

Leasinvest Real Estate - halfjaarresultaten boekjaar 2003/2004
(periode van 1 juli tot 31 december 2003)

Semestrieel nettoresultaat fors hoger door een beter portefeuilleresultaat

Brussel, 20 februari 2004

Samenvatting resultaten

De semestriële winst op 31/12/2003 bedraagt 6,73 miljoen EUR wat een stijging van 49% betekent tov het semestrieel resultaat van vorig boekjaar door een beter resultaat op de portefeuille. Het operationele resultaat ligt in lijn met het vooropgesteld budget voor het boekjaar 2003-2004 en bedraagt 6,54 miljoen EUR en is ongeveer gelijk aan het operationeel resultaat op 31/12/2002. De waarde van de portefeuille, rekening houdend met de verkoop van het gebouw aan de Kontichsesteenweg 17 te Aartselaar in december 2003, is met 0,83% gestegen tov het vorige kwartaal (30/09/2003), en bedraagt 265.770.000 EUR. De bezettingsgraad daalt naar 95,45% en de huuryield naar 7,74% (incl. huurgaranties). De schuldgraad daalt naar 38,90%, wat nog een investeringscapaciteit van bijna 50 miljoen EUR vertegenwoordigt.

Kerncijfers¹

	Eerste semester bj. 2003-2004	Eerste semester bj. 2002-2003	Boekjaar 2002-2003
	1/7/2003-31/12/2003	1/7/2002-31/12/2002	1/7/2002-30/6/2003
	Statutair	Geconsolideerd	Geconsolideerd
Portefeuille (x 1.000 EUR)			
Belegingswaarde	265.770	267.648	266.079
Liquidatiewaarde (1)	235.194	236.857	235.468
Huurinkomsten (x 1.000 EUR)	10.406	10.458	20.872
Schuldgraad (%) (2)	38,90	40,01	42,33
Netto-actiefwaarde per aandeel (EUR) (3)	55,78	55,59	53,45
Operationeel resultaat per aandeel (EUR)	2,31	2,31	4,50
Nettoresultaat per aandeel (EUR)	2,38	1,59	3,56
Bezettingsgraad (%)			
Inclusief huurgaranties	95,45	98,07	97,77
Exclusief huurgaranties	95,21	96,66	96,24
Huurrendement (%)			
Inclusief huurgaranties	7,74	7,94	7,97
Exclusief huurgaranties	7,73	7,85	7,85
Aantal aandelen	2.830.371	2.830.366	2.830.366

(1) Belegingswaarde min theoretische discount van 13%

(2) Inclusief provisie exittaks

(3) Inclusief dividend op 31/12/03 en op 31/12/02; exclusief dividend op 30/06/2003

¹ De cijfers op 31/12/2003 (statutair) zijn integraal vergelijkbaar met de cijfers op 31/12/2002 (geconsolideerd), ten gevolge van de fusie door overname van Leasinvest Real Estate Comm. VA met haar dochterondernemingen Brussimmo NV en Ekiport NV, die werd goedgekeurd tijdens de bijzondere algemene vergadering van aandeelhouders op 28/11/2003, en dit met boekhoudkundige retroactiviteit vanaf 01/07/2003. Leasinvest Real Estate bezat bijna 100% van de aandelen in Brussimmo NV en Ekiport NV.

Balans en resultatenrekening (x 1.000 EUR)

<i>Balans (x 1.000 EUR)</i>	2003-2004	2002-2003	Boekjaar 2002-03
	1/7/2003-31/12/2003 Statutair	1/7/2002-31/12/2002 Geconsolideerd	1/7/2002-30/6/2003 Geconsolideerd
ACTIVA			
VASTE ACTIVA	265.770	267.648	266.079
Materiële vaste activa	265.770	267.648	266.079
VLOTTENDE ACTIVA	4.244	4.378	8.972
Vorderingen op meer dan 1 jaar	23	169	131
Vorderingen op ten hoogste 1 jaar	2.226	3.373	3.501
Geldbeleggingen en liquiditeiten	1.749	575	5.200
Overlopende rekeningen	246	261	140
TOTAAL DER ACTIVA	270.014	272.026	275.051
PASSIVA			
EIGEN VERMOGEN	157.891	157.333	151.287
VOORZIENINGEN	1.867	2.707	4.173
SCHULDEN	110.256	111.986	119.591
Financiële schulden op meer dan 1 jaar	45.000		
Financiële schulden op ten hoogste 1 jaar	52.497	102.649	98.180
Handels- en belastingsschulden	6.482	2.915	3.422
Overige schulden	1.045	986	12.476
Overlopende rekeningen	5.232	5.436	5.513
TOTAAL DER PASSIVA	270.014	272.026	275.051
Schuldratio	38,90%	40,01%	42,33%

<i>Resultatenrekening (x 1.000 EUR)</i>	2003-2004	2002-2003	Boekjaar 2002-03
	1/7/2003-31/12/2003 Statutair	1/7/2002-31/12/2002 Geconsolideerd	1/7/2002-30/6/2003 Geconsolideerd
OPERATIONEEL RESULTAAT			
Bedrijfsopbrengsten	11.596	12.271	23.954
Huuromzet	10.406	10.458	20.872
Bedrijfskosten	-3.246	-3.404	-7.007
Bedrijfsresultaat	8.350	8.867	16.947
Financiële opbrengsten (1)	52	77	101
Financiële kosten (1)	-1.765	-2.287	-4.164
Belastingen op het resultaat	-95	-108	-142
Operationeel resultaat	6.543	6.549	12.742
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE			
Schommelingen in de marktwaarde van de portefeuillebestanddelen	136	-2.043	-2.702
Meer- en minderwaarde op de realisatie van de portefeuillebestanddelen	56		25
Resultaat op de portefeuille	192	-2.043	-2.677
UITZONDERLIJK RESULTAAT			
Uitzonderlijke opbrengsten		7	7
TE BESTEMMEN RESULTAAT			
Winst van het boekjaar	6.735	4.513	10.072
Bestemming van de schommeling in de marktwaarde van de portefeuille			
Overboeking naar de onbeschikbare reserves(-)	-136		
Onttrekking aan de onbeschikbare reserves (+)		2.043	2.702
Te bestemmen winst van het boekjaar	6.599	6.556	12.774

(1) indekkingsresultaat genet

Toelichting resultaten en balans eerste semester boekjaar 2003/2004

De huromzet na 6 maanden blijft op hetzelfde niveau als het eerste semester van het vorig boekjaar, nl. 10,4 miljoen EUR. Dit is per saldo het resultaat van enerzijds de licht gedaalde bezettingsgraad en de gedeerde huurinkomsten tengevolge de verkopen van de gebouwen aan de Britse Lei 15 en 3-5-7 te Antwerpen tijdens het voorbije jaar en anderzijds de indexatie van de huurinkomsten.

Het bedrijfsresultaat bedraagt op 31/12/2003 8,35 miljoen EUR of 5,8% lager dan het bedrijfsresultaat op 31/12/2002 dat 8,87 miljoen EUR bedroeg. Gezien de stabiele kostenstructuur (excl. doorfacturaties) ligt de oorzaak hoofdzakelijk bij het wegvallen van de huurgaranties (overige bedrijfsopbrengsten).

Het financieel resultaat is gunstig geëvolueerd van - 2,21 miljoen EUR op 31/12/2002 tot - 1,71 miljoen EUR op 31/12/2003 dankzij lagere intrestvoeten en gepaste indekkingen.

Het operationeel resultaat eindigt op 6,54 miljoen EUR, ongeveer als het semester eindigend op 31/12/2002.

Het resultaat op de portefeuille bedraagt na 6 maanden + 0,19 miljoen EUR tov - 2,04 miljoen EUR op 31/12/2002 en bestaat enerzijds uit 56.000 EUR gerealiseerde meerwaarde op de verkoop van het gebouw aan de Britse Lei 3-5-7 en anderzijds uit 136.000 EUR positieve schommelingen van de marktwaarde van de portefeuille.

De relatief beperkte waardeinstijging sinds begin van het boekjaar (01/07/2003) is een zeer goede prestatie in de vastgoedsector gezien de moeilijke marktomstandigheden. De bedrijfsparken kenden een negatieve waardenevolutie overeenkomstig de algemene neerwaartse trend van de vastgoedmarkt. Dit werd evenwel gecompenseerd door positieve waardeschommelingen van kantoorgebouwen in Brussel Leopoldswijk evenals van gebouwen met lange termijn-huurcontracten.

Het positieve portefeuilleresultaat op 31/12/2003, brengt de winst van het semester op 6,73 miljoen EUR in vergelijking met 4,51 miljoen EUR op 31/12/2002, hetzij dus een stijging van 49%.

Op 31/12/2003 vertegenwoordigt de portefeuille een geschatte beleggingswaarde van 265,8 miljoen EUR, een stijging van 2,2 miljoen EUR of 0,83% ten opzichte van een kwartaal eerder (30/09/2003) rekening houdend met de verkoop van het gebouw aan de Kontichsesteenweg 17 te Aartselaar op 30 december 2003 (1,01 miljoen EUR).

De netto actiefwaarde eindigt op 157,9 miljoen EUR, hetzij 55,78 EUR per aandeel (inclusief halfjaarlijks resultaat) versus 55,59 EUR op 31/12/2002.

De schuldgraad bedraagt 38,90% hetgeen een investeringscapaciteit toelaat van bijna 50 miljoen EUR. De bezettingsgraad van de portefeuille bedraagt 95,45% en het huurrendement 7,74% (beide inclusief huurgarantie, die evenwel marginaal is (8.300 EUR)).

Belangrijke gebeurtenissen eerste semester 2003-2004

Het gebouw aan de Kontichsesteenweg 17 te Aartselaar werd verkocht.

Voor het gebouw gelegen aan de Trierstraat te Brussel en momenteel verhuurd aan EFTA (European Free Trade Organisation) werd een akkoord gesloten met het oog op het afsluiten van een erfpachtovereenkomst voor 27 jaar gesloten met de 'Comité van de Regio's', een Europese instelling, met als uiterste startdatum 1 februari 2005.

Vooruitzichten

De cijfers van het afgelopen semester liggen in lijn met het budget en mits het behoud van de bezettingsgraad en het onder controle houden van de onderhoudskosten blijven de vooropgestelde resultaten voor het boekjaar 2003-2004 binnen bereik.

Over Leasinvest Real Estate

Vastgoedbevak Leasinvest Real Estate Comm. VA investeert in hoogkwalitatieve **kantoren** en **semi-industriële** gebouwen gelegen in de driehoek **Brussel/Gent/Antwerpen**.

De actuele **beleggingswaarde** op 31 december 2003 bedraagt 265,8 miljoen EUR. De portefeuille vertegenwoordigt een oppervlakte van meer dan 190.000 m², gelegen op 14 verschillende lokaties en verspreid over 38 gebouwen.

De vastgoedbevak noteert op Euronext en werd in januari 2002 opgenomen in het NextPrime segment. Leasinvest Real Estate Comm. VA heeft een **marktkapitalisatie** van 152,7 miljoen EUR (waarde 31 december 2003).

Financiële kalender

Bekendmaking resultaten 3e kwartaal (31/03/2004)	week 21 2004
Bekendmaking jaarresultaten (30/06/2004)	week 35 2004
Algemene vergadering aandeelhouders	18 oktober 2004
Betalbaarstelling dividend (coupon nr. 5)	25 oktober 2004

Aandeelhoudersstructuur

Per 14/12/2003 is de lockup verbintenis van Apollo Development NV betreffende 104.742 aandelen vervallen. Dit brengt de aandeelhoudersstructuur op 31/12/2003 op:

	Aantal aandelen	%
Leasinvest Groep	1.154.047	40,77
Free float	1.676.324	59,23
Totaal	2.830.371	100,00

Verslag van de commissaris inzake de tussentijdse staat van de financiële staten van Leasinvest Real Estate Comm. VA over de periode 1 juli 2003 - 31 december 2003

In het kader van de semestriële informatieverstopping zijn wij overgegaan tot een beperkt nazicht van de tussentijdse staat van de cijfers van Leasinvest Real Estate Comm. VA per 31 december 2003 opgesteld onder de verantwoordelijkheid van de zaakvoerder van de vennootschap, met een balanstotaal van 270,01 miljoen EUR en een winst over de periode van 6,73 miljoen EUR.

Dit nazicht bestond voornamelijk uit de ontleding, de vergelijking en de bespreking van de financiële informatie en werd uitgevoerd in overeenstemming met de controleaanbevelingen van het Instituut der Bedrijfsrevisoren in verband met het beperkt nazicht. Het was ook minder diepgaand dan een volkomen controle van de jaarrekening. Bij dit nazicht zijn er geen gegevens aan het licht gekomen die aanleiding zouden geven tot belangrijke aanpassingen van de tussentijdse staat.

Brussel, 18 februari 2004

Ernst & Young Bedrijfsrevisoren BCV (B 160)
Commissaris
vertegenwoordigd door
Pierre Anciaux
Vennoot