résultat opérationnel, il est conforme aux prévisions budgétaires de l'exercice 2003-2004, et se chiffre à 6,54 millions EUR ce qui correspond à peu près au résultat opérationnel au 31/12/2002. Si l'on tient compte de la vente de l'immeuble situé Kontichsesteenweg 17 à Aartselaar en décembre 2003, la valeur du portefeuille a progressé de 0,83% par rapport au trimestre précédent (30/09/2003) pour se fixer à 265.770.000 EUR. Le taux d'occupation a diminué à 95,45%, tandis que le rendement locatif atteint désormais 7,74% (garanties locatives comprises). Le ratio d'endettement est en recul à 38,90%, ce qui représente une capacité d'investissement de près de 50 millions EUR.

Chiffres clés¹

	Premier semestre ex. 2003-2004	Premier semestre ex. 2002-2003	Exercice 2002-2003
	1/7/2003-31/12/2003	1/7/2002-31/12/2002	1/7/2002-30/6/2003
	Statutaire	Consolidé	Consolidé
Portefeuille (x 1.000 EUR)			
Valeur de placement	265.770	267.648	266.079
Valeur de liquidation (1)	235.194	236.857	235.468
Revenus locatifs (x 1.000 EUR)	10.406	10.458	20.872
Ratio d'endettement (%) (2)	38,90	40,01	42,33
Valeur de l'actif net par action (EUR) (3)	55,78	55,59	53,45
Résultat opérationnel par action (EUR)	2,31	2,31	4,50
Résultat net par action (EUR)	2,38	1,59	3,56
Taux d'occupation (%)			
garanties locatives comprises	95,45	98,07	97,77
hors garanties locatives	95,21	96,66	96,24
Rendement locatif (%)			
garanties locatives comprises	7,74	7,94	7,97
hors garanties locatives	7,73	7,85	7,85
Nombre d'actions	2.830.371	2.830.366	2.830.366

(1) Valeur de placement après déduction de 13% de frais

(2) Y compris provisions pour l'exit tax

(3) Y compris dividende au 31/12/03 et au 31/12/02; hors dividende au 30/06/2003

¹ Les chiffres au 31/12/2003 (statutaires) sont intégralement comparables aux chiffres au 31/12/2002 (consolidés), suite à la fusion par absorption de Leasinvest Real Estate SCA et ses filiales Brussimmo SA et Ekiport SA, approuvée lors de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires du 28/11/2003, et comptabilisée rétroactivement à partir du 1 juillet 2003. Leasinvest Real Estate Possédait déjà presque 100% des actions de Brussimmo SA et Ekiport SA.

Bilan et compte de résultats (x 1.000 EUR)

<i>Bilan (x 1.000 EUR)</i>	2003-2004	2002-2003	Exercice 2002-03
	1/7/2003-31/12/2003 Statutaire	1/7/2002-31/12/2002 Consolidé	1/7/2002-30/6/2003 Consolidé
ACTIF			
ACTIF IMMOBILISE	265.770	267.648	266.079
Immobilisations corporelles	265.770	267.648	266.079
ACTIF CIRCULANT	4.244	4.378	8.972
Créances à plus d'un an	23	169	131
Créances à un an maximum	2.226	3.373	3.501
Placements et liquidités	1.749	575	5.200
Comptes de régularisation	246	261	140
TOTAL DE L'ACTIF	270.014	272.026	275.051
PASSIF			
CAPITAUX PROPRES	157.891	157.333	151.287
PROVISIONS	1.867	2.707	4.173
DETTES	110.256	111.986	119.591
Dettes financières à plus d'un an	45.000		
Dettes financières à un an au plus	52.497	102.649	98.180
Dettes commerciales et fiscales	6.482	2.915	3.422
Autres dettes	1.045	986	12.476
Comptes de régularisation	5.232	5.436	5.513
TOTAL DU PASSIF	270.014	272.026	275.051
Ratio d'endettement (%)	38,90	40,01	42,33

<i>Compte de résultats (x 1.000 EUR)</i>	2003-2004	2002-2003	Exercice 2002-03
	1/7/2003-31/12/2003 Statutaire	1/7/2002-31/12/2002 Consolidé	1/7/2002-30/6/2003 Consolidé
RESULTAT OPERATIONNEL			
Produits d'exploitation	11.596	12.271	23.954
Revenus locatifs	10.406	10.458	20.872
Charges d'exploitation	-3.246	-3.404	-7.007
Résultat d'exploitation	8.350	8.867	16.947
Produits financiers (1)	52	77	101
Charges financières (1)	-1.765	-2.287	-4.164
Impôts	-95	-108	-142
Résultat opérationnel	6.543	6.549	12.742
RESULTAT SUR PORTEFEUILLE			
Variation de la valeur de marché des éléments du portefeuille	136	-2.043	-2.702
Plus - ou moins - values sur réalisation d'éléments du portefeuille	56		25
Résultat sur portefeuille	192	-2.043	-2.677
RESULTAT EXCEPTIONNEL			
Produits exceptionnels		7	7
RESULTAT A AFFECTER			
Bénéfice de l'exercice	6.735	4.513	10.072
Affectation de la variation de valeur de marché du portefeuille			
Transfert aux réserves indisponibles (-)	-136		
Prélèvements sur les réserves indisponibles (+)		2.043	2.702
Bénéfice de l'exercice à affecter	6.599	6.556	12.774

(1) Résultat de couverture net

Commentaire des résultats et du bilan du premier semestre de l'exercice 2003/2004

Les revenus locatifs à six mois se situent au même niveau que ceux du premier semestre de l'exercice précédent, soit 10,4 millions EUR, ce qui est le résultat net des deux facteurs suivants: d'une part, la légère baisse du taux d'occupation et la perte de revenus locatifs résultant de la vente l'an dernier, des immeubles situés Britse Lei 15 et 3-5-7 à Anvers et, d'autre part, de l'indexation des revenus locatifs.

Le résultat d'exploitation s'établit au 31/12/2003 à 8,35 millions EUR, soit un recul de 5,8% par rapport aux 8,87 millions EUR au 31/12/2002. Vu la stabilité de la structure des coûts (hors refacturations), ce recul est dû principalement à la disparition des garanties locatives (autres produits d'exploitation).

Le résultat financier a évolué favorablement, passant de -2,21 millions EUR au 31/12/2002 à -1,71 millions EUR au 31/12/2003 grâce à une baisse des taux d'intérêt et à des couvertures appropriées.

Le résultat opérationnel se chiffre à 6,54 millions EUR, et est quasi identique au résultat enregistré au semestre clôturé le 31/12/2002.

Après six mois, le résultat sur portefeuille s'élève à + 0,19 million EUR, contre -2,04 millions EUR au 31/12/2002. Il résulte d'une part de la plus-value de 56.000 EUR réalisée sur la vente des immeubles situés Britse Lei 3-5-7 et, d'autre part, des variations positives, de l'ordre de 136.000 EUR, de la valeur de marché du portefeuille. L'augmentation de valeur relativement faible enregistrée depuis le début de l'exercice (01/07/2003) est remarquable compte tenu que le secteur immobilier connaît une conjoncture particulièrement difficile.

Les parcs d'entreprises affichent, en termes de valeur, une évolution négative conforme à la tendance générale à la baisse du marché immobilier, mais qui a toutefois pu être compensée par les variations de valeur positives des immeubles de bureaux situés au Quartier Léopold à Bruxelles et des immeubles couverts par des baux à long terme.

Le résultat sur portefeuille positif enregistré au 31/12/2003 porte le bénéfice du semestre à 6,73 millions EUR, contre 4,51 millions au 31/12/2002, soit une hausse de 49%.

Au 31/12/2003, le portefeuille représente une valeur estimée de placement de 265,8 millions EUR, en hausse de 2,2 millions EUR ou 0,83% par rapport au trimestre précédent (30/09/2003), compte tenu de la vente, au 30 décembre 2003, de l'immeuble de la Kontichsesteenweg 17 (1,01 million EUR) à Aartselaar. La valeur de l'actif net s'établit à 157,9 millions EUR, soit 55,78 EUR par action (y compris le résultat semestriel), contre 55,59 EUR au 31/12/2002.

Le ratio d'endettement s'élève à 38,90%, ce qui dégage une capacité d'investissement de près de 50 millions EUR. Le taux d'occupation du portefeuille est de 95,45% et le rendement locatif de 7,74% (garantie locative incluse dans les deux cas, laquelle reste toutefois marginale (8.300 EUR)).

Faits importants du premier semestre 2003-2004

L'immeuble situé Kontichsesteenweg 17 à Aartselaar a été vendu.

Pour l'immeuble situé à rue de Trèves à Bruxelles, et loué pour l'instant à l'EFTA (European Free Trade Organisation), un accord a été conclu en vue de la signature d'une convention de bail emphytéotique de 27 ans passé avec le 'Comité des Régions', une institution européenne, qui doit prendre cours au plus tard le 1^{er} février 2005.

Perspectives

Les résultats du semestre écoulé sont conformes au budget et, moyennant le maintien du taux d'occupation et le contrôle des coûts d'entretien, les résultats fixés pour l'exercice 2003-2004 devraient pouvoir être atteints.

A propos de Leasinvest Real Estate

La sicafi Leasinvest Real Estate SCA investit dans des immeubles de **bureaux** et bâtiments **semi-industriels** de qualité qui se situent dans le triangle **Bruxelles/Gand/Anvers**. La **valeur de placement** actuelle s'établit à 265,8 millions EUR. Le portefeuille représente une superficie de plus de 190.000 m² répartis entre 14 sites différents et 38 bâtiments.

La sicafi est notée à la bourse Euronext et est membre du segment NextPrime depuis janvier 2002. Leasinvest Real Estate SCA affiche une **capitalisation boursière** de 152,7 millions EUR (valeur au 31 décembre 2003).

Calendrier financier

Publication des résultats du 3 ^e trimestre (31/03/2004)	semaine 21 2004
Publication des résultats annuels (30/06/2004)	semaine 35 2004
Assemblée générale des actionnaires	18 octobre 2004
Mise en paiement du dividende (coupon n° 5)	25 octobre 2004

Actionnaires

Au 14/12/2003, le lock-up d'Apollo Development SA est échu, portant sur 104.742 actions.

Au 31/12/2003, la structure de l'actionariat se présente dès lors comme suit:

	Nombre d'actions	%
Leasinvest Groupe	1.154.047	40,77
Free float	1.676.324	59,23
Total	2.830.371	100

**Rapport du commissaire sur la situation intermédiaire des états financiers de
Leasinvest Real Estate SCA sur la période du 1^{er} juillet 2003 au 31 décembre 2003**

Dans le cadre de l'information semestrielle, nous avons procédé à l'examen limité de la situation intermédiaire des chiffres de Leasinvest Real Estate SCA, établie sous la responsabilité du gérant de la société, arrêtée au 31 décembre 2003 dont le total du bilan s'élève à 270,01 millions EUR et dont le compte de résultats se solde par un bénéfice de 6,73 millions EUR.

Notre examen a consisté principalement en l'analyse, la comparaison et la discussion des informations financières intermédiaires et a été effectué conformément à la recommandation de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises relative à l'examen limité; il a dès lors été moins étendu qu'une révision qui aurait eu pour but le contrôle plénier des comptes annuels. Cet examen n'a pas révélé d'éléments qui impliqueraient des corrections significatives de la situation intermédiaire.

Bruxelles, le 18 février 2004

Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises SCC (B 160)
Commissaire
représentée par
Pierre Anciaux
Associé