

Jaarbrochure 2005-2006



## mission statement

Vastgoedbevak Leasinvest Real Estate Comm.VA investeert in hoogkwalitatieve en goedgelegen kantoren, logistieke- (en semi-industriële) en retailgebouwen in België en in het Groothertogdom Luxemburg. De bevak stelt zich tot doel een marktconform huurrendement, gestage dividendgroei en meerwaardepotentieel na te streven door een diversificatie van haar portefeuille.

## beleggersprofiel

Het beleggersprofiel waarop Leasinvest Real Estate zich richt bestaat uit privé-beleggers, voornamelijk in België en in het Groothertogdom Luxemburg en institutionele beleggers in binnen- & buitenland.

# inhoudstafel

<b>1</b>	Risicofactoren	<b>5</b>
	Belangrijke gebeurtenissen in de ontwikkeling van Leasinvest Real Estate	<b>9</b>
<b>2</b>	Brief aan de aandeelhouders	<b>11</b>
<b>3</b>	Kerncijfers	<b>15</b>
<b>4</b>	Corporate Governance	<b>21</b>
	Beslissingsorganen	<b>21</b>
	De statutaire zaakvoerder	<b>21</b>
	De raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder	<b>22</b>
	Adviserende comités	<b>25</b>
	Toezicht op dagelijks bestuur	<b>27</b>
	Dagelijks bestuur - uitvoerend management	<b>27</b>
	Corporate Governance Charter - Comply or explain	<b>30</b>
	Regeling van belangenconflicten - Gedragsregels inzake financiële transacties	<b>31</b>
	Algemene vergadering - Controle van de jaarrekening - Commissaris	<b>32</b>
	Waardering van het patrimonium - Bewaarder - Liquidity Provider	<b>33</b>
<b>5</b>	Beheersverslag	<b>37</b>
	Belangrijke gebeurtenissen tijdens het boekjaar 2005/2006	<b>37</b>
	Belangrijke gebeurtenissen na het afsluiten van het boekjaar 2005/2006	<b>39</b>
	Onderzoek en ontwikkeling	<b>39</b>
	Samenvatting van de financiële staten - Toelichting bij de geconsolideerde balans en resultatenrekening	<b>40</b>
	Vooruitzichten	<b>44</b>
<b>6</b>	Vastgoedverslag - Vastgoedmarkt - Vastgoedportefeuille	<b>47</b>
<b>7</b>	Financiële staten	<b>69</b>
	Geconsolideerde jaarrekening	<b>69</b>
	Toelichting bij de geconsolideerde financiële staten	<b>73</b>
	Verslag van de commissaris	<b>106</b>
	Enkelvoudige jaarrekening herwerkt onder IFRS	<b>108</b>
	Addendum: Pro Forma financiële informatie	<b>111</b>
<b>8</b>	Leasinvest Real Estate op de beurs	<b>117</b>
	Financiële kalender - Aandeelhoudersstructuur - Kerncijfers i.v.m. het aandeel op de beurs - Analisten die het aandeel volgen	<b>117</b>
<b>9</b>	Lexicon	<b>123</b>
<b>10</b>	Algemene informatie	<b>129</b>
	Bedrijfsprofiel Leasinvest Real Estate	<b>129</b>
	Bedrijfsprofiel Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux)	<b>133</b>
<b>11</b>	Statuten	<b>137</b>
<b>12</b>	Verklaringen	<b>149</b>



Brixton Business Park, Brixtonlaan, Zaventem



## Risicofactoren



# Risicofactoren

Leasinvest Real Estate wenst een rendabele en gediversifieerde gebouwenportefeuille te beheren in België en het Groothertogdom Luxemburg die een recurrent huur- & dividend-inkomen genereert alsook meerwaarden op termijn kan opbrengen. Onze strategie dient dus de onderstaande inherente markt- & bedrijfsrisico's te beheren en zoveel mogelijk in te perken.

## **Risico verbonden aan de algemene economische evolutie**

De evolutie van de economie heeft een impact op de vraag naar beschikbare verhuurbare ruimte van onze huurders, die meestal ondernemingen zijn. Een slechtere conjunctuur geeft aanleiding tot een vermindering van de werkgelegenheid en dus ook van de vraag naar beschikbare verhuurbare ruimte. Dit kan resulteren in hogere leegstand en lagere huurprijzen.

Niet alle landen verkeren in dezelfde economische cyclus als België. De economie in bijvoorbeeld het Groothertogdom Luxemburg groeit thans sneller dan in België. Daarin paste de acquisitie van Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) in de loop van de maand maart 2006. Luxemburg vertegenwoordigt nu 31% van de geconsolideerde portefeuille van Leasinvest Real Estate.

Niet alle types van gebouwen (kantoren, logistieke- (en semi-industriële) & retailgebouwen) reageren op dezelfde manier op de economische cycli. De correlatie met de economische evolutie is het grootst met kantoren, gevolgd door logistieke gebouwen en is het kleinst met retail.

België heeft door zijn centrale ligging, zijn gekwalificeerd personeel, zijn uitgebouwde wegeninfrastructuur en havens een aantal onmiskenbare troeven voor de logistieke markt. In deze optiek kadert de acquisitie van het European Distribution Center te Tongeren voor de Zweedse multinational SKF. Leasinvest Real Estate bekijkt verdere opportuniteiten die zich aanbieden in deze niche.

Het winkellandschap is de laatste tien jaar sterk veranderd, waarbij de franchiseketens, baanwinkels, themaparken, etc. het frequentst door de consument bezocht worden. De locatie en het specifiek shoppingbeheer zijn van primordiaal belang om een juiste investeringskeuze te bepalen.

Leasinvest Real Estate wenst haar portefeuille verder uit te breiden met kantoorgebouwen (die op lange termijn verhuurd zijn) en met logistieke- (en semi-industriële-) & retailgebouwen om dusdanig verder de gevoeligheid aan economische cycli te verlagen. De acquisitie in België van de Extensa Group NV/AXA Belgium NV portefeuille eind maart 2006 voldoet aan deze criteria.

## **Vastgoedmarktrisico**

Sinds enkele jaren blijft de vraag in de investeringsmarkt naar alle types van gebouwen zeer hoog. De redenen hiervoor zijn nog steeds dezelfde, namelijk de relatief lage rentevoeten

t.o.v. de hogere vastgoedrendementen, de zoektocht naar recurrente inkomstenstromen, de belangrijke hoeveelheid aan beschikbare middelen in de markt, de wens van institutionele investeerders in binnen- & buitenland om een belangrijker deel van hun vermogen te investeren in vastgoed en het gebrek aan alternatieve investeringsmogelijkheden. Gebouwen op goede locaties en/of met langere huurcontracten zijn daardoor erg gegeerd en de aankooprendementen blijven daarom dalen niettegenstaande de rentevoeten stijgen.

De verhuurmarkt blijft het daarentegen moeilijker hebben omdat deze gerelateerd is aan de economie die vandaag nog niet de verwachte stijging geeft. Reorganisaties & overnames, gevolgd door personeelsinkrimingen gaan vaak gepaard met reducties in opgenomen beschikbare verhuurde ruimten of herlocalisaties van hoofdzetels. Daardoor kunnen er panden leeg komen te staan waarvan de wederverhuring niet altijd snel kan gebeuren. Desalniettemin zijn de bezettingsgraden van zowel onze Belgische als Luxemburgse portefeuilles gestegen tot respectievelijk 96,2% en 95,1%, wat het algemeen resultaat is van een lichte herneming van de economie en het dynamisch beheer van onze portefeuille. In het bijzonder wat betreft de Belgische portefeuille heeft de acquisitie van de Extensa Group NV portefeuille hierop ook een positieve invloed.

### Huurrisico

Er wordt naar gestreefd om de relatieve belangrijkheid van de grootste huurders te verminderen en te zorgen voor een betere spreiding zowel naar aantal huurders toe als naar de sectoren waarin deze huurders actief zijn teneinde wanbetaling en faillissement van huurders in te perken.

De spreiding van onze huurdersportefeuille naar sector is goed. De voornaamste sectoren zijn de dienstensector in België en financiële instellingen en de dienstensector in het Groothertogdom Luxemburg, gevolgd door publieke instellingen, non-profitorganisaties en internationale beroepsverenigingen.

Daardoor verkleint de afhankelijkheid van de bevak t.o.v. het verdwijnen van een huurder wegens bijvoorbeeld opzeg van het huurcontract of falen.

Tevens wordt ervoor gezorgd dat onze huurders een solvabele standing hebben en dat er langlopende huurcontracten worden afgesloten om de duurzaamheid van de huurinkomstestroom te verzekeren en bijgevolg de duration van de huurcontracten te verhogen. In het boekjaar 2004/2005 en 2005/2006 waren de huurcontracten met opzegmogelijkheid binnen het boekjaar beperkt. Dit zal eveneens het geval zijn voor het boekjaar 2006/2007.

Belangrijke opzegmogelijkheden bevinden zich voornamelijk in het volgende boekjaar 2007/2008. 55,2% van de contractuele huur op jaarbasis is verzekerd tot 30/06/09<sup>1</sup>.

De kredietwaardigheid van onze huurdersportefeuille is zeer goed. Dat wordt gestaafd door het feit dat er nauwelijks waardeverminderingen voor dubieuze vorderingen werden geboekt in 2004/2005 en 2005/2006.

De Luxemburgse portefeuille heeft een beperktere duration (2,3 jaar)<sup>2</sup> dan de Belgische portefeuille (5,6 jaar)<sup>2</sup>. Er wordt aan gewerkt om de duration van de Luxemburgse portefeuille in lijn te brengen met de Belgische portefeuille door een dynamisch beheer toe te passen.

Het fideliseren van de huurder is voor Leasinvest Real Estate van zeer groot belang. Hij genereert de huurinkomsten en bepaalt de leegstand. Door een vakkundig, dynamisch en klantgericht commercieel en operationeel beheer wordt er ingespeeld op de noden van de huurders. Een goed voorbeeld hiervan is de investering in facilitaire diensten zoals het openen in november 2005 van een business center in het Riverside Business Park in samenwerking met de gespecialiseerde Nederlandse operator Taminiou Business Service.

1 Voor meer informatie zie pagina 63 en bijlage 5 van de Financiële Staten.

2 Situatie op 30/06/06.

Daardoor doet Leasinvest Real Estate het wat betreft de leegstand in bepaalde deelmarkten in België beter dan de markt en heeft zij in haar kantorenportefeuille in Brussel een leegstand van 4,3%, wat beter is dan de globale leegstand van de Brusselse kantorenmarkt die 10,8% bedroeg. De leegstandsgraad voor kantoren in het Groothertogdom Luxemburg bedroeg 5,76% in 2005. Deze conclusies kunnen niet zonder meer worden doorgetrokken naar de andere deelmarkten (semi-industrieel, logistiek en retail).

### **Renovatie- & onderhoudsrisico van de gebouwen**

Het is de zorg van Leasinvest Real Estate om efficiënte gebouwen ter beschikking te stellen die aan de wensen van de huurders moeten blijven voldoen en dienen mee te evolueren met hun toekomstige behoeften. Indien daar niet of niet voldoende rekening mee wordt gehouden, kan dit de langetermijnverhuring in het gedrang brengen. Daarom investeren we bij voorkeur enkel in kwalitatieve en technisch hoogstaande gebouwen waarbij de kosten van onderhoud en renovatie beperkt zijn gedurende de eerste tien jaar. Alle investeringen dienen te voldoen aan een aantal technische en rendementscriteria (zoals o.a. vereiste technieken, ligging, bereikbaarheid via openbaar & privé vervoer, voldoende parkings). Bij de analyse van nieuwe investeringen wordt steeds rekening gehouden met provisies voor onderhoud en renovatie.

Voor ieder gebouw in de portefeuille wordt zowel intern als extern een relevant meerjarigenplan voor onderhoud en renovatie opgesteld. Waar nodig wordt geïnvesteerd om de technische kwaliteit op niveau te houden. Voor iedere acquisitie van een gebouw wordt preliminair de nodige juridische, technische, administratieve, boekhoudkundige, fiscale en milieu-technische due diligence, en in voorkomend geval een bodemonderzoek, uitgevoerd door ons intern team, bijgestaan, waar nodig, door externe consultants. Tevens wordt ieder gebouw regelmatig geëvalueerd. Gebouwen in portefeuille die niet meer voldoen aan onze eisen worden verkocht.

In het algemeen is de gemiddelde ouderdom van de kantoorgebouwen in het Groothertogdom Luxemburg hoger dan in België, te verklaren door de gecontroleerde vergunningsplanning van de overheid. De Leasinvest Real Estate portefeuille in Luxemburg is ook gemiddeld ouder (meer dan tien jaar) waardoor de totale portefeuille in ouderdom is toegenomen.

De ouderdom van een kantoorgebouw kan een zwakkere performantie van de techniciteit van een gebouw tot gevolg hebben, wat in het Groothertogdom Luxemburg sterk wordt gecompenseerd door de uitstekende ligging van de meeste gebouwen.

Een investeringsprogramma voor renovatie van sommige panden om de technische installaties van de gebouwen conform te maken aan de huidige Luxemburgse wetgeving is voorzien, waardoor de gebouwen de concurrentie met nieuwbouw zullen aankunnen.

### **Financieringsrisico**

Het KB van 10 april 1995 betreffende vastgoedbevaks legde een maximaal toegestane schuldgraad op van 50%. Dit KB werd gewijzigd door een KB van 21 juni 2006, gepubliceerd op 29 juni 2006, ondermeer om de maximaal toegestane schuldgraad op 65% te brengen. Deze positieve evolutie biedt voortaan de mogelijkheid aan de bevaks om nog beter gebruik te maken van het hefboomeffect dat schuldfinanciering met zich meebrengt in vergelijking met financiering via eigen vermogen. De geconsolideerde schuldgraad<sup>3</sup> van Leasinvest Real Estate bedroeg op 30/06/06 44,15%.

<sup>3</sup> Berekend volgens KB van 21/06/06.

Leasinvest Real Estate beschikt bij haar banken over de nodige langetermijn kredietfaciliteiten en back-uplijnen voor haar commercial paper-lijnen om de bestaande en toekomstige investeringsnoden te dekken. Door deze kredietfaciliteiten en back-uplijnen heeft Leasinvest Real Estate het financieringsrisico ingedekt, of m.a.w. het risico dat er bv. geen uitgiftes van commercial paper meer kunnen gebeuren in de markt en deze kortetermijn-schulden aldus opeisbaar zouden worden. De aangegeven kredieten bevatten convenants die voornamelijk verband houden met het bevakstatuut en de daaraan gerelateerde maximaal toegestane schuldgraad.

Het liquiditeitsrisico wordt beperkt door enerzijds de financieringen te spreiden over verschillende bankiers en anderzijds de vervaldatum van de kredietfaciliteiten te diversifiëren.

Gezien er in alle kredietfaciliteiten geen terugbetaling van kapitaal is voorzien voor de einddatum (het zijn m.a.w. "bulletkredieten"), is de nettocashflow van Leasinvest Real Estate meer dan voldoende om de interestkosten te dragen.

Leasinvest Real Estate streeft ernaar om de verhouding tussen kortetermijnfinancieringen (via de uitgifte van commercial paper en bankvoorschotten) en langetermijnbankkredieten op 50% - 50% te houden. Op 30/06/06 bedroeg deze verhouding 53% - 47%.

#### **Renterisico**

Het indekkingsbeleid is afgestemd om het renterisico voor ongeveer 80% van de financiële schulden veilig te stellen. Gezien de schuldfinanciering van Leasinvest Real Estate gebaseerd is op een vlottende rentevoet, bestaat het risico dat bij een stijging van de rentevoeten de financieringskosten oplopen. Dit renterisico wordt ingedekt door financiële instrumenten zoals spot & forward rente-collars en interest rate swaps.

De vervaldatum van de rente-indekkingen situeren zich tussen 2008 en 2013. De vaste rentevoeten van de interest rate swaps liggen tussen 3,15% en 3,87%, kredietmarge niet meegerekend. Tijdens het boekjaar 2005/2006 werden, n.a.v. de acquisitie van Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) bevek, drie nieuwe collars afgesloten en een interest rate swap, ter indekking van de bijkomende langetermijnschulden tegen vlottende rentevoeten.

#### **Wisselrisico**

Leasinvest Real Estate is enkel actief in de EURO-zone, namelijk in België en in het Groot-hertogdom Luxemburg en heeft geen wisselrisico.



# Belangrijke gebeurtenissen in de ontwikkeling van LEASINVEST REAL ESTATE

## 1999/2000

- Erkenning van Leasinvest Real Estate Comm.VA als vastgoedbevak door de Commissie voor het Bank en Financiewezen (thans Commissie voor het Bank, Financie- en Assurantie- en Financiewezen) op 07/06/99.
- Opneming in de eerste markt van de Beurs van Brussel.

## 2000/2001

- Verwerving van 3 gebouwen van fase I van het Axxes Business Park.

## 2001/2002

- Verwerving van de resterende gebouwen van fase I van het Axxes Business Park.
- Verwerving van Brussimmo NV (Trierstraat 74, Brussel) en Ekiport NV (Lenniksebaan 451, Anderlecht).
- Opneming in het NextPrime segment van Euronext.

## 2002/2003

- Desinvestering van kleinere, niet-strategische panden.

## 2003/2004

- Fusie door overneming van Brussimmo NV (Trierstraat 74, Brussel) en Ekiport NV (Lenniksebaan 451, Anderlecht).
- Afsluiten erfpachtovereenkomst van 27 jaar met de Europese Gemeenschap betreffende het gebouw Trierstraat 74.

## 2004/2005

- Afsluiting van een kaderovereenkomst met Axa Belgium NV ter ondersteuning van de verdere groei.
- Acquisitie van de meerderheid van de aandelen van Square de Meeûs 5-6 NV.
- Inbreng in natura van het gebouw Montoyer 63 via de partiële splitsing van Extensa Group NV (ex-Leasinvest NV).
- Verkoop van de vorderingen uit de erfpachtovereenkomst betreffende Trierstraat 74.

## 2005/2006

- Verwerving van een participatie van 51,13% in de Luxemburgse vastgoedbevak Leasinvest Immo Lux, ex-Dexia Immo Lux ((mede-)eigenaar van 13 gebouwen in het Groothertogdom Luxemburg) en van 100% van Leasinvest Immo Lux Conseil, ex-Dexia Immo Lux Conseil (maart 2006).
- Lancering van een openbaar bod tot verwerving van de resterende Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) aandelen in het publiek verspreid met als resultaat 38,99% bijkomend, hetzij een totaal van 90,12% in Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux).
- Verwerving van een portefeuille gebouwen (Mechelen, Tongeren) van Extensa Group NV (ex-Leasinvest NV) via inbreng van de aandelen door AXA Belgium NV en dientengevolge de realisatie van het investeringsprogramma van AXA Belgium NV.



# Brief aan de aandeelhouders

Square de Meeûs, Brussel



# Brief aan de aandeelhouders

Dames,  
Mijne heren,

Leasinvest Real Estate heeft tijdens het voorbije boekjaar 2005/2006 de reële waarde van haar geconsolideerde vastgoedportefeuille<sup>4</sup> met 74% vergroot van 268,58 miljoen EUR tot 467,18 miljoen EUR. In dit kader werd er tevens een belangrijke buitenlandse expansie verwezenlijkt in het Groothertogdom Luxemburg en werd een recordwinst t.o.v. vorig jaar behaald, zowel in absolute termen als in termen van resultaat per verwaterd aandeel.

## **Bijsturing strategie**

Leasinvest Real Estate wenst verder te groeien door gerichte aankopen tegen aanvaardbare rendementen te realiseren. De vastgoedportefeuille zal daarbij verder gediversifieerd worden zowel geografisch als naar type van gebouwen en meer in het bijzonder naar logistieke en retailpanden.

## **Buitenlandse expansie**

Leasinvest Real Estate heeft in verschillende fasen 90,12% verworven van Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux).

Op 22/03/06 heeft Leasinvest Real Estate de gezamenlijke controleparticipatie gekocht van Dexia Bank België en groep Ethias van in totaal 51,13% in de genoteerde vastgoedbevek Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) en hun participatie van 100% in Leasinvest Immo Lux Conseil (ex-Dexia Immo Lux Conseil) SA. Deze verwerving ter waarde van circa 111 miljoen EUR werd volledig in contanten betaald. De kapitalisatie- en distributieaandelen van Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) zijn genoteerd op de Luxemburgse beurs en, tot 15 september 2006, op Euronext Brussel. De prijs bedroeg 3.150,20 EUR en 1.467,57 EUR (coupon nummer 15, gelijk aan een brutodividend van 70 EUR, onthecht) voor respectievelijk de kapitalisatie- en distributieaandelen. De transactieprijs was gebaseerd op een prijs, voor 100% van de aandelen Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) en Leasinvest Immo Lux Conseil (ex-Dexia Immo Lux Conseil), van 177,3 miljoen EUR.

Op 15/05/06 startte er een vrijwillig openbaar overnamebod, aan dezelfde voorwaarden in België en in het Groothertogdom Luxemburg, op alle resterende kapitalisatie- & distributieaandelen van Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux), dat op 09/06/06 heropend werd tegen dezelfde voorwaarden.

<sup>4</sup> Deze geconsolideerde vastgoedportefeuille houdt rekening met de integrale consolidatie van Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) bevek en Square de Meeûs 5-6 NV, waarin Leasinvest Real Estate respectievelijk 90,12% en 50,07% aanhield op 30/06/06.

Op 29/06/06, bij het beëindigen van het openbaar overnamebod bezat Leasinvest Real Estate 90,12% van de aandelen van Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux). De totale investering van het openbaar bod bedroeg circa 52 miljoen EUR. Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) bezit behalve dertien goed gelegen kantoor-, logistieke- & retailgebouwen in het Groothertogdom Luxemburg, in eigendom of mede-eigendom, ook liquide middelen. De bezettingsgraad van de Luxemburgse portefeuille bedroeg 95,1% op 30/06/06. Luxemburg maakt 31% uit van de geconsolideerde vastgoedportefeuille van Leasinvest Real Estate.

### **Binnenlandse groei**

Op 29/05/06 heeft AXA Belgium NV haar participatie (100% -1 aandeel) in drie vastgoedvennootschappen, die eerder werden verworven van Extensa Group NV (ex-Leasinvest NV), ingebracht tegen 763.407 nieuw uitgegeven aandelen van Leasinvest Real Estate. Het betreft goed gelegen kantoor- & logistieke ruimten, voor 100% verhuurd, op lange termijn, aan kwaliteitshuurders. Het eigen vermogen steeg daardoor met 47,7 miljoen EUR. Daarnaast werd ook een gebouw te Vorst rechtstreeks verworven.

### **Dynamische commerciële aanpak**

Ons dynamisch commercieel beleid, waarbij proactief op de noden van onze klanten wordt ingespeeld, tezamen met de belangrijke acquisities tijdens het boekjaar hebben ertoe geleid dat de bezettingsgraad van de geconsolideerde vastgoedportefeuille in belangrijke mate gestegen is over één jaar van 91,15% tot 95,87%.

### **Overgang IFRS**

Het voorbije boekjaar 2005/2006 is het eerste boekjaar waarin Leasinvest Real Estate haar geconsolideerde cijfers onder IFRS rapporteert. Door deze overgang heeft Leasinvest Real Estate een bedrag in mindering van het eigen vermogen dienen te brengen, dat overeenstemt met de forfaitair geschatte transactiekosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen van 2,5% op de investeringswaarde van de vastgoedportefeuille. De reële waarde van de vastgoedportefeuille bedroeg op 30/06/06 467,18 miljoen EUR, zijnde de investeringswaarde geschat door de onafhankelijke schatters verminderd met de forfaitair geschatte transactiekosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen van 2,5%<sup>5</sup>.

### **Uitstekende resultaten**

Ondermeer door de hoger vermelde belangrijke buitenlandse acquisities met boekhoudkundige ingang vanaf 01/01/06 steeg het geconsolideerd recurrent nettoresultaat (m.a.w. abstractie makend van het portefeuilleresultaat en van éénmalige posten (voor het boekjaar 2005/2006 de badwill<sup>6</sup>)) met 44% van 9,86 miljoen EUR naar 14,2 miljoen EUR of van 3,24 EUR tot 4,27 EUR per verwaterd aandeel (+ 31,8%). De volledige jaarimpact van deze acquisities zal maar ten volle in het huidige boekjaar ondervonden worden.

In 2005/2006 hebben wij zoals vorig jaar opnieuw een positief nettoportefeulleresultaat gerealiseerd dat evolueerde van 3,3 miljoen EUR in 2004/2005 naar 3,9 miljoen EUR in 2005/2006. De opwaardering van de portefeuille is te danken aan een combinatie van verschillende factoren. Naast de belangrijke positieve waardeschommelingen op onze

5 Voor de impact van IFRS zie bijlage 38 op pagina 101. Voor twee gebouwen met een geschatte investeringswaarde van minder dan 2,5 miljoen EUR werd er een transactiekost van 10% in mindering gebracht. Deze forfaitair geschatte transactiekosten werden ook toegepast op de Luxemburgse portefeuille.

6 Voor meer informatie inzake badwill zie bijlage 37 bij hoofdstuk 7 Financiële Staten.

retailportefeuille, compenseerde de verlaging van de verwachte rendementen op de op lange termijn verhuurde panden ruimschoots de negatieve waardeschommelingen op onze kantorenparken.

Het nettoresultaat verhoogde met 77,8% van 13,1 miljoen EUR naar 23,3 miljoen EUR. Het aandeel groep hierin bedraagt 19,7 miljoen EUR (30/06/05: 12,4 miljoen EUR, + 58,4%). Per verwaterd aandeel bedraagt de nettowinst, aandeel groep 5,94 EUR (tegenover 4,09 EUR vorig boekjaar). Dit is een recordwinst sinds de oprichting van onze bevak.

De stijgende trend van de netto-actiefwaarde per aandeel (inclusief dividend) en berekend op de reële waarde werd verder gezet t.o.v. vorig boekjaar, hetzij een stijging van 55,41 EUR tot 59,28 EUR.

#### **De evolutie van het aandeel**

In een omgeving van dalende rentevoeten registreerde de gemiddelde beurskoers van ons aandeel een stijging van 11,4% (van 59,33 EUR naar 66,12 EUR). In vergelijking met de slotkoers op 30/06/05 vertegenwoordigt de slotkoers op 30/06/06 een stijging van 2,33%, hetzij van 64,40 EUR naar 65,90 EUR.

Het aantal aandelen werd eind mei 2006 verhoogd van 3.249.221 naar 4.012.628 door de inbreng van de hoger vermelde vennootschappen. Deze bijkomende aandelen hebben een verwaterend effect dat in belangrijke mate weggewerkt werd door de hiervoor vernoemde gedane investeringen.

#### **KB i.v.m. vastgoedbevaks**

Op 29/06/06 werd de wijziging van het KB van de vastgoedbevaks gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad. Deze wetwijziging hield voornamelijk de goedkeuring in van het BEAMA-jaarschema<sup>7</sup> voor de jaarrekening van vastgoedbevaks opgesteld onder het IFRS-stelsel en de verhoging van de maximaal toegestane schuldgraad van 50% naar 65%.

Door deze recente verhoging van de maximaal toegestane schuldgraad heeft Leasinvest Real Estate een theoretische bijkomende investeringscapaciteit van 288 miljoen EUR.

Wij wensen al onze klanten, leveranciers en aandeelhouders te danken voor hun vertrouwen en steun. Tevens danken wij onze medewerkers voor hun volgehouden inzet zonder wie het niet mogelijk was geweest om deze resultaten te realiseren.

Jean-Louis Appelmans  
gedelegeerd bestuurder

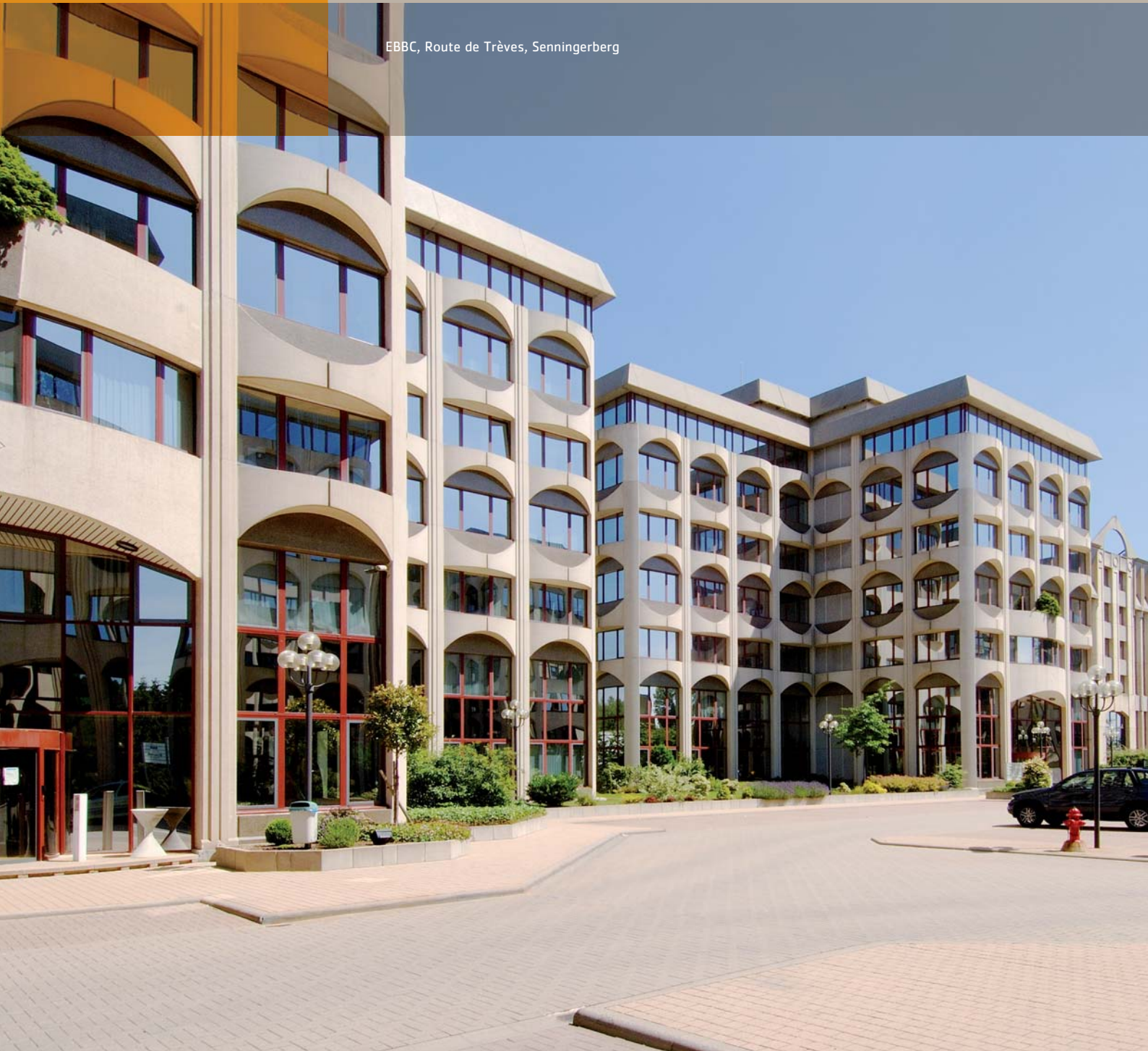
Baron Bertrand  
voorzitter

<sup>7</sup> BEAMA = Belgian Asset Managers Association. Zie [www.beama.be](http://www.beama.be).



# Kerncijfers

EBBC, Route de Trèves, Senningerberg



# Kerncijfers

De kerncijfers op 30/06/06 en op 30/06/05 betreffen IAS/IFRS kerncijfers, op 30/06/04 BGAAP kerncijfers.

De consolidatiekring op 30/06/06 is gewijzigd t.o.v. 30/06/05 n.a.v. de acquisities van het afgelopen boekjaar. Op 30/06/06 neemt Leasinvest Real Estate via integrale consolidatie bijkomend<sup>8</sup> volgende participaties op: de Luxemburgse bevek Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) SA, Leasinvest Immo Lux Conseil (ex-Dexia Immo Lux Conseil) SA, Warehouse Finance NV, De Leewe NV en Logistics Finance I NV. Eveneens via integrale consolidatie wordt Leasinvest Real Estate Facility Services NV opgenomen, opgericht in de loop van het afgelopen boekjaar.

De geconsolideerde jaarrekening omvat, tenzij anders vermeld, naast het aandeel van de groep, ook het aandeel van derden.

De cijfers per 30/06/04 betreffen enkelvoudige cijfers. Tijdens het boekjaar eindigend op 30/06/04 heeft Leasinvest Real Estate haar twee toenmalige dochtervennootschappen, Brussimmo NV en Ekiport NV, gefuseerd.

## Vastgoedpatrimonium<sup>(1)</sup>

Totale oppervlakte (in m <sup>2</sup> bovengronds)	30/06/06	30/06/05	30/06/04
Kantoren	144.961	104.262	98.891
Logistiek	67.287	27.589	27.589
Retail	21.313	14.454	14.455
Semi-industrieel	51.026	40.522	40.522
<b>Totaal</b>	<b>284.587</b>	<b>186.827</b>	<b>181.457</b>
	<b>30/06/06</b>	<b>30/06/05</b>	<b>30/06/04</b>
Reële waarde (x 1.000 EUR) <sup>(2)(3)</sup>	467.182	268.584	nvt
Investeringswaarde (x 1.000 EUR) <sup>(3)(4)</sup>	479.170	275.460	257.488
Bezettingsgraad <sup>(5)</sup>	95,87% <sup>(6)</sup>	91,15%	94,13%
Huurrendement (reële waarde)	7,45% <sup>(6)</sup>	7,32%	nvt
Huurrendement (investeringswaarde)	7,26% <sup>(6)</sup>	7,14%	7,70%

(1) De stijging van 2005 naar 2006 in de verschillende rubrieken is een gevolg van de acquisities waarvan detail op pagina 37 (beheersverslag).

(2) Reële waarde ("fair value") : de investeringswaarde zoals bepaald door een onafhankelijke vastgoeddeskundige en waarvan de mutatiekosten zijn afgetrokken; de reële waarde is de boekwaarde onder IFRS.

(3) Reële waarde en investeringswaarde geschat door vastgoedexperten Cushman & Wakefield / Winssinger en Vennoten.

(4) De investeringswaarde komt overeen met het vroeger gehanteerde begrip "beleggingswaarde" en is de waarde zoals bepaald door een onafhankelijke vastgoeddeskundige en waarvan de mutatiekosten nog niet zijn afgetrokken.

(5) De bezettingsgraad werd berekend op basis van de geschatte huurwaarde (alle gebouwen uit de Leasinvest Real Estate portefeuille worden in aanmerking genomen). Definitie bezettingsgraad bij 9 Lexicon – 9.3 Terminologie op pagina 123.

(6) De bezettingsgraad en het huurrendement houden rekening met 100% van de geconsolideerde portefeuille, alhoewel Leasinvest Real Estate 50% + 1 aandeel bezat in Square de Meeûs 5-6 NV (ondertussen bezit Leasinvest Real Estate 100% van de aandelen) en 90,12% in Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux). Beide deelnemingen worden integraal geconsolideerd.

8 Op 30/06/05 werd enkel en alleen de deelneming in Square de Meeûs 5-6 NV integraal geconsolideerd.

## Kernresultaten

(in 1.000 EUR)	IAS/IFRS Geconsolideerd 30/06/06	IAS/IFRS Geconsolideerd 30/06/05	BGAAP Enkelvoudig 30/06/04
Huuropbrengsten	23.958	19.868	20.399
Vastgoedresultaat	23.818	19.421	19.780
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille (EBIT) <sup>(1)</sup>	23.195	14.269	15.427
Netto courant resultaat <sup>(2)</sup>	19.402	9.787	11.485
Netto courant resultaat, aandeel groep	16.963	9.538	11.485
Resultaat op de portefeuille	3.923	3.331	-3.140
Resultaat op de portefeuille, aandeel groep	2.760	2.910	-3.140
Nettoresultaat	23.325	13.118	8.345
Nettoresultaat, aandeel groep	19.723	12.448	8.345
Nettocashflow, aandeel groep	9.823	10.286	12.595

(1) Earnings Before Interest and Taxes.

(2) Nettoresultaat min resultaat op de portefeuille.

## Balans

(in 1.000 EUR)	IAS/IFRS Geconsolideerd 30/06/06	IAS/IFRS Geconsolideerd 30/06/05	BGAAP Enkelvoudig 30/06/04
Totaal eigen vermogen	262.555	188.019	148.945
Eigen vermogen, aandeel groep	237.849	180.048	148.945
Balanstotaal	483.659	274.960	267.604
Schuldgraad (%) <sup>(1)</sup>	44,15	28,92	41,06

(1) Voor 30/06/06 en 30/06/05 is de schuldgraad berekend volgens het KB van 21 juni 2006 ; voor 30/06/04 volgens het KB van 10 april 1995 (op basis van BGAAP cijfers).



### Gegevens per aandeel<sup>(1)</sup>

(in EUR)	IAS/IFRS Geconsolideerd 30/06/06	IAS/IFRS Geconsolideerd 30/06/05	BGAAP Enkelvoudig 30/06/04
Aantal genoteerde aandelen (#)	3.249.221	2.830.371	2.830.371
Aantal uitgegeven aandelen (#)	4.012.628	3.249.221	2.830.371
Pro rata aantal aandelen	3.318.241	3.047.255	2.830.371
Netto-actief, aandeel groep <sup>(2)</sup>			
- op basis van reële waarde	59,28	55,41	nvt
- op basis van investeringswaarde	62,10	57,47	56,35
Huuropbrengsten	7,22	6,52	7,21
Vastgoedresultaat	7,18	6,37	6,99
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille (EBIT) <sup>(3)</sup>	6,99	4,68	5,45
Netto courant resultaat	5,85	3,21	4,06
Netto courant resultaat, aandeel groep	5,11	3,13	4,06
Resultaat op de portefeuille	1,18	1,09	-1,11
Resultaat op de portefeuille, aandeel groep	0,83	0,95	-1,11
Nettoresultaat	7,03	4,30	2,95
Nettoresultaat, aandeel groep	5,94	4,09	2,95
Nettocashflow, aandeel groep	2,96	3,38	4,45

(1) Gegevens per verwaterd aandeel voor 30/06/06 en 30/06/05, de resultaten per verwaterd aandeel zijn berekend rekening houdend met een proratering van het aantal aandelen.

30/06/06: n.a.v. de kapitaalsverhoging die heeft plaatsgevonden bij de inbreng van de Extensa Group NV portefeuille door AXA Belgium NV, werden er 763.407 nieuwe aandelen gecreëerd. Deze zijn dividendgerechtigd vanaf 29/05/06.

30/06/05: n.a.v. de kapitaalsverhoging die heeft plaatsgevonden bij de acquisitie van Montoyer 63, werden er 418.850 aandelen gecreëerd. Deze zijn dividendgerechtigd vanaf 23/12/04.

(2) In geval van IFRS cijfers: voor uitkering van het resultaat.

(3) Earnings Before Interest and Taxes.

### Kernratio's<sup>(1)</sup>

(in EUR)	30/06/06	30/06/05	30/06/04
Koers op coupondatum <sup>(2)</sup>		65	56,50
Coupondatum	23/10/06	24/10/05	25/10/04
price / cashflow (PCF)		19,23	12,70
price / earnings (PER)		20,77	13,92
Koers einde boekjaar	65,90	64,40	54,10
price / cashflow (PCF)	22,26	19,05	12,16
price / earnings (PER)	12,90	20,58	13,33

(1) PCF en PER werden berekend ten opzichte van de nettocashflow en earnings (= netto courant resultaat), "aandeel groep".

(2) Geen gegevens per 30/06/06 omdat jaarverslag valt voor coupondatum.

### Evolutie aantal aandelen

Beginaantal aandelen Brixton Zaventem	61.250
Nieuw aantal aandelen <sup>(1)</sup>	864.808
Inkoop van eigen aandelen en annulatie van de ingekochte aandelen	-24.603
Inbreng van de "Extensa gebouwen" op 08/06/99	727.818
Inbreng van Vierwinden Business Park	191.574
<b>Totaal vóór het bod</b>	<b>1.759.597</b>
Kapitaalverhoging	370.851
Fusie met Brixton Louise	394.672
Fusie met Kapex	4
Vermindering van het kapitaal	
<b>Aantal aandelen na het bod</b>	<b>2.525.124</b>
Inbreng gebouwen D4 en D5 van het Axxes Business Park op 28/06/01	200.500
Inbreng gebouw D2 van het Axxes Business Park op 14/12/01	104.742
Fusie met Brussimmo op 28/11/03	2
Fusie met Ekiport op 28/11/03	3
<b>Uitgegeven aantal aandelen op 30/06/04</b>	<b>2.830.371</b>
Partiële splitsing (Montoyer 63) op 23/12/04	418.850
<b>Uitgegeven aantal aandelen op 30/06/05</b>	<b>3.249.221</b>
Inbreng gebouwen Extensa-portefeuille op 29/05/06	763.407
<b>Uitgegeven aantal aandelen op 30/06/06</b>	<b>4.012.628</b>

(1) Op 31/12/98 bedroeg het maatschappelijk kapitaal van Brixton Zaventem 2.921.652 EUR vertegenwoordigd door 61.250 aandelen. Op 04/05/99 werd beslist het kapitaal van Brixton Zaventem te verdelen in 864.808 aandelen.

### Leasinvest Real Estate op de beurs

(in EUR)	30/06/06	30/06/05	30/06/04
Aantal genoteerde aandelen (#)	3.249.221	2.830.371	2.830.371
Aantal uitgegeven aandelen (#)	4.012.628	3.249.221	2.830.371
Pro rata aantal aandelen (#)	3.318.241	3.047.255	2.830.371
Marktkapitalisatie op basis van slotkoers	264.432.185	209.249.832	153.123.071
Slotkoers	65,90	64,40	54,10
Hoogste koers	73,35	64,45	57,50
Laagste koers	62,05	54,00	52,50
Gemiddelde koers	66,12	59,33	55,25
Jaarvolume (#)	706.725	1.055.903	653.805
Gemiddeld maandvolume (#)	58.894	87.992	54.484
Jaaromzet	46.728.657	62.646.725	35.653.537
Velociteit <sup>(1)</sup> (%)	21,75	37,31	23,10
Brutodividend	3,75	3,72	3,73
Nettodividend	3,19	3,16	3,17
Dividendrendement (%)	5,67	6,27	6,75
Pay-out ratio (%)	114	93	93

(1) Aantal verhandelde aandelen / totaal aantal genoteerde aandelen.

Rue du Curé, Diekirch



Route d'Esch 25, Luxemburg



Mercure  
Avenue de la Gare 41, Luxemburg



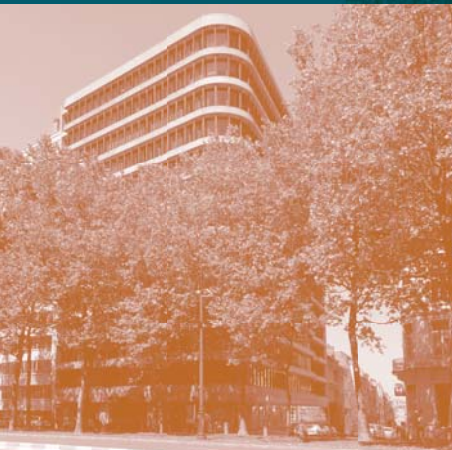
Extensa Square  
Kolonel Bourgstraat 149, 153-155, Evere





Louizalaan 250, Brussel

## Corporate governance



# Corporate governance

## 4.1 Beslissingsorganen

Overeenkomstig de bepalingen van het KB van 10 april 1995 m.b.t. vastgoedbevaks wordt Leasinvest Real Estate bestuurd in het uitsluitend belang van haar aandeelhouders.

### De statutaire zaakvoerder

Vastgoedbevak Leasinvest Real Estate wordt bestuurd door haar gecommanditeerde behurende vennoot en enige statutaire zaakvoerder, Leasinvest Real Estate Management NV, met maatschappelijke zetel te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 34 (RPR 0466.164.776), een 100%-dochter van Extensa Group NV (ex-Leasinvest NV). De enige activiteit van de zaakvoerder bestaat (en heeft altijd bestaan) in het beheer van Leasinvest Real Estate en het aanhouden van enkele aandelen in dochterondernemingen van Leasinvest Real Estate. Leasinvest Real Estate Management NV had op 30/06/06 een eigen vermogen van 432.456,85 EUR.

Extensa Group NV (ex-Leasinvest NV) is de oprichter en promotor van Leasinvest Real Estate. Extensa Group NV (ex-Leasinvest NV), is actief in vastgoedinvestering & -ontwikkeling voor de bedrijfs- & residentiële markt en is een 100% dochtermaatschappij van de beursgenoteerde investeringsgroep Ackermans & van Haaren.

### Duur van het mandaat

Leasinvest Real Estate Management NV werd aangesteld als enige statutaire zaakvoerder voor onbepaalde duur met een minimum van vijftien jaar. Het mandaat is onherroepbaar tot de algemene vergadering van aandeelhouders die zal gehouden worden in 2014. Nadien is het mandaat herroepbaar mits de aanwezigheids- & meerderheidsvoorwaarden die vereist zijn voor de wijziging van de statuten, worden nageleefd, en dit zonder dat de zaakvoerder m.b.t. dit punt over een vetorecht beschikt. De statutaire zaakvoerder kan op ieder ogenblik zelf ontslag nemen. Het mandaat van de zaakvoerder kan tenslotte ook worden ingetrokken krachtens een gerechtelijke uitspraak ingevolge een vordering op grond van wettelijke motieven, ingeleid door de algemene vergadering van aandeelhouders.

Leasinvest Real Estate Management NV had op 30/06/06 acht personen in dienst die verantwoordelijk zijn voor het algemeen management, de commerciële contacten met de huurders en vastgoedmakelaars, de boekhouding, de juridische activiteiten en de administratie.

### Bevoegdheden

De zaakvoerder is bevoegd om alle handelingen van bestuur te verrichten die nodig of dienstig zijn ter verwezenlijking van het doel van Leasinvest Real Estate, met uitzondering van de handelingen waarvoor volgens de wet alleen de algemene vergadering bevoegd is.

De zaakvoerder bestuurt de vennootschap via haar collegiale raad van bestuur, die een gedelegeerd bestuurder heeft aangesteld.

### Remuneratie van de zaakvoerder

De vergoeding van de zaakvoerder is statutair vastgelegd op 0,415% van de investeringswaarde van de portefeuille en bedroeg voor het voorbije boekjaar 1.352.135 EUR. Er wordt geen enkele andere remuneratie toegekend aan de zaakvoerder.

## De raad van bestuur van de zaakvoerder <sup>9</sup>

### Samenstelling van de raad van bestuur

De raad van bestuur van de zaakvoerder, Leasinvest Real Estate Management NV, is thans samengesteld uit tien bestuurders waarvan vier bestuurders aangesteld op voordracht van Extensa Group NV, vier onafhankelijke bestuurders en twee bestuurders aangesteld op voordracht van AXA Belgium NV.

De onafhankelijke bestuurders hebben, op basis van het Corporate Governance Charter, als bijzondere opdracht te waken over de belangen van alle aandeelhouders van Leasinvest Real Estate en hen een gelijke behandeling te verzekeren.

In het kader van de samenwerkingsovereenkomst getekend in juli 2004 tussen AXA Belgium NV, Leasinvest Real Estate Management NV, Leasinvest Real Estate en Extensa Group NV (ex-Leasinvest NV), werd er overeengekomen dat AXA Belgium NV 1.154.047 nieuwe Leasinvest Real Estate aandelen zou onderschrijven door inbreng van vastgoed of vastgoedvennootschappen.

Met de inbreng door AXA Belgium NV van haar participatie (min één aandeel) in een drietal vennootschappen in Leasinvest Real Estate heeft AXA Belgium NV het investeringsprogramma waartoe zij zich had verbonden in voormelde investeringsovereenkomst volledig gerealiseerd.

In het kader van de investeringsovereenkomst afgesloten met AXA Belgium NV werd overeengekomen dat maximum vier bestuurders op voordracht van AXA Belgium NV benoemd kunnen worden naarmate de participatie van AXA Belgium NV toeneemt tot 1.154.047 aandelen. Deze afspraak is ook opgenomen in de statuten van de statutaire zaakvoerder. In het voorbije boekjaar werden reeds twee bestuurders benoemd op voordracht van AXA Belgium NV.

Voormelde investeringsovereenkomst bevat tevens bepaalde overdrachtsbeperkingen en voorkeuren.

De raad van bestuur wordt voorgezeten door Luc Bertrand, voorzitter van het executief comité van Ackermans & van Haaren.

1) De onafhankelijke bestuurders<sup>10</sup> zijn:



1. Eric De Keuleneer, gedelegeerd bestuurder van Credibe NV.
2. Bernard de Gerlache de Gomery, onafhankelijk bestuurder bij onder andere Floridienne NV en Sipef NV.
3. Christophe Desimpel, gedelegeerd bestuurder van De Speyebeek NV.
4. Marcus Van Heddeghem, gedelegeerd bestuurder van Redevco Comm.V.

De heren de Gerlache de Gomery, De Keuleneer, Van Heddeghem en Desimpel werden uitdrukkelijk aangeduid als onafhankelijke bestuurders in de zin van art. 524 §2 W.Venn (zoals gewijzigd bij de Corporate Governance Wet van 2 augustus 2002). Zij voldoen aan de criteria van onafhankelijkheid vastgesteld in het Corporate Governance Charter.

<sup>9</sup> Voor verklaringen vanwege de bestuurders en het management wordt verwezen naar hoofdstuk 12 Verklaringen.

<sup>10</sup> De adressen van de bestuurders kunnen op eenvoudige aanvraag bekomen worden op de zetel van de vennootschap.

2) De bestuurders<sup>11</sup> op voordracht van Extensa Group NV zijn:



1. Luc Bertrand, voorzitter van het executief comité van Ackermans & van Haaren NV, voorzitter van de raad van bestuur van Leasinvest Real Estate Management NV.
2. Jean-Louis Appelmans, CEO en gedelegeerd bestuurder van Leasinvest Real Estate Management NV.
3. Jan Suykens, CFO van Ackermans & van Haaren NV.
4. Kris Verhellen, CEO<sup>12</sup> van Extensa Group NV (ex-Leasinvest NV).

3) De bestuurders<sup>11</sup> op voordracht van AXA Belgium NV zijn:



1. Guy Van Wymersch-Moons, general manager of real estate van AXA Belgium NV.
2. Thierry Rousselle, general manager of real estate van AXA Belgium NV.

#### **Duur van het mandaat**

De heren Appelmans, Suykens, Verhellen, de Gerlache de Gomery en Van Heddeghem werden benoemd tot bestuurder met ingang vanaf 03/06/99; de heren Bertrand en De Keuleneer vanaf 18/06/99;

Bij beslissing van de gewone algemene vergadering van aandeelhouders gehouden op 18/10/04 werden hun bestuurdersmandaten verlengd voor zes jaar. De heer Desimpel werd benoemd als bestuurder met ingang vanaf 20/10/03. De heren Rousselle en Van Wymersch werden benoemd met ingang van 26/01/06.

Alle bestuurdersmandaten vervallen bij de algemene vergadering van aandeelhouders van 2010.

#### **Vergadering van de raad**

De statuten voorzien dat de raad van bestuur minimum viermaal per jaar vergadert. Belangrijke transacties kunnen meerdere bijeenroepingen van de raad vereisen. Zo heeft de raad van bestuur gedurende het boekjaar zevenmaal vergaderd.

Voorafgaand aan de vergadering ontvangt elke bestuurder de documenten ter voorbereiding van de agendapunten waarover de raad zich zal moeten uitspreken.

Het aanwezigheidsquotiënt bedroeg globaal 90%. Het aanwezigheidsquotiënt van de leden bedroeg voor de heren Bertrand, Suykens, Appelmans, Desimpel en de Gerlache de Gomery: 100%, voor de heer Van Heddeghem 70%, voor de heren Verhellen en De Keuleneer 85% en, voor de heren Van Wymersch en Rousselle (sedert 2006): 100%.

<sup>11</sup> De adressen van de bestuurders kunnen op eenvoudige aanvraag bekomen worden op de zetel van de vennootschap.

<sup>12</sup> Via SITAS BVBA, die de heer Verhellen aanstelde als vaste vertegenwoordiger.

### **Bevoegdheden van de raad van bestuur**

De raad van bestuur bepaalt het beleid van de bevak en heeft als bevoegdheid om alle daden te stellen die nuttig of nodig zijn voor het bereiken van het doel van de statutaire zaakvoerder, in het bijzonder het beheer van Leasinvest Real Estate, en om alles te doen wat niet door de wet of de statuten aan de algemene vergadering van aandeelhouders is voorbehouden.

Naast de wettelijk verplichte onderwerpen zoals het opstellen van rekeningen, het opstellen van een jaarverslag en een halfjaarverslag, het opstellen van persberichten of voorbereiden van algemene vergaderingen, gaat de raad van bestuur jaarlijks ook over tot de goedkeuring van de budgetten, de tussentijdse resultaten en de vooruitzichten, investeringen en eventuele desinvesteringen.

In 2005/2006 werden de volgende specifieke agendapunten behandeld door de raad van bestuur:

- de opmaak van het Corporate Governance Charter;
- de investering in Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) bevek via de overname van de controleparticipatie van Dexia en Ethias en de lancering van een openbaar overnamebod;
- de inbreng in Leasinvest Real Estate door AXA Belgium NV van haar participatie in drie vennootschappen die AXA Belgium NV overnam van Extensa Group NV (ex-Leasinvest NV) en de realisatie van het investeringsprogramma van AXA Belgium NV.

De bestuurders ontvangen voorafgaand aan de vergadering een agenda met de lijst van de te behandelen onderwerpen samen met een documentatiebundel ter voorbereiding van de vergaderingen van de raad van bestuur. De door de raad van bestuur behandelde onderwerpen worden voorafgaandelijk aan de beraadslaging uitgebreid toegelicht door het management.

Ter voorbereiding van bepaalde beslissingen laat de raad van bestuur zich adviseren door het auditcomité, het benoemings- & remuneratiecomité of het comité van onafhankelijke bestuurders. Daarnaast kunnen de bestuurders verzoeken om het advies in te winnen van een onafhankelijke deskundige.

De notulen van de vergaderingen geven een samenvatting van de beraadslagingen, specificeren de besluiten die werden genomen en maken melding van het eventuele voorbehoud van bepaalde bestuurders. De notulen worden bijgehouden op de zetel van de statutaire zaakvoerder.

De raad kan geldig besluiten indien de meerderheid van zijn leden aanwezig of vertegenwoordigd is.

Er wordt steeds naar gestreefd om beslissingen te nemen met unanimitéit.

Indien er voor een bepaalde beslissing geen consensus mogelijk is, wordt het besluit van de raad van bestuur genomen met gewone meerderheid van stemmen van de tegenwoordige of vertegenwoordigde bestuurders, en bij onthouding van één of meer onder hen, met gewone meerderheid van de andere tegenwoordige of vertegenwoordigde bestuurders, behoudens in geval van:

- a) beslissingen over de bepaling van de strategie van Leasinvest Real Estate: deze beslissingen worden slechts genomen mits de gewone meerderheid wordt gevormd door minstens drie van de vier onafhankelijke bestuurders en door minstens de meerderheid van de bestuurders die werden benoemd op voordracht van Extensa Group NV (ex-Leasinvest NV) (of één met haar verbonden vennootschap) en in zoverre die geen belangenconflict hebben in de zin van art. 523 W.Venn.
- b) beslissingen over het voorstel betreffende de bestemming van het resultaat van Leasinvest Real Estate en de voorstellen tot wijziging van de statuten van Leasinvest Real Estate: deze beslissingen worden slechts genomen met een bijzondere meerderheid van tachtig procent van de stemmen van de tegenwoordige of vertegenwoordigde bestuurders.



### Adviserende comités<sup>13</sup>

In de loop van het huidige boekjaar 2005/2006 werden door de raad van bestuur adviserende comités opgericht zoals bedoeld in de Code Lippens, en verder toegelicht in het Corporate Governance Charter.

Tevens werd er een statutair comité van onafhankelijke bestuurders opgericht dat over specifieke adviesbevoegdheden beschikt die ruimer zijn dan diegene die bedoeld worden in art. 524 W.Venn.

De adviserende comités hebben een louter adviserende functie. Zij zijn belast met het onderzoek van specifieke kwesties en het formuleren van adviezen aan de raad van bestuur.

De raad oefent toezicht uit op de adviserende comités en kent hen de nodige middelen en bevoegdheden toe om hun taak naar behoren te vervullen. Na kennisgeving aan de voorzitter kan elk adviserend comité, voorzover het dit nuttig acht, een of meer externe adviseurs of deskundigen aanstellen ter ondersteuning van de uitoefening van zijn opdracht.

De comités streven ernaar om beslissingen omtrent het advies te nemen met unanimiteit. Indien er voor een bepaalde beslissing geen consensus mogelijk is, wordt de beslissing aangaande het advies genomen bij gewone meerderheid.

### Auditcomité

De controleopdracht van het auditcomité en de daarmee verbonden rapporteringsplicht heeft betrekking op Leasinvest Real Estate en haar dochtervennootschappen.

Het auditcomité ziet erop toe dat de financiële verslaggeving van Leasinvest Real Estate een waarheidsgetrouw, oprecht en duidelijk beeld geeft van de situatie en de vooruitzichten van Leasinvest Real Estate. Het auditcomité controleert in het bijzonder de jaarlijkse en periodieke financiële staten voordat deze openbaar worden gemaakt en ziet toe op een correcte en consequente toepassing van de boekhoudnormen en waarderingsregels van Leasinvest Real Estate. Bovendien evalueert het auditcomité de systemen van interne controle en risicobeheer die door het management worden opgezet.

Het auditcomité evalueert tenslotte ook de onafhankelijkheid van de commissaris en geeft aanbevelingen inzake interne en externe audit.

Het auditcomité bestaat uitsluitend uit niet-uitvoerende bestuurders en de helft van de leden zijn onafhankelijke bestuurders.

De leden van het auditcomité zijn:

1. Eric De Keuleneer, onafhankelijk bestuurder
2. Marcus Van Heddeghem, onafhankelijk bestuurder
3. Jan Suykens, (Ackermans & van Haaren NV), voorzitter van het auditcomité
4. Thierry Rousselle (AXA Belgium NV)

Het auditcomité vergaderde tijdens het voorbije boekjaar tweemaal. Het aanwezigheidsquotiënt van de leden van het comité bedroeg globaal 62,5% en individueel voor de heer Rousselle 50% en voor de heren Suykens en De Keuleneer 100%. De heer Van Heddeghem was verontschuldigd.

Ondermeer de volgende agendapunten werden door het auditcomité behandeld:

- goedkeuring van het intern reglement;
- de toepassing van IFRS-normen en IFRS-rekeningschema en IFRS-rapportering;
- de vastgoedwaarderingsproblematiek "fair value".

<sup>13</sup> De volledige tekst van de laatste versie van het het Corporate Governance Charter is terug te vinden op de website [www.leasinvest-realestate.com](http://www.leasinvest-realestate.com).

De commissaris wordt uitgenodigd op de vergaderingen van het auditcomité. Behalve wanneer het auditcomité anders bepaalt heeft de CEO het recht om de vergaderingen van het auditcomité bij te wonen.

#### **Benoemings- & remuneratiecomité**

Het benoemings- & remuneratiecomité ziet toe op een objectief en professioneel verloop van het benoemingsproces en staat de raad bij inzake de vergoeding van de leden van de raad van bestuur en van het management en formuleert terzake aanbevelingen voor het remuneratiebeleid.

Het benoemings- & remuneratiecomité bestaat uitsluitend uit niet-uitvoerende bestuurders en de helft van de leden zijn onafhankelijke bestuurders.

De leden van het benoemings- & remuneratiecomité zijn:

1. Bernard de Gerlache de Gomery, onafhankelijk bestuurder
2. Christophe Desimpel, onafhankelijk bestuurder
3. Luc Bertrand (Ackermans & van Haaren NV), voorzitter van het benoemings- & remuneratiecomité
4. Guy Van Wymersch-Moons (AXA Belgium NV)

Het benoemings- & remuneratiecomité vergaderde tijdens het voorbije boekjaar éénmaal. Het aanwezigheidsquotiënt bedroeg globaal 75% en individueel voor de heren Desimpel, Bertrand en Van Wymersch 100%. De heer de Gerlache de Gomery was vertegenwoordigd op deze vergadering.

Behoudens indien het benoemings- & remuneratiecomité het anders bepaalt, heeft de CEO het recht om de vergaderingen van het benoemings- & remuneratiecomité bij te wonen.

Ondermeer de volgende agendapunten werden door het benoemings- & remuneratiecomité behandeld:

- de opmaak van het intern reglement;
- de bepaling van het remuneratiebeleid voor de onafhankelijke bestuurders, de gedelegeerd bestuurder en het personeel;
- de benoeming van twee bestuurders op voordracht van AXA Belgium NV.

#### **Comité van onafhankelijke bestuurders**

Het comité van onafhankelijke bestuurders bestaat uit alle onafhankelijke bestuurders van de raad van bestuur. Het comité wordt voorgezeten door één van haar leden, in principe het lid met de meeste anciënniteit in zijn functie.

Op basis van het Corporate Governance Charter werd aan het comité van onafhankelijke bestuurders een bijzondere opdracht toegekend. Deze opdracht werd statutair vastgelegd (art. 8 van de statuten van de statutaire zaakvoerder).

Het comité van onafhankelijke bestuurders komt tussen in de gevallen vermeld in art. 524 W.Venn.

Daarnaast wordt dit comité ook steeds voorafgaandelijk geconsulteerd aangaande elke door de raad van bestuur voorgenomen beslissing of verrichting die verband houdt met de volgende aangelegenheden:

- beslissingen of verrichtingen waarvoor art. 523 van het W.Venn. toegepast wordt;
- de wijziging van het maatschappelijk doel of van het beleggingsbeleid van de bevak;
- ingeval van grote transacties waarin de bevak betrokken zou worden, voor zover deze betrekking heeft op meer dan 30% van de geschatte waarde van de vastgoedportefeuille van de bevak op het ogenblik van de realisatie van de transactie;

- belangrijke wijzigingen in de organisatie van de bevak of van de statutaire zaakvoerder die resulteren in een wijziging van het vergunningsdossier van Leasinvest Real Estate als bevak.

Het comité brengt over deze aangelegenheden een schriftelijk en gemotiveerd advies uit aan de raad van bestuur. De raad van bestuur vermeldt in voorkomend geval in de notulen op welke gronden van het advies van het comité wordt afgeweken. Het schriftelijk advies blijft aan de notulen van de raad van bestuur gehecht.

Het comité van onafhankelijke bestuurders vergaderde tijdens het voorbije boekjaar viermaal. Het aanwezigheidsquotiënt van de leden bedroeg globaal 100%.

Het comité van onafhankelijke bestuurders heeft voorafgaand aan de besluiten genomen door de raad van bestuur, een schriftelijk advies opgemaakt aangaande de voorgenomen aankoop door Leasinvest Real Estate van de aandelen van drie vennootschappen van Extensa Group NV (ex-Leasinvest NV) en de rechtstreekse aankoop van een gebouw, op basis van maximaal de geschatte investeringswaarde. Het acquisitiescenario inzake de verwerving van de aandelen werd nadien gewijzigd.

Het besluit van het verslag van het comité van onafhankelijke bestuurders wordt hierna onder de rubriek "Regeling van belangenconflicten" integraal weergegeven.

Daarnaast heeft het comité van onafhankelijke bestuurders een schriftelijk advies verleend voorafgaand aan het besluit genomen door de raad van bestuur betreffende de voorgenomen aanpassing van het beleggingsbeleid die zal worden voorgelegd aan de e.k. buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders en betreffende de verwerving van Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux), welke acquisitie beschouwd kan worden als een "grote" transactie zoals bedoeld in het Corporate Governance Charter, die betrekking heeft op meer dan 30% van de geschatte waarde van de vastgoedportefeuille op het ogenblik van de realisatie van de transactie.

#### **Toezicht op het dagelijks bestuur**

Minstens twee leden (natuurlijke personen) van de raad van bestuur zijn gelast om het collegiale toezicht op het dagelijks bestuur van de bevak te verzekeren in overeenstemming met art. 4 §1, 5° van het KB betreffende vastgoedbevak. Deze taak werd tijdens het voorbije boekjaar toevertrouwd aan de gedelegeerd bestuurder, Jean-Louis Appelmans, CEO en aan een tweede bestuurder, Kris Verhellen.

#### **Dagelijks bestuur – Uitvoerend management**

Het dagelijks bestuur tijdens het voorbije boekjaar werd toevertrouwd aan het uitvoerend management. Gelet op de huidige omvang, activiteiten en behoeften van Leasinvest Real Estate bestaat het uitvoerend management thans uit de gedelegeerd bestuurder, Jean-Louis Appelmans, die hiertoe wordt bijgestaan door Michel Van Geyte, commercial manager, aan wie bijzondere volmachten worden toegekend betreffende bepaalde taken van dagelijks bestuur.

Leasinvest Real Estate zal zich uiterlijk vanaf 13/02/07 conformeren aan de bepalingen van art. 38 van de Wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles dat bepaalt dat de effectieve leiding van Leasinvest Real Estate wordt waargenomen door minstens twee natuurlijke personen die hiertoe zullen worden aangeduid overeenkomstig de toepasselijke wettelijke bepalingen.

#### **Jean-Louis Appelmans (CEO)**

Jean-Louis Appelmans (53) is, sinds de oprichting in 1999, gedelegeerd bestuurder van Leasinvest Real Estate Management NV en, sedert eind 2002, tevens vaste vertegenwoordiger. Hij was CEO van Extensa Group NV (ex-Leasinvest NV) van 1989 tot 2005. Hij vervult nog een aantal bestuurdersmandaten bij volgende beursgenoteerde ondernemingen:

vastgoedbevak Retail Estates (onafhankelijk bestuurder) en Leasinvest Immo Lux, ex-Dexia Immo Lux (bestuurder). Daarvoor was hij werkzaam in corporate banking bij Crédit Lyonnais Belgium (1986-1989) en Chase (thans JPMorgan Chase) van 1979 tot 1986.

#### **Michel Van Geyte**

Michel Van Geyte (40) is sedert augustus 2004 commercial manager van Leasinvest Real Estate Management NV. Hij was voordien werkzaam bij Knight Frank als managing partner en heeft een vijftiental jaren ervaring in vastgoed.

#### **Management**

De leden van het management, andere dan de CEO, zijn:

Michel Van Geyte	commercial manager
Micheline Paredis	legal manager
Ingrid Theuninck	financial manager

#### **Het permanent comité**

Het permanent comité komt regelmatig samen om de lopende zaken van Leasinvest Real Estate te bespreken, een adequate communicatie te verzekeren en de uitvoering van de beslissingen van de raad van bestuur op te volgen. Het permanent comité is samengesteld uit de gedelegeerd bestuurder, de commercieel verantwoordelijke, de juridische adviseur, de financieel verantwoordelijke en de vastgoedbeheerder.

#### **Het investeringscomité**

Het investeringscomité wordt samengeroepen in functie van de agenda en bereidt de investerings- & desinvesteringsbeslissingen van de raad van bestuur voor. Het investeringscomité is samengesteld uit de gedelegeerd bestuurder, de juridische, technische en commerciële adviseurs en de financieel verantwoordelijke.

AXA Belgium NV kan met raadgevende stem deelnemen aan de vergaderingen van het investeringscomité en het permanent comité zolang AXA Belgium NV een participatie in Leasinvest Real Estate aanhoudt van minimum 10%.

#### **Externe vertegenwoordiging**

De statutaire zaakvoerder, Leasinvest Real Estate Management NV, vertegenwoordigt de vennootschap in en buiten rechte.

#### **Vaste vertegenwoordiger**

Overeenkomstig de bepalingen van art. 61, §2, W.Venn. heeft de zaakvoerder onder zijn bestuurders een vaste vertegenwoordiger benoemd die belast wordt met de uitvoering van de opdracht van zaakvoerder, in naam en voor rekening van Leasinvest Real Estate Management NV, en die bevoegd is om alleenhandelend de bevak ten aanzien van derden te vertegenwoordigen en te verbinden, evenwel zonder afbreuk te doen aan de bepalingen van art. 18 van het KB van 10 april 1995 m.b.t. vastgoedbevaks, noch aan enige andere bepaling toepasselijk op instellingen voor collectieve beleggingen.

Sinds eind 2002 is Jean-Louis Appelmans aangesteld als vaste vertegenwoordiger van Leasinvest Real Estate Management NV in het kader van haar mandaat als statutaire zaakvoerder, maar zonder afbreuk te doen aan art. 18 van voormeld KB.

#### **Daden van beschikking betreffende vastgoed**

Overeenkomstig art. 18 van voormeld KB wordt de bevak voor elke daad van beschikking op haar vastgoed in de zin van art. 2, 4° van voormeld KB, vertegenwoordigd door de zaakvoerder, handelend via haar vaste vertegenwoordiger, samen met één bestuurder, gezamenlijk optredend.

## Remuneratie

Tijdens het voorbije boekjaar ontvingen de bestuurders van de statutaire zaakvoerder van Leasinvest Real Estate Comm.VA, rechtstreeks en/of onrechtstreeks, voor alle verleende diensten ten behoeve van de statutaire zaakvoerder vergoedingen ten belope van een totaal bedrag van 400.065,46 EUR(\*).

### 1) Niet-uitvoerende bestuurders

Aan de niet-uitvoerende bestuurders werden tijdens het voorbije boekjaar de volgende vergoedingen toegekend op individuele basis:

- aan de heren De Keuleneer, de Gerlache de Gomery, Desimpel en Van Heddeghem, onafhankelijke bestuurders, werd een totaal bedrag van 74.000,00 EUR betaald als volgt:
  - een forfaitaire vergoeding van 12.500,00 EUR per boekjaar;
  - een bijkomende forfaitaire vergoeding van 4.000,00 EUR per boekjaar als lid van het auditcomité of van het benoemings- & remuneratiecomité;
  - en een bijkomende vergoeding van 2.000,00 EUR per boekjaar als lid van het comité van onafhankelijke bestuurders.

Deze laatste vergoedingen in het kader van de adviserende comités zijn forfaitair bepaald, ongeacht het aantal vergaderingen van elk comité dat tijdens het boekjaar wordt gehouden.

- aan de heer Verhellen werd tijdens het voorbije boekjaar, onrechtstreeks via Sitas BVBA, een vergoeding voor verleende diensten toegekend van 3.025,00 EUR;

### 2) Uitvoerende bestuurder - CEO

De heer Appelmans geniet van vaste en veranderlijke vergoedingen die zijn prestaties dekken als lid van de raad van bestuur en als CEO alsook van een hospitalisatieverzekering en pensioenplan. Hij ontvangt geen opties noch andere aan aandelen gekoppelde bezoldigingen.

Aan de CEO werden voor het voorbije boekjaar, op individuele basis, rechtstreeks en onrechtstreeks de volgende bedragen als remuneratie en andere voordelen toegekend:

(in EUR)	Vast	Veranderlijk	Totaal
Jean-Louis Appelmans:	248.040,46	75.000,00(*)	323.040,46
waarvan pensioenplan:	40.932,16		40.932,16

De managementovereenkomsten bevatten gebruikelijke opzeggmogelijkheden en vertrekregelingen.

### 3) Overige leden van het management

De leden van het management die geen bestuurder zijn van de statutaire zaakvoerder hebben het statuut van bediende van de statutaire zaakvoerder. Zij genieten van een vaste en veranderlijke vergoeding en van een hospitalisatieverzekering en groepsverzekering. Er wordt hen tevens een bedrijfswagen ter beschikking gesteld. De leden van het management ontvangen geen opties noch andere aan aandelen gekoppelde bezoldigingen. Gelet op het sociaalrechtelijk gelijklopend statuut van de heer Van Geyte en de overige leden van het management worden de vergoedingen hierna globaal weergegeven.

Op globale basis worden voor het voorbije boekjaar aan de leden van het management (andere dan de CEO) rechtstreeks of onrechtstreeks de volgende bedragen van de remuneratie en andere voordelen toegekend:

(in EUR)	Vast	Veranderlijk	Totaal
Management:	373.465,00	80.000(*)	453.465,00
waarvan pensioenplan:	20.800,00		20.800,00

De met de statutaire zaakvoerder afgesloten arbeidsovereenkomsten bevatten geen bijzondere vertrekregelingen.

(\*) Na advies van het benoemings- & remuneratiecomité gehouden na afsluiting van het boekjaar 2005/2006 werd besloten om een variabele remuneratie toe te kennen die slechts betaald zal worden in het boekjaar 2006/2007.

#### 4.2 Corporate Governance Charter<sup>14</sup>

Op 09/12/04 heeft het Corporate Governance Committee, op initiatief van de CBFA, Euronext Brussels en het VBO de Belgische Corporate Governance Code bekendgemaakt (de "Code Lippens").

Het Corporate Governance Charter van Leasinvest Real Estate, opgesteld in toepassing van deze code strekt ertoe regels te bepalen met het oog op een efficiënte interne werking en organisatie van het beheer van de bevak, zonder evenwel afbreuk te doen aan de wettelijke bepalingen omtrent de werking en bevoegdheden van de raad van bestuur (inclusief de wettelijke controle- & beheersbevoegdheden waarover elk lid van de raad van bestuur beschikt) en de bepalingen van het KB betreffende vastgoedbevak.

Het Corporate Governance Charter is tevens beschikbaar op de website ([www.leasinvest-realestate.com](http://www.leasinvest-realestate.com)).

Het Charter zal in functie van de ontwikkelingen van het beleid inzake corporate governance zo vaak als nodig worden geactualiseerd zodat het op elk ogenblik een correct beeld geeft van het beheer van de bevak.

Het Charter zal worden aangepast om de regeling te reflecteren die werd ingevoerd door het KB van 5 maart 2006 betreffende de handel met voorwetenschap en marktmanipulatie.

#### Comply or Explain – Afwijkingen van het Corporate Governance Charter t.o.v. de Code Lippens

In het algemeen wordt hier verduidelijkt dat de Code Lippens slechts aanbevelingen geeft die ingevuld dienen te worden naargelang de specifieke structuur en/of specifieke activiteiten van Leasinvest Real Estate als vastgoedbevak.

Het Charter van Leasinvest Real Estate wijkt slechts op een beperkt aantal punten af van de aanbevelingen van de Code.

De corporate governance principes worden, omwille van de specifieke bestuursstructuur van Leasinvest Real Estate Comm. VA vooral geïmplementeerd in de bestuursstructuur van de statutaire zaakvoerder.

#### Samenstelling van het auditcomité en het benoemings- & remuneratiecomité

De samenstelling van het auditcomité en het benoemings- & remuneratiecomité stroken niet met aanbevelingen van 5.3.1 van bijlage D respectievelijk van 5.4.1 van bijlage E van de Corporate Governance Code: de Code schrijft voor dat het remuneratiecomité uitsluitend bestaat uit niet-uitvoerende bestuurders; voor beide comités dient op zijn minst de meerderheid van de leden onafhankelijk te zijn.

De raad van bestuur heeft besloten om deze aanbeveling niet volledig te volgen. Het Corporate Governance Charter voorziet dat slechts de helft van de leden van deze comités onafhankelijke bestuurders zijn. Deze afwijking t.o.v. de Code Lippens is verantwoord gelet op de relatief beperkte omvang van de raad van bestuur (tien leden, maximum twaalf, waarvan vier onafhankelijke bestuurders) die een efficiënte beraadslaging en besluitvorming binnen de raad van bestuur niet in de weg staat.

#### Frequentie van de vergaderingen van het benoemings- & remuneratiecomité

Het benoemings- & remuneratiecomité komt tenminste éénmaal per jaar samen in plaats van minimum tweemaal zoals voorzien in de Code, aangezien de relatief beperkte omvang van de raad van bestuur en het personeel van de statutaire zaakvoerder een tweede vergadering per jaar overbodig maakt.

<sup>14</sup> De volledige tekst van de laatste versie van het Corporate Governance Charter is terug te vinden op de website [www.leasinvest-realestate.com](http://www.leasinvest-realestate.com).

#### **Duur van het mandaat van de bestuurders**

De bestuurders werden in 2004 (her)benoemd voor een periode van zes jaar. Te rekenen vanaf de herbenoeming in 2010 zal het bestuursmandaat beperkt worden tot maximum vier jaar zoals de Code voorziet.

#### **Evaluatie van de bestuurders**

Voorafgaand aan de herbenoeming van een bestuurder wordt overgegaan tot de evaluatie van de individuele bijdrage van deze bestuurder en niet jaarlijks zoals de Code voorziet en de evaluatie van de samenstelling en de werking van de raad van bestuur gebeurt om de vier jaar i.p.v. om de twee à drie jaar. Beide afwijkingen lijken de raad van bestuur verantwoord omwille van de aard van de activiteiten van Leasinvest Real Estate die gefocust zijn op vastgoedbeleggingen hetgeen toelaat dat een evaluatie minder frequent gebeurt.

#### **Indiening van voorstellen door een aandeelhouder**

Het vereiste minimumpercentage aandelen dat een aandeelhouder moet bezitten om voorstellen te kunnen indienen voor de algemene vergadering bedraagt 20% en niet maximaal 5% zoals voorzien in aanbeveling 8.9 van de Code. De raad heeft besloten deze aanbeveling niet te volgen aangezien de aandeelhouders van Leasinvest Real Estate op de algemene vergadering van aandeelhouders alle vragen kunnen stellen aan de raad van bestuur en de commissaris die verband houden met de punten vermeld op de agenda.

### **4.3 Regeling van belangenconflicten**

Tijdens het voorbije boekjaar hebben er zich geen situaties voorgedaan waarbij de bepalingen van de art. 523 en 524 W.Venn toegepast dienden te worden.

Het comité van onafhankelijke bestuurders heeft niettemin voorafgaand aan de besluiten genomen door de raad van bestuur een schriftelijk advies opgemaakt aangaande de voorgenomen aankoop door Leasinvest Real Estate van de aandelen van drie vennootschappen van Extensa Group NV (ex-Leasinvest NV) eigenaar van een kantoor- en logistiek gebouw te Mechelen (Wolters Kluwer) en een distributiecentrum te Tongeren (SKF), en de rechtstreekse aankoop van een gebouw te Vorst, op basis van maximaal de geschatte investeringswaarde van de vastgoedportefeuille. Het voormeld acquisitiescenario inzake de verwerving van de aandelen door Leasinvest Real Estate werd nadien gewijzigd in een inbreng door AXA Belgium NV van haar participatie (min één aandeel) in die drie vennootschappen.

De wijziging van het acquisitiescenario resulteerde in het feit dat de procedure van art. 524 W.Venn. niet langer moest worden toegepast vermits de inbreng door AXA Belgium NV van de aandelen in de drie vennootschappen geen verrichting is bedoeld in artikel 524 §1 W.Venn en de aankoop van het gebouw te Vorst beschouwd kan worden als een gebruikelijke verrichting die heeft plaats gevonden onder de voorwaarden en tegen de zekerheden die op de markt gewoonlijk gelden voor soortgelijke verrichtingen. Daarenboven werd het gebouw aangekocht tegen de prijs zoals door de onafhankelijke deskundige geschat.

Het besluit van het verslag van de onafhankelijke bestuurders luidde als volgt : "Het comité van onafhankelijke bestuurders (het Comité) van Leasinvest Real Estate werd samengesteld uit de heren Marcus Van Heddeghem, Eric De Keuleneer, Christophe Desimpel en Bernard de Gerlache de Gomery, bijgestaan door Bollen, Mathay & C° als onafhankelijk financieel expert.

Het comité had als opdracht de voorgestelde verwerving van de totaliteit van de aandelen van drie naamloze vennootschappen en de aankoop van een gebouw te toetsen aan de criteria van art. 524 W.Venn.

Het comité heeft kennis genomen van de toelichtingen m.b.t. de vennootschappen en het vastgoed. Verder heeft het comité uitvoerige toelichting verkregen van het management m.b.t. de voorgestelde prijs en de gevolgen van de verrichtingen voor Leasinvest Real Estate. Tenslotte wist het comité zich verzekerd van de financieel-boekhoudkundige en fiscale inbreng en bijstand van Bollen, Mathay & C° voor de analyse van al deze gegevens.

Het comité is van oordeel dat de prijs die wordt voorgesteld voor de overname van de totaliteit van de aandelen en de aankoop van het gebouw aan marktconforme voorwaarden werd bepaald en dat de voorgenomen verrichting kan leiden tot een stijging van de gemiddelde looptijd van de huurovereenkomsten, een verbetering van het risicoprofiel en een toename van het rendement per aandeel.

Het comité brengt dan ook een gunstig advies uit aan de raad m.b.t. de voorgestelde verrichtingen.”

De Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen wordt vooraf geïnformeerd door de bevak wanneer bij een verrichting met de bevak (of met een vennootschap waarover zij de controle heeft) de promotor optreedt als tegenpartij dan wel wanneer enig voordeel wordt verkregen door de promotor. Hetzelfde geldt voor de bestuurders en personen die belast zijn met het dagelijks bestuur.

Het belang van de geplande verrichting voor de bevak wordt aangetoond, alsook dat deze zich situeert binnen het beleggingsbeleid van de bevak. Tenslotte worden bedoelde verrichtingen gedaan tegen normale marktvoorwaarden.

De kans dat er potentiële belangenconflicten bestaan tussen de bestuurders van de statutaire zaakvoerder<sup>15</sup> of leden van het management en Leasinvest Real Estate ondermeer ingevolge functies die zij bekleden in andere ondernemingen in de vastgoedsector wordt klein ingeschat.

De raad van bestuur verklaart, voor zover hem bekend, dat er zich in het voorbije boekjaar 2005/2006 geen dergelijke situaties hebben voorgedaan.

In haar Corporate Governance Charter heeft Leasinvest Real Estate het beleid onderschreven dat een bestuurder of de leden van het management (of diens naaste familieleden) die, rechtstreeks of onrechtstreeks, een belang heeft van niet-patrimoniale aard dat strijdig is met, ofwel, die een parallel belang heeft, al dan niet van patrimoniale aard, met een beslissing of verrichting van Leasinvest Real Estate, dat die persoon dit onmiddellijk kenbaar moet maken aan de voorzitter. Deze laatste oordeelt dan of hij hiervan verslag uitbrengt aan de raad van bestuur.

In het voorbije boekjaar 2005/2006 heeft de voorzitter geen enkele melding ontvangen waarbij dit beleid diende toegepast te worden.

#### **Gedragsregels inzake financiële transacties**

De raad van bestuur heeft zijn beleid inzake de voorkoming van marktmisbruik bekendgemaakt in haar Charter.

Er werd een procedure opgesteld betreffende de door de bestuurders, leden van het management of van het personeel verrichte transacties in Leasinvest Real Estate-aandelen. Tijdens het voorbije boekjaar diende deze procedure niet te worden toegepast.

Het Corporate Governance Charter zal worden aangepast om de regeling te reflecteren die werd ingevoerd door het KB van 5 maart 2006.

#### **4.4 Algemene vergadering**

Leasinvest Real Estate zorgt voor een gelijke behandeling van alle aandeelhouders en respecteert hun rechten. De statutaire zaakvoerder moedigt de aandeelhouders aan om persoonlijk deel te nemen aan de vergadering. Wanneer één of meerdere aandeelhouders

15 Een functioneel belangenconflict zou zich kunnen voordoen in hoofde van bestuurders benoemd op voordracht van Extensa Group NV, indien verrichtingen geschieden tussen Extensa Group NV en/of de statutaire zaakvoerder en Leasinvest Real Estate; of in hoofde van bestuurders benoemd op voordracht van AXA Belgium NV, indien verrichtingen geschieden of beslissingen worden genomen waarbij AXA Belgium NV een belang heeft dat strijdig is met een belang van de statutaire zaakvoerder en/of Leasinvest Real Estate.



die alleen of gezamenlijk 1/5 van het geplaatst kapitaal vertegenwoordigen het vragen, is de statutaire zaakvoerder verplicht om een bijzondere of buitengewone algemene vergadering bijeen te roepen.

De oproepingen tot een algemene vergadering vermelden de agenda en de voorstellen tot besluit en worden gedaan d.m.v. een aankondiging in het Belgisch Staatsblad en in één nationaal dagblad ten minste vierentwintig dagen voor de vergadering.

Aan de houders van aandelen op naam worden de oproepingen vijftien dagen voor de vergadering meegedeeld per gewone brief, tenzij de bestemming uitdrukkelijk en schriftelijk heeft ingestemd om de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen. De notulen van de algemene vergadering en de resultaten van de stemmingen worden zo snel mogelijk na de vergadering bekendgemaakt op de website van Leasinvest Real Estate.

#### **4.5 Controle van de jaarrekening – commissaris**

De commissaris, benoemd door de algemene aandeelhoudersvergadering, controleert de jaarrekening en de semestriële verslagen.

Ernst & Young Bedrijfsrevisoren, lid van het Instituut der Bedrijfsrevisoren, Marcel Thiry-laan 204, 1200 Brussel, was commissaris voor de drie voorbije boekjaren.

Ernst & Young, vertegenwoordigd door mevrouw Danielle Vermaelen, vennoot, werd in 2005 herbenoemd voor een periode van drie jaar om de functie van commissaris te vervullen, tot aan de jaarvergadering van 2008.

De vergoedingen van de commissaris voor de controle van de jaarrekening voor het voorbije boekjaar werden op 18.829,75 EUR (excl. BTW) geschat. Daarnaast werden er honoraria betaald ten belope van 350 EUR (excl. BTW) voor de due diligence van Square de Meeûs 5-6 NV en 30.400 EUR (excl. BTW) voor de inbreng in Leasinvest Real Estate door AXA Belgium NV. De honoraria voor de audit van de dochterondernemingen van Leasinvest Real Estate bedroegen 7.003,85 EUR (excl. BTW).

#### **4.6 Waardering van het patrimonium**

De trimestriële waarderingen van de vastgoedportefeuille worden verricht door twee onafhankelijke vastgoedexperten. Ingeval er een belangenconflict zou ontstaan met de makelaarsactiviteit van een expert, zal de andere expert de waardering verrichten. De waarde van het vastgoedpatrimonium wordt bepaald door Cushman & Wakefield en Winssinger & Vennoten. Leasinvest Real Estate heeft tijdens het voorbije boekjaar een vergoeding aan de schatters betaald van 294.681,52 EUR (excl. BTW) (de waarde van de vergoeding wordt als volgt bepaald: 0,00625% op de investeringswaarde voor de trimestriële schattingen en 0,0625% voor speciale opdrachten).

Cushman & Wakefield wordt vertegenwoordigd door de heren Eric Van Dyck en Kris Peetermans. Cushman & Wakefield VOF (ondernemingsnummer 0418.915.383) is een bijhuis van het kantoor in Nederland ('General partnership existing under the laws of The Netherlands'), met zetel te Amstelveenseweg 760, 1081 JK Amsterdam, Nederland. De vestigingsplaats en maatschappelijke zetel van Cushman & Wakefield VOF zijn gevestigd te Kunstlaan 58 bus 7, 1000 Brussel (het bedrijf is geregistreerd te Brussel, onder het nummer 416 303). Sinds de oprichting op 04/12/78 van het kantoor in België is er een schattingsdepartement geweest. Het bedrijf schat over heel België en Luxemburg, zowel kantoren, winkels als industrieel vastgoed.

In 2003 is de naam Healey & Baker gewijzigd in Cushman & Wakefield Healey & Baker. In 2006 is de naam Cushman & Wakefield Healey & Baker gewijzigd in Cushman & Wakefield. Cushman & Wakefield staat niet onder toezicht van een officiële instantie.

Winssinger & Vennoten wordt vertegenwoordigd door de heer Philippe Winssinger. Winssinger & Vennoten NV (ondernemingsnummer 0422.118.165), met maatschappelijke zetel te Louizalaan 380, 1050 Brussel, werd op 20/11/81 opgericht voor onbepaalde duur en ressorteert onder de Belgische wetgeving.

Vandaag is Winssinger & Vennoten o.a. de belangrijkste schatter van beursgenoteerde vastgoedfondsen en van de patrimonieën van verzekeringsgroepen.

Winssinger & Vennoten is een samenwerking aangegaan met een van de belangrijkste internationale netwerken voor taxaties (groep DTZ), die ervoor zorgt dat Winssinger & Vennoten de evolutie van vastgoedmarkten in het buitenland op de voet kan volgen. Winssinger & Vennoten is lid van de Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) BeLux en staat niet onder toezicht van een officiële instantie.

#### 4.7 Bewaarder Leasinvest Real Estate

ING Bank NV, met maatschappelijke zetel te Marnixlaan 24, te 1000 Brussel, die ressorteert onder het toezicht van de Commissie voor het Bank-, Financier- & Assurantiewezen, werd aangesteld als bewaarder van Leasinvest Real Estate, overeenkomstig de bepalingen van art. 12 en volgende van het KB betreffende vastgoedbevak.

In haar hoedanigheid van bewaarder, moet ING Bank de verplichtingen nakomen die worden opgelegd door de Wet van 20 juli 2004 en het KB van 10 april 1995 betreffende vastgoedbevak.

De bewaarder wordt in het bezit gesteld van alle officiële documenten en akten m.b.t. wijzigingen in de activa van de bevak en zorgt bij elke verandering in het immobiënpark voor het bijwerken van de inventaris. De vergoeding voor de bewaarder voor het voorbije boekjaar bedroeg 52.683,05 EUR. De vergoeding voor de bewaarder is vastgesteld op basis van de investeringswaarde van de portefeuille van Leasinvest Real Estate volgens onderstaande schijven:

<b>Totale investeringswaarde van de vastgoedportefeuille</b>	<b>Vergoeding van de bewaarder (excl. BTW)<sup>(1)</sup></b>
Tussen 0 EUR en 125 miljoen EUR	0,03%
Meer dan 125 miljoen EUR	0,01%

(1) Percentage geldig op respectieve schijven.

#### 4.8 Liquidity Provider

ING Financial Markets is aangesteld als liquidity provider.

Avenue Monterey 20, Luxemburg



EBBC  
Route de Trèves 6, Senningerberg



l'Oréal  
Lenniksebaan 451, Anderlecht



CFM  
Rue Guillaume Kroll, Luxemburg



# Beheersverslag



Motstraat-Zeustestraat, Mechelen



# Beheersverslag<sup>16</sup>

## 5.1 Belangrijkste gebeurtenissen tijdens het boekjaar 2005/2006

### Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux)

Leasinvest Real Estate heeft in verschillende fasen 90,12% verworven van Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux).

Op 22/03/06 heeft Leasinvest Real Estate de gezamenlijke controleparticipatie verworven van Dexia Bank België en groep Ethias van in totaal 51,13 % in de genoteerde vastgoedbevelek Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) en hun participatie van 100% in Leasinvest Immo Lux Conseil (ex-Dexia Immo Lux Conseil) SA. De kapitalisatie- & distributieaandelen van Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) zijn genoteerd op de Luxemburgse beurs en, tot 15/09/06, op Euronext Brussel.

Deze verwerving ter waarde van circa 111 miljoen EUR werd volledig in contanten betaald. De prijs bedroeg 3.150,20 EUR en 1.467,57 EUR (coupon nummer 15, gelijk aan een bruto-dividend van 70 EUR, onthecht) voor respectievelijk de kapitalisatie- & distributieaandelen. De transactieprijs was gebaseerd op een prijs, voor 100% van de aandelen Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) en Leasinvest Immo Lux Conseil (ex-Dexia Immo Lux Conseil), van 177,3 miljoen EUR.

<sup>16</sup> De hierna vermelde tekst bevat het uittreksel uit het verslag van de statutaire zaakvoerder aan de gewone algemene vergadering van aandeelhouders van Leasinvest Real Estate die gehouden zal worden op 16/10/06 m.b.t. de **geconsolideerde IFRS** cijfers over het boekjaar 2005/2006 en de daarop betrekking hebbende toelichting, die integraal worden weergegeven.

De **enkelvoudige** jaarrekening, opgesteld overeenkomstig het **Belgisch jaarrekeningrecht**, die ter goedkeuring zal worden voorgelegd aan de algemene vergadering van aandeelhouders van Leasinvest Real Estate op 16/10/06, alsook de toelichting daarbij in het jaarverslag worden in deze jaarbrochure niet integraal weergegeven. De enkelvoudige jaarrekening, het jaarverslag van de statutaire zaakvoerder en het verslag van de commissaris betreffende de enkelvoudige jaarrekening over het boekjaar 2005/2006 kunnen door eenieder die erom verzoekt op eenvoudig verzoek en kosteloos bekomen worden op de zetel van de vennootschap en zijn consulteerbaar op de website van Leasinvest Real Estate ([www.leasinvest-realestate.com](http://www.leasinvest-realestate.com)). In de enkelvoudige jaarrekening wordt het vastgoed gewaardeerd aan investeringswaarde. Volgens het BEAMA-persbericht dd. 08/02/06 dienen de vastgoedbeleggingen in de enkelvoudige jaarrekening geboekt te worden aan de reële waarde in plaats van de investeringswaarde. De enkelvoudige jaarrekening van Leasinvest Real Estate, opgesteld volgens BGAAP, wijkt hiervan af en de vastgoedbeleggingen werden aan de investeringswaarde geboekt zoals de vorige boekjaren. De geconsolideerde jaarrekeningen zijn in het boekjaar 2005/2006 opgesteld volgens IFRS.

Het KB van 21 juni 2006 laat de toepassing van IFRS voor de opstelling van de enkelvoudige jaarrekening ingaan vanaf de boekjaren beginnend op of na 1 januari 2007. Aan de vastgoedbevaks wordt evenwel de mogelijkheid gegeven om IFRS reeds toe te passen vanaf de boekjaren beginnend op of na 1 januari 2005. De zaakvoerder van Leasinvest Real Estate heeft besloten om haar enkelvoudige jaarrekening onder het IFRS-stelsel te brengen vanaf het boekjaar 2006/2007, dus vroeger dan vereist.

Onze commissaris heeft onze enkelvoudige jaarrekeningen zonder voorbehoud goedgekeurd.

De zaakvoerder is van oordeel dat het eenvoudiger is om de overgang van BGAAP naar IFRS in de enkelvoudige jaarrekening in een beweging uit te voeren zonder de tussenstap zoals voorzien in het hoger vermeld BEAMA-persbericht.

Echter, om redenen van vergelijkbaarheid met de geconsolideerde IFRS-cijfers, werden er wel herwerkte **enkelvoudige IFRS-cijfers** opgemaakt voor de boekjaren 2004/2005 en 2005/2006 (volledig onder IFRS). Deze IFRS-cijfers worden hierna weergegeven onder hoofdstuk 7 Financiële Staten na de geconsolideerde toelichting.

Alle **risicofactoren** die eigen zijn aan Leasinvest Real Estate worden vermeld in het afzonderlijke hoofdstuk 1 Risicofactoren vooraan in deze jaarbrochure op pagina 5.

Op 15/05/06 werd een vrijwillig openbaar overnamebod gelanceerd, aan dezelfde voorwaarden in België en in het Groothertogdom Luxemburg, op alle resterende kapitalisatie- & distributieaandelen van Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux), dat op 9 juni heropend werd tegen dezelfde voorwaarden.

Op 29/06/06, bij het beëindigen van het openbaar overnamebod bezat Leasinvest Real Estate 90,12% van de aandelen van Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux). De totale investering van het openbaar bod bedroeg circa 52 miljoen EUR.

Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) is een collectieve beleggingsvennootschap met variabel kapitaal (bevek) gevestigd in het Groothertogdom Luxemburg. Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) bezit dertien gebouwen met een totale oppervlakte van 48.651 m<sup>2</sup> die uitsluitend in het Groothertogdom Luxemburg gelegen zijn. De gebouwen zijn meestal multi-tenant gebouwen en bestaan uit kantoren (78%), één semi-industrieel gebouw (15%) en twee supermarkten (7%). Geografisch zijn de gebouwen vrij goed verspreid over het Groothertogdom Luxemburg: stad (78%) en de periferie (22%).

#### Acquisitie portefeuille Extensa Group NV

##### Verwerving van een gebouw te Vorst

Op 29/03/06 verwierf Leasinvest Real Estate tegen contanten rechtstreeks vanwege Extensa Group NV (ex-Leasinvest NV), mits de prijs van 2,7 miljoen EUR, een semi-industrieel gebouw bestaande uit kantoren en logistieke ruimten, gelegen te Vorst (Brussel), Lusambostraat alsook het erfpachtrecht op de grond.

##### Kapitaalverhoging door Axa Belgium NV

Op 29/03/06 verwierf AXA Belgium NV 100% van de aandelen van drie dochtervennootschappen van Extensa Group NV, de promotor van Leasinvest Real Estate. Deze aandelen heeft AXA Belgium NV vervolgens op 29/05/06 ingebracht<sup>17</sup> in Leasinvest Real Estate tegen nieuw uit te geven aandelen van hetzelfde type als de bestaande aandelen. Het eigen vermogen steeg hiermee met 47,7 miljoen EUR.

Deze inbreng kaderde in de samenwerkingsovereenkomst getekend in juli 2004 tussen AXA Belgium NV, Leasinvest Real Estate Management NV, Leasinvest Real Estate en Extensa Group NV (ex-Leasinvest NV), waarbij werd overeengekomen dat AXA Belgium NV voor 1.154.047 nieuwe Leasinvest Real Estate-aandelen zou onderschrijven door inbreng van vastgoed of vastgoedvennootschappen.

Met deze inbreng is het investeringsprogramma waartoe AXA Belgium NV zich had verbonden in voormelde samenwerkingsovereenkomst volledig gerealiseerd.

<sup>17</sup> 100% min 1 aandeel. AXA Belgium NV heeft 1 aandeel verkocht aan een dochtervennootschap van Leasinvest Real Estate, waardoor Leasinvest Real Estate rechtstreeks en onrechtstreeks 100% bezit.

#### **Samenstelling van de verworven portefeuille**

De portefeuille bestaat uit een kantorencomplex en een logistiek centrum te Mechelen van respectievelijk ongeveer 14.000 m<sup>2</sup> en 6.000 m<sup>2</sup>. Het kantoor is in onroerende leasing gegeven en het logistiek centrum verhuurd, beide aan Wolters Kluwer België NV. Verder heeft de portefeuille betrekking op een distributiecentrum bestaande uit opslaghallen en kantoren, gelegen aan de Heesterveldweg te Tongeren, met een totale oppervlakte van ongeveer 26.000 m<sup>2</sup>. Voor dit gebouw werd een sale & rent backtransactie afgesloten met SKF NV. Alle gebouwen zijn voor 100% verhuurd.

#### **5.2 Belangrijke gebeurtenissen die zich na het afsluiten van het boekjaar hebben voorgedaan**

##### **Door twee opeenvolgende transacties is Leasinvest Real Estate 100% aandeelhouder geworden van Square de Meeûs 5-6 NV**

De statutaire zaakvoerder heeft zich voorgenomen om aan de algemene vergadering van aandeelhouders van Leasinvest Real Estate voor te stellen over te gaan tot fusie door overneming van Square de Meeûs 5-6 NV, alsook om het statutaire beleggingsbeleid zoals opgenomen in art. 5 van de statuten aan te passen. De ontwerpakte van art. 5 van de statuten zoals deze voorgelegd zal worden aan de algemene vergadering kan geconsulteerd worden op de website van Leasinvest Real Estate ([www.leasinvest-realestate.com](http://www.leasinvest-realestate.com)) te rekenen vanaf de datum waarop de aandeelhouders op naam worden opgeroepen tot de buitengewone algemene vergadering die over deze statutenwijziging dient te beraadslagen en te besluiten.

#### **5.3 Vermelding inzake onderzoek en ontwikkeling**

Gedurende het voorbije boekjaar zijn er geen bijzondere werkzaamheden verricht op het gebied van onderzoek en ontwikkeling, noch door Leasinvest Real Estate, noch door de vennootschappen die tot de consolidatiekring van Leasinvest Real Estate behoren.

## 5.4 Samenvatting van de financiële staten

### Geconsolideerde balans

(in 1.000 EUR)		Periode 30/06/06 IFRS	Periode 30/06/05 IFRS
	Bijlage		
<b>ACTIVA</b>			
<b>VASTE ACTIVA</b>		<b>469.946</b>	<b>269.881</b>
Vastgoedbeleggingen	19	467.182	268.584
Projectontwikkelingen		101	
Andere materiële vaste activa	20	54	72
Financiële vaste activa	21,22	2.609	1.225
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		<b>13.713</b>	<b>5.080</b>
Financiële vlottende activa		2.616	31
Handelsvorderingen	23	4.697	2.357
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	24	357	425
Kas en kasequivalenten	25	5.518	1.986
Overlopende rekeningen	26	526	282
<b>TOTAAL ACTIEF</b>		<b>483.659</b>	<b>274.960</b>
<b>PASSIVA</b>			
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>		<b>262.555</b>	<b>188.019</b>
<b>EIGEN VERMOGEN TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP</b>		<b>237.849</b>	<b>180.048</b>
Kapitaal	27	44.126	35.729
Geplaatst kapitaal		44.126	35.729
Uitgiftepremies	27	70.611	31.280
Reserves	27	99.051	98.840
Resultaat	28	30.597	22.202
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten & -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	29	-6.910	-6.686
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva op indekkingsinstrumenten	30	375	-1.317
<b>MINDERHEIDSBELANGEN</b>		<b>24.706</b>	<b>7.970</b>
<b>VERPLICHTINGEN</b>		<b>221.104</b>	<b>86.942</b>
<b>LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>		<b>95.581</b>	<b>31.898</b>
Voorzieningen		27	
Langlopende financiële schulden	32	94.800	29.800
a. Kredietinstellingen		94.800	29.800
Andere langlopende financiële verplichtingen	33	82	1.443
Andere langlopende verplichtingen		672	656
<b>KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>		<b>125.523</b>	<b>55.043</b>
Voorzieningen		0	0
Kortlopende financiële schulden	32	108.524	42.697
c. Andere		108.524	42.697
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	33	8.529	5.494
Exittaks		2.450	0
Andere		6.079	5.494
Andere kortlopende verplichtingen		1.004	885
Overlopende rekeningen	34	7.466	5.967
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>		<b>483.659</b>	<b>274.960</b>



### Geconsolideerde winst & verliesrekening

(in 1.000 EUR)			Periode 30/06/06	Periode 30/06/05
	Bijlage		IFRS	IFRS
(+)	Huurinkomsten	5	23.958	19.868
(+)	Terugneming overgedragen en verdisconteerde huren		0	0
(+/-)	Met verhuur verbonden kosten	5	1	-151
	<b>NETTOHUURRESULTAAT</b>		<b>23.959</b>	<b>19.717</b>
(+)	Recuperatie van vastgoedkosten	6	31	369
(+)	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	7	3.457	2.702
(-)	Kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	6	-129	-668
(-)	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	7	-3.500	-2.702
(+/-)	Andere met verhuur verbonden kosten en opbrengsten		0	3
	<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>		<b>23.818</b>	<b>19.421</b>
(-)	Technische kosten	8	-2.152	-2.012
(-)	Commerciële kosten	9	-179	-464
(-)	Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	10	-1.019	-506
(-)	Beheerskosten vastgoed	11	-1.494	-1.155
(-)	Andere vastgoedkosten		-242	-138
	<b>VASTGOEDKOSTEN</b>		<b>-5.086</b>	<b>-4.275</b>
	<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>		<b>18.732</b>	<b>15.146</b>
(-)	Algemene kosten van de vennootschap	14	-770	-877
(+/-)	Andere operationele kosten en opbrengsten	37	5.234	
	<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>		<b>23.195</b>	<b>14.269</b>
(+/-)	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	12	0	1.126
(+/-)	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	13	3.923	2.205
	<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>		<b>27.118</b>	<b>17.600</b>
(+)	Financiële opbrengsten	15	2.286	1.825
(-)	Interestkosten	16	-4.592	-6.210
(-)	Andere financiële kosten	17	-700	-402
	<b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>		<b>-3.006</b>	<b>-4.786</b>
	<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>		<b>24.112</b>	<b>12.814</b>
(+/-)	Vennootschapsbelasting	18	-787	-430
(+/-)	Exittaks		0	734
	<b>BELASTINGEN</b>		<b>-787</b>	<b>304</b>
	<b>NETTORESULTAAT</b>		<b>23.325</b>	<b>13.118</b>
	Toerekenbaar aan:			
	Minderheidsbelangen		3.602	670
	Aandeelhouders van de groep		19.723	12.448

Zie eveneens mutatietafel.

### Resultaten per aandeel

(in EUR)	30/06/06	30/06/05
Winst per aandeel, aandeel groep <sup>(1)</sup>	5,94	4,09
Winst per verwaterd aandeel, aandeel groep <sup>(1)</sup>	5,94	4,09

(1) Nettoresultaat, aandeel groep, gedeeld door het gewogen gemiddelde aantal aandelen.

## Toelichting bij de geconsolideerde balans en resultatenrekening van het boekjaar 2005/2006

De consolidatiekring op 30/06/06 is gewijzigd t.o.v. 30/06/05 n.a.v. de acquisities van het afgelopen boekjaar. Op 30/06/06 neemt Leasinvest Real Estate via integrale consolidatie bijkomend<sup>18</sup> volgende participaties op: de Luxemburgse bevek Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) SA, Leasinvest Immo Lux Conseil (ex-Dexia Immo Lux Conseil) SA, Warehouse Finance NV, De Leewe NV en Logistics Finance I NV. Eveneens via integrale consolidatie wordt Leasinvest Real Estate Facility Services NV opgenomen, opgericht in de loop van het afgelopen boekjaar.

De geconsolideerde winst- & verliesrekening en de hier besproken toelichting i.v.m. het boekjaar 2005/2006 omvat, tenzij anders vermeld, naast het aandeel van de groep<sup>19</sup>, ook het aandeel van derden, met name het aandeel van derden in de bevek Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) SA en in Square de Meeûs 5-6 NV.

De bijdrage op de geconsolideerde winst- & verliesrekening van de acquisities Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) SA, Leasinvest Immo Lux Conseil (ex-Dexia Immo Lux Conseil) SA, Warehouse Finance NV, De Leewe NV en Logistics Finance I NV bedraagt (naast overige componenten die via badwill<sup>20</sup> erkend worden) 6 maanden.

### a. Winst- & verliesrekening

De huuropbrengsten voor het boekjaar 2005/2006 bedroegen 23,9 miljoen EUR, hetzij een nettostijging van 20,6% t.o.v. het jaar voordien. Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) deed de huuropbrengsten met 26,3% toenemen, de bestaande portefeuille kende een omzetsdaling van 5,8%, voornamelijk te wijten aan de desinvesteringen op het einde van het boekjaar 2004/2005. Per verwaterd<sup>21</sup> aandeel is de huuropbrengst 7,22 EUR (6,52 EUR op 30/06/05) of m.a.w. met 10,7% gestegen.

Het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille steeg met 62,6% van 14,3 miljoen EUR tot 23,2 miljoen EUR. Per verwaterd<sup>21</sup> aandeel komt dit neer op 6,99 EUR tegenover 4,68 EUR op 30/06/05, hetzij een stijging van 49,3%. Naast de hoger vermelde stijging van de huuropbrengsten, komt dit grotendeels door badwill<sup>20</sup> op de acquisities van het boekjaar 2005/2006.

Het resultaat op de vastgoedportefeuille is met 17,7% gestegen van 3,3 miljoen EUR tot 3,9 miljoen EUR. In tegenstelling tot het boekjaar eindigend op 30/06/05, werden er geen verkopen gerealiseerd en bestaat het portefeuilleresultaat uit een netto positieve evolutie van de waarde van het vastgoed van 3,9 miljoen EUR ten opzichte van 2,2 miljoen EUR op 30/06/05.

Het netto-financieel resultaat bedroeg -3 miljoen EUR en is 37% lager dan de -4,79 miljoen EUR van het boekjaar 2004/2005. Abstractie makend van de éénmalige kosten tijdens het boekjaar 2004/2005, kwam het netto-financieel resultaat op -4 miljoen EUR. Het verschil van +1 miljoen EUR, is afkomstig van de uitgebreide consolidatiekring enerzijds en positieve herwaarderingen van de indekkingsinstrumenten.

18 Op 30/06/05 werd enkel en alleen de deelneming in Square de Meeûs 5-6 NV integraal geconsolideerd.

19 Leasinvest Real Estate heeft op 30/06/06 een deelneming van 90,12% in Dexia Immo Lux en van 50,07% in Square de Meeûs 5-6 NV.

20 Badwill of negatieve goodwill is gelijk aan het bedrag waarmee het belang van de overnemende partij in de reële waarde van de overgenomen identificeerbare activa, verplichtingen en voorwaardelijke verplichtingen, de kostprijs van de bedrijfscombinatie op datum van de transactie overschrijdt. Zie verder onder bijlage 37.

21 N.a.v. de kapitaalverhoging die heeft plaatsgevonden bij de inbreng van de Extensa Group NV portefeuille door AXA Belgium NV, werden er 763.407 nieuwe aandelen gecreëerd. Deze zijn dividendgerechtigd vanaf 29/05/06. De resultaten per verwaterd aandeel zijn berekend rekening houdend met een proratering van het aantal aandelen.

De nettowinst is fors gestegen van 13,1 miljoen EUR naar 23,3 miljoen EUR (+ 77,8%). Het aandeel van de groep hierin bedraagt 19,7 miljoen EUR (30/06/05: 12,4 miljoen EUR, + 58,4%). De bijdrage hierin van de acquisities, inclusief de badwill, bedraagt 7,8 miljoen EUR, het saldo van 11,9 miljoen EUR is de nettowinst, aandeel groep, van de groep vóór de acquisities van het boekjaar. Het recurrent nettoresultaat, m.a.w. abstractie makend van het portefeuilleresultaat en de badwill, bedroeg 14,2 miljoen EUR, hetzij 4,27 EUR per verwaterd aandeel. Op 30/06/05 bedroeg het recurrent nettoresultaat, eveneens abstractie makend van het portefeuilleresultaat en éénmalige posten, 9,86 miljoen EUR of 3,24 EUR per verwaterd aandeel.

Per verwaterd<sup>22</sup> aandeel bedraagt de nettowinst, aandeel groep 5,94 EUR (tegenover 4,09 EUR vorig boekjaar), hetzij een stijging van 45,5%.

De nettocashflow<sup>23</sup> aandeel groep bedroeg 9,8 miljoen EUR tegenover 10,3 miljoen EUR op 30/06/05. De nettocashflow, aandeel groep, per verwaterd aandeel komt neer op 2,96 EUR tegenover 3,38 EUR op 30/06/05.

#### **b. Balans**

Het eigen vermogen, aandeel groep bedroeg op 30/06/06 237,8 miljoen EUR t.o.v. 180 miljoen EUR eind vorig boekjaar. De stijging is voor een groot deel te verklaren door de inbreng door AXA Belgium NV van drie vennootschappen, waardoor het eigen vermogen met 47,7 miljoen EUR verhoogd werd. Per aandeel bedraagt de netto-actiefwaarde op 30/06/06 59,28 EUR in vergelijking met 55,41 EUR het jaar voordien, hetzij een stijging van 6,97%. Herberekend op basis van de investeringswaarde van de vastgoedportefeuille bedraagt de netto-actiefwaarde 62,10 EUR (57,47 EUR op 30/06/05).

De minderheidsbelangen zijn gestegen van 7,9 miljoen EUR naar 24,7 miljoen EUR, wat grotendeels neerkomt op de minderheidsbelangen in Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux).

De schuldgraad volgens het KB van 21 juni 2006 steeg van 28,92% naar 44,15%, voornamelijk door de aankoop tegen cash van Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) SA. Dankzij de verhoging van de maximaal toegestane schuldgraad van 50% tot 65%, heeft Leasinvest Real Estate nog een investeringscapaciteit van 288 miljoen EUR.

De reële waarde van de vastgoedportefeuille werd door de vastgoedexperten geschat op 467,18 miljoen EUR, de investeringswaarde op 479,17 miljoen EUR, hetzij een stijging van 73,9% t.o.v. vorig boekjaar. M.b.t. de onroerende goederen gelegen in het Groothertogdom Luxemburg werden, ter bepaling van de reële waarde van de onroerende goederen met een waarde hoger dan 2,5 miljoen EUR, evenzeer de forfaitair geschatte mutatiekosten van 2,5% toegepast, naar analogie met de goederen gelegen in België (zie perscommuniqué BEAMA d.d. 08/02/06). De statutaire zaakvoerder, Leasinvest Real Estate Management NV, is van oordeel dat deze methode gevolgd kan worden.

<sup>22</sup> N.a.v. de kapitaalverhoging die heeft plaatsgevonden bij de inbreng van de Extensa Group NV portefeuille door AXA Belgium NV, werden er 763.407 nieuwe aandelen gecreëerd. Deze zijn dividendgerechtigd vanaf 29/05/06. De resultaten per verwaterd aandeel zijn berekend rekening houdend met een proratering van het aantal aandelen.

<sup>23</sup> Nettocashflow = nettoresultaat plus de toevoegingen aan afschrijvingen, waardeverminderingen op handelsvorderingen en de toevoegingen en onttrekkingen aan voorzieningen min negatieve en positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen min de andere niet cash elementen.

### 5.5 Dividend

De te bestemmen winst van het huidig boekjaar 2005/2006 bedraagt 8.979.023,36 EUR. Rekening houdend met de overgedragen winst van het voorbije boekjaar van 10.677.697,23 EUR levert dit een te bestemmen winst op van 19.656.720,59 EUR.

De raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder stelt aan de gewone algemene vergadering van aandeelhouders voor om de te bestemmen winst van 19.656.720,59 EUR te bestemmen als volgt:

- 7.213.316,84 EUR over te dragen naar volgend jaar en
- 12.443.403,75 EUR uit te keren als dividend.

Het voorgesteld dividend bedraagt 114%<sup>24</sup> van het enkelvoudig uit te keren resultaat (t.o.v. 92,9% verleden jaar) en is aanzienlijk hoger dan de minimale 80% van de opbrengst zoals opgelegd door het KB van 10 april 1995 op de vastgoedbevaks.

Aldus bedraagt het dividend bruto 3,75 EUR t.o.v. 3,72 EUR verleden jaar en netto, vrij van roerende voorheffing, 3,19 EUR (t.o.v. 3,16 EUR vorig jaar) volgens de dividendgerechtigheid van alle 4.012.628 aandelen<sup>25</sup>.

Onder voorbehoud van goedkeuring door de gewone algemene vergadering zal de betaling van het dividend gebeuren tegen afgifte van coupon n° 7 vanaf 23/10/06 aan de loketten van ING Bank, Dexia Bank, Fortis Bank en Bank Degroof.

### 5.6 Vooruitzichten

Gegeven de belangrijke groei van de vastgoedportefeuille, gerealiseerd eind 2005/2006, waarvan de volledige jaarimpact zich zal laten voelen in het huidig boekjaar 2006/2007, wordt er, behalve onvoorziene omstandigheden, voor het boekjaar 2006/2007 een goed nettoresultaat verwacht, vóór portefeuilleresultaat en zonder rekening te houden met uitzonderlijke transacties (vb. badwill).

### 5.7 Financiële instrumenten

Leasinvest Real Estate waardeert haar participaties in haar statutaire jaarrekening tegen aanschaffingswaarde. De handelsvorderingen worden gewaardeerd tegen hun nominale waarde, onder aftrek van waardeverminderingen voor dubieuze debiteuren of oninbare vorderingen. Geconsolideerd beschikt Leasinvest Real Estate over een geldbelegging op korte termijn, aan marktwaarde gewaardeerd. De schulden zijn aan nominale waarde in de boeken opgenomen.

Leasinvest Real Estate heeft geen wisselkoersrisico. De enige indekkingen die Leasinvest Real Estate bezit zijn rente-indekkingen.

Het indekkingsbeleid is afgestemd om het renterisico voor ongeveer 80% van de financiële schulden veilig te stellen. Gezien de schuldfinanciering van Leasinvest Real Estate gebaseerd is op een vlottende rentevoet, bestaat het risico dat bij een stijging van de rentevoeten de financieringskosten oplopen. Dit renterisico wordt ingedekt door financiële instrumenten zoals spot & forward rente-collars en interest rate swaps.

24 T.o.v. het geconsolideerd nettoresultaat min badwill min portefeuilleresultaat, zou de payout 88% bedragen op 30/06/06; voor 30/06/05 125% t.o.v. het geconsolideerd nettoresultaat min portefeuilleresultaat min exittaks.

25 N.a.v. de kapitaalverhoging die heeft plaatsgevonden bij de inbreng van de Extensa Group NV portefeuille door AXA Belgium NV, werden er 763.407 nieuwe aandelen gecreëerd. Deze zijn dividendgerechtigd vanaf 29/05/06.

De vervaldata van de rente-indekkingen situeren zich tussen 2008 en 2013. De vaste rentevoeten van de interest rate swaps liggen tussen 3,15% en 3,87%, kredietmarge niet meegerekend. Tijdens het boekjaar 2005/2006 werden, n.a.v. de acquisitie van Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) bevek, drie nieuwe collars afgesloten en een interest rate swap, ter indekking van de bijkomende langetermijnschulden tegen vlottende rentevoeten.

#### **5.8 Décharge**

Aan de algemene vergadering van aandeelhouders wordt voorgesteld om aan de statutaire zaakvoerder en aan de commissaris décharge te verlenen voor de uitoefening van hun mandaat tijdens het boekjaar dat op 30/06/06 werd afgesloten.



Rue Jean Monnet, Luxemburg

# Vastgoedverslag



# Vastgoedverslag

## 6.1 Vastgoedmarkt<sup>26</sup>

### Investeringsmarkt kantoren

#### België

Het investeringsklimaat in België blijft hooggespannen, maar door het gebrek aan kwalitatieve investeringsproducten is het volume aan investeringen van 2,2 miljard EUR (2004) naar 1,7 miljard EUR gedaald in 2005.

Het gebrek aan herinvesteringsmogelijkheden en de complexiteit van bepaalde transacties doen het aanbod verder slinken en het investeringsritme verder vertragen. Toch ziet het er naar uit dat de lichte renteverhoging sinds het begin van het jaar, de interesse van het investeringskapitaal naar vastgoed niet zal afremmen.

Ondanks het feit dat de Duitse investeerders heel wat marktaandeel prijsgeven staan ze samen met de Ierse investeerders (20%) bovenaan de lijst van de buitenlandse fondsen die nu samen de Belgische investeerders hebben overtroffen (33%). Verder wordt er nu ook naar andere markten gekeken, zoals Antwerpen. De rendementen hebben sinds vorig jaar hun bodem bereikt, maar de neerwaartse trend voor de kantoren is nu ook volop doorgezet naar logistieke producten en naar retail. 2006 voorspelt een gelijkaardige trend zoals de laatste drie jaar, hoewel er een zekere vorm van stabilisatie ontstaat. In de eerste helft van 2006 werd er een transactievolume op de kantorenmarkt opgetekend van 580 miljoen EUR, wat de trend van de laatste vier jaar verderzet.

#### Groothertogdom Luxemburg

Door de sterke herneming van de conjunctuur tijdens het laatste trimester van 2005 zijn de vooruitzichten voor 2006 gunstig met een economische groei van 4,4% in 2006 en 4,9% in 2007 en 2008. Deze vooruitzichten zijn wel gekoppeld aan een evenwichtiger groei in de USA en in de economische groeielanden (China, Rusland, Indië en Brazilië).

Door deze positieve vooruitzichten wordt een positieve impact verwacht op de privé- & overheidsinvesteringen (5% van het BNP).

De tewerkstellingsgraad zou met 3% per jaar stijgen.

De financiële sector kent terug een sterke groei, wat zijn direct effect heeft op de vraag naar bijkomende kantoorruimte. Bovendien vestigen een aantal multinationals hun hoofdkwartieren in Luxemburg omwille van de centrale ligging, het fiscaal klimaat en de aanwezigheid van Europese instellingen.

Het Groothertogdom Luxemburg kende in 2005 een investeringsvolume van 265 miljoen EUR. In 2006 veranderde de investeringsmarkt grondig met de transactie van Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux), die al goed was voor een vastgoedinvestering van 147,37 miljoen EUR. Door de recente transacties op Kirchberg en Howald is het investeringsvolume voor de eerste helft van het jaar reeds op 650 miljoen EUR gebracht, wat erop wijst dat Luxemburg op een recordjaar afstevent.

26 Bronnen: Expertise, Research CBRE, King Sturge Brussels Report 2006, Jones Lang LaSalle Industrial Report 2005, Snapshots Q3-Q4 2005 & Q1-Q2 2006 van Cushman & Wakefield, Jones Lang LaSalle Luxembourg City Profile H1 2006.

## Verhuurmarkt kantoren

### Brussel

De laatste twee maanden van 2005 hebben de opname naar een aanzienlijk beter niveau gebracht van 450.000 m<sup>2</sup> in 2004 naar 630.000 m<sup>2</sup> in 2005. Dit positief resultaat is voornamelijk te danken aan enkele belangrijke transacties eind 2005, zoals de Madoutoren (40.000 m<sup>2</sup>), de Genèvestraat (16.000 m<sup>2</sup>) en de D4 en de D5 (samen 40.000 m<sup>2</sup>), allen gelinkt aan de Europese instellingen.

Toch merken we eveneens een aantal belangrijke transacties op in de privésector waarvan de verhuringen aan HP en Honeywell op de Hermessquare één van de belangrijkste zijn.

De leegstandsgraad ligt ondanks de verbeterde opnamecijfers rond de 11% wat erop wijst dat de opname in de privésector verschuivingen en consolidaties vertegenwoordigt.

Deze trend zette zich door in de eerste helft van 2006 waarbij de Brusselse markt een opname kende van 283.000 m<sup>2</sup> waarvan 28% door de publieke sector.

In de komende jaren zal de leegstandsgraad zeker niet dalen, wetende dat er voor meer dan 500.000 m<sup>2</sup> in het komende jaar wordt opgeleverd waarvan de helft speculatief. De huurprijzen zijn over de hele lijn stabiel gebleven, maar de incentives zoals huurvrije maanden zijn nog niet verminderd wat erop wijst dat de situatie nog niet hersteld is.

### Antwerpen

De Antwerpse kantorenmarkt kende met een opname van 100.000 m<sup>2</sup> in 2005 een goed jaar. De voltooiing van het Kievitplein zorgde ervoor dat er een mooie opname gebeurde door de Vlaamse Gemeenschap en dat Borealis zijn hoofdkwartier plaatste in Mechelen Campus. De leegstandsgraad zakte lichtjes van 7,4% naar 7,2%.

### Gent

Indien we de opname van 30.000 m<sup>2</sup> van de Vlaamse Gemeenschap in de Zuidertoren er niet bij tellen, kende Gent een goed jaar in 2005 met 30.000 m<sup>2</sup>. Het Gents stadsbestuur doet er alles aan om nieuwe projecten te stimuleren waardoor het gevaar op overaanbod in de toekomst reëel zou kunnen zijn. Toch bleven de huurprijzen vrij stabiel en blijven de vastgoedinvesteerders voorzichtig.

### Groothertogdom Luxemburg

De index van de consumptieprijzen bedraagt 2,5% (mede door de olieprijs) en is de index die ook gebruikt wordt voor de indexatie van de huurprijzen. De gezondheidsindex voor huuraanpassingen wordt niet toegepast.

De opname in 2005 lag rond 108.000 m<sup>2</sup> en in de eerste helft van 2006 rond 85.000 m<sup>2</sup>, wat een positieve tendens aantoont. De gemiddelde opname bedraagt 750 m<sup>2</sup> wat nog steeds wijst op de juiste proportie van onze portefeuille. De huurprijzen blijven stabiel en kennen zelfs een lichte stijging in het centrum bij gebrek aan aanbod.

De leegstandsgraad van 5,76% in 2005 zakte naar 5% in de eerste helft van 2006 wat alleen maar bevorderend is voor de vastgoedmarkt.

### Logistiek & semi-industriële markt België

In België zijn er vier belangrijke vestigingsassen waar logistieke- & distributiebedrijven zich willen vestigen nl. Antwerpen-Brussel, Antwerpen-Gent, Antwerpen-Limburg-Luik en Mons-Charleroi-Luik. België blijft een eersterangspositie bekleden voor logistieke activiteiten dankzij haar centrale ligging, haar goede infrastructuur en kwalitatieve arbeidsmarkt.

De vraag naar dit type van gebouwen is lichtjes gedaald in 2005 wegens de beperkte economische groei en de dalende productieactiviteiten. Het eerste kwartaal 2006 liet een aantrekkelijke opname zien. Ondanks een lagere opname was het aanbod eind 2005 verder gedaald. De gemiddelde leegstand bedroeg 7% eind 2005. In vergelijking was de leegstand van onze Belgische logistieke & semi-industriële portefeuille respectievelijk 0% en 7%.



De huurprijzen zowel voor logistieke als semi-industriële panden staan onder neerwaartse druk door de huidige zwakke vraag.

Leasinvest Real Estate heeft in het boekjaar 2005/2006 bijkomende investeringen verricht in deze markt, nl. een logistiek pand verhuurd aan SKF Tongeren (Limburg) en een distributiepand in Mechelen verhuurd aan Wolters-Kluwer. De andere panden van Leasinvest Real Estate liggen vnl. in Zaventem (Vierwinden-site en deel van het Brixton Business park) en Anderlecht (3 gebouwen in Riverside Business Park).

Er wordt verduidelijkt dat in huidige jaarbrochure met "logistieke panden" bedoeld worden de opslagruimten die groter zijn dan 10.000 m<sup>2</sup> en distributiecentra die groter zijn dan 5.000 m<sup>2</sup>. Deze gebouwen hebben voldoende laadkades (1/1.000 m<sup>2</sup>), een minimum vrije hoogte van 8 m en de vloeren hebben een minimale draagkracht van 3 ton/m<sup>2</sup>. Het bijhorende kantoorgedeelte is beperkt (<10% van de bebouwde oppervlakte).

Alle panden die niet voldoen aan deze criteria worden in deze jaarbrochure beschreven als "semi-industriële panden".

### Retailmarkt België

Het huurniveau van het winkelvastgoed in België staat op de 25<sup>ste</sup> plaats wereldwijd en t.o.v. andere winkels is er een ondercapaciteit naar shoppingcentra. In 2005 zijn de huurprijzen gemiddeld met 10% gestegen. De nieuwere concepten zoals outletcenters, themaparken en retailparken doen het goed.

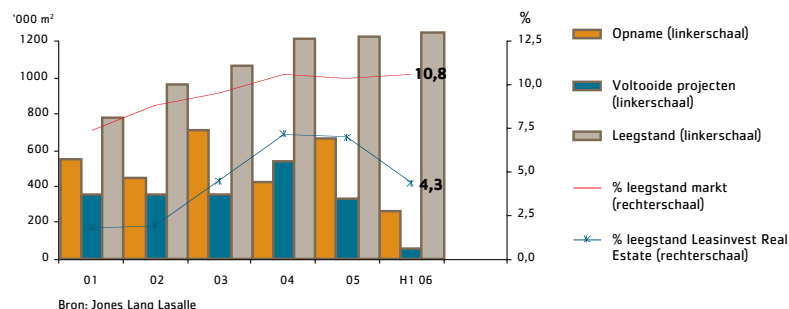
Op de investeringsmarkt zijn de rendementen zowel voor baanwinkels als voor winkelstraten fel gedaald, wat wijst op een verhoogde interesse van buitenlandse fondsen in het Belgisch winkelvastgoed. Rendementen onder de 5% in de toplocaties zijn geen uitzondering meer.

## 6.2 Leasinvest Real Estate versus de markt

Het hierna vermeld overzicht is beperkt tot de twee grootste deelmarkten van Leasinvest Real Estate, zijnde de kantorenmarkt in Brussel en het Groothertogdom Luxemburg die respectievelijk 35,2% en 24,1% hetzij 59,3% van de volledige portefeuille vertegenwoordigen. De hierna vermelde conclusies betreffende de kantorenmarkt in Brussel en het Groothertogdom Luxemburg kunnen niet zondermeer worden doorgetrokken naar de andere deelmarkten.

### 6.2.1 België

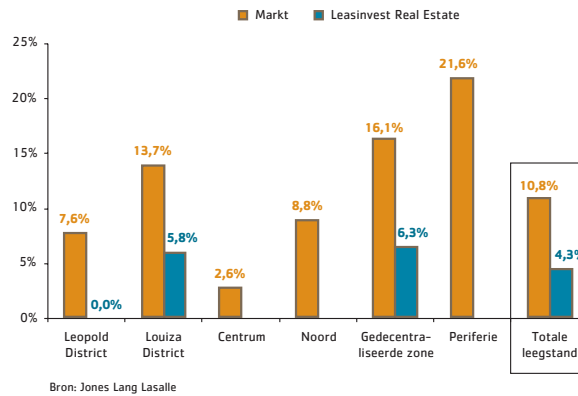
#### Verhuurmarkt Brusselse kantoren



De bezettingsgraad van onze kantorenportefeuille in Brussel doet het uitstekend met een leegstand van 4,3% t.o.v. de leegstandsgraad op de Brusselse kantorenmarkt van 10,8%.

Door de commerciële inspanningen, met name de initiatieven die genomen zijn op Riverside Business Park (Business Center, omgevingskwaliteit) en de verlengingen die gebeurd zijn door de bestaande huurders, blijft de leegstandsgraad op een goed niveau.

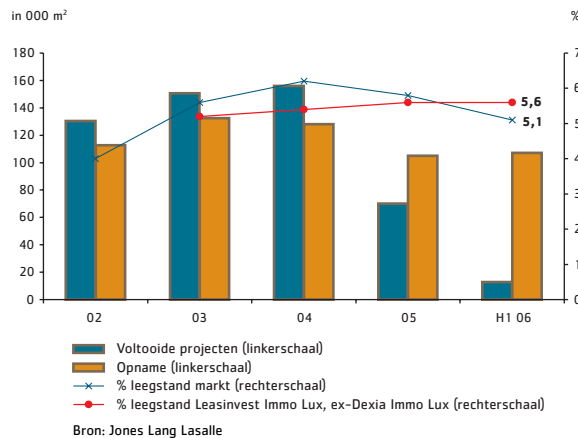
### Verhuurmarkt (1H 2006) Brusselse kantoren: leegstand per regio versus Leasinvest Real Estate



De grootste leegstand in de Brusselse kantorenmarkt blijft zich in de periferie (21,6%) en in de gedecentraliseerde zone (16,1%) van Brussel bevinden. Leasinvest Real Estate heeft geen kantoren in de periferie en doet het in de gedecentraliseerde zone met 6,3% leegstand beter dan de markt.

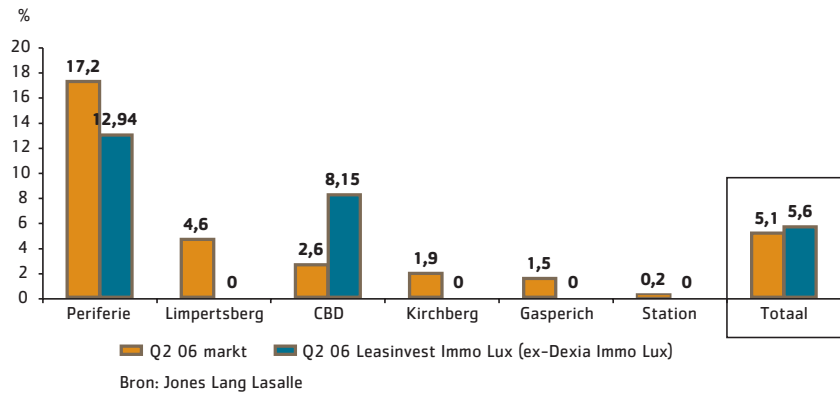
### 6.2.1 Groothertogdom Luxemburg

#### Verhuurmarkt Luxemburgse kantoren



De leegstandsgraad van de Leasinvest Real Estate portefeuille in het Groothertogdom Luxemburg (Leasinvest Immo Lux, ex-Dexia Immo Lux) was de vorige drie jaren beter dan de markt, enkel in het eerste semester 2006 is de leegstand lichtjes over de markt leegstand gegaan.

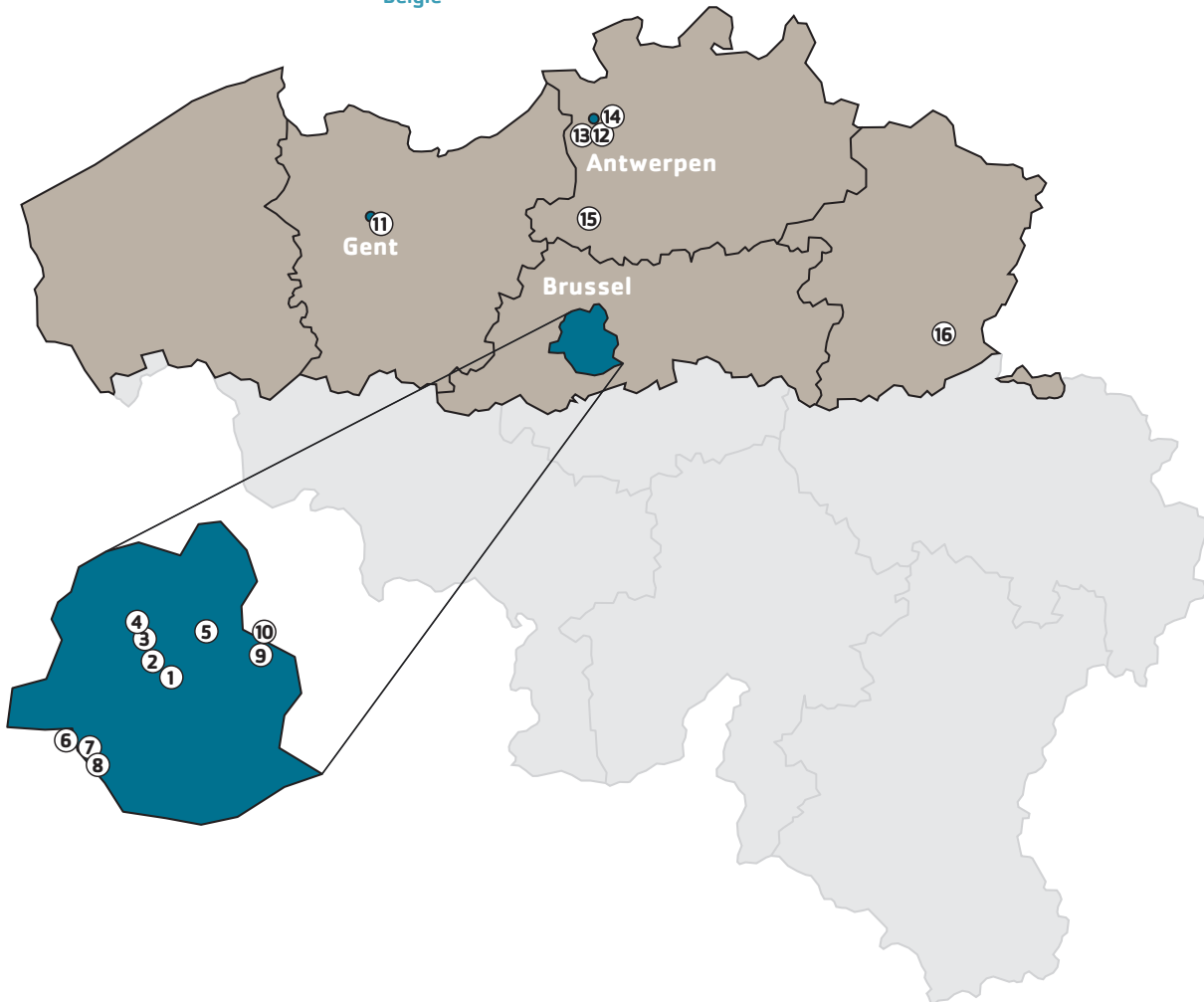
### Verhuurmarkt (1H 2006) Luxemburgse kantoren: leegstand per regio



Leasinvest Real Estate heeft maar tien kantoorgebouwen in het Groothertogdom Luxemburg, wat een verdeling over de sectoren niet steeds representatief maakt. Wat betreft de leegstandsgraad per district, doet Leasinvest Real Estate (Leasinvest Immo Lux, ex-Dexia Immo Lux) het in alle districten beter dan de markt, behalve in de central business district (drie gebouwen). Ondertussen werden wel nieuwe verhuringen afgesloten zodat er verwacht wordt dat de leegstand in lijn is met de markt.

## 6.3 Vastgoedportefeuille

België



### ① Square de Meeûs 5-6, 1000 Brussel

Zeer goed gelegen kantoorgebouw

**Bouwjaar** 1974, in belangrijke mate gerenoveerd in verschillende fasen (periode 1996-2002)

**Huoppervlakte** 5.965 m<sup>2</sup>



### ③ Louizalaan 250, 1000 Brussel

Prestigieus kantoorgebouw bestaande uit 12 verdiepingen

**Bouwjaar** 1975/76, 4 van de 12 verdiepingen volledig gerenoveerd sinds eind 2000

**Huoppervlakte** 9.948 m<sup>2</sup>



### ② Montoyerstraat 63, 1000 Brussel

Uitstekend gelegen kantoorgebouw

**Bouwjaar** 1974, gedeeltelijk gerenoveerd in 2003

**Huoppervlakte** 6.745 m<sup>2</sup>



### ④ Louizalaan 66, 1000 Brussel

Kantorencomplex recht tegenover het Conrad hotel bestaande uit 2 met elkaar verbonden gebouwen en 1 commercieel gelijkvloers

**Bouwjaar** 1974/75, verbouwd in 1987, 6 verdiepingen gerenoveerd in 2001

**Huoppervlakte** 3.593 m<sup>2</sup>



**Extensa Square / Kolonel Bourgstraat 149, 153-155, 1140 Evere**

Prestigieus kantorencomplex bestaande uit 3 gebouwen waarvan 2 eigendom zijn van Leasinvest Real Estate

**Bouwjaar** 1991 (I) / 1996 (II)  
**Huuroppervlakte** 12.218 m<sup>2</sup>



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

Bedrijvenpark in een nieuwe parkaanleg langsheen de E40 bestaande uit 7 nieuwe gebouwen

**Bouwjaar** 2000/01  
**Huuroppervlakte** 23.388 m<sup>2</sup>



**Lenniksebaan 451, 1070 Anderlecht**

Nieuw kantoorgebouw in het Erasmus Wetenschappelijk Park in Anderlecht

**Bouwjaar** 2002  
**Huuroppervlakte** 15.132 m<sup>2</sup>



**Prins Boudewijnlaan 7, 2550 Kontich**

Distributiecentrum

**Bouwjaar** 1989, uitbreiding in 2000  
**Huuroppervlakte** 27.589 m<sup>2</sup>



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

Bedrijvenpark in een groene omgeving bestaande uit 12 gebouwen waarvan 9 kantoorgebouwen en 3 semi-industriële units

**Bouwjaar** 1992/96 – gedeeltelijke renovatie in 2005  
**Huuroppervlakte** 26.826 m<sup>2</sup>



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

Bedrijvenpark in een nieuwe parkaanleg waar Leasinvest Real Estate eigenaar is van een kantoorgebouw

**Bouwjaar** 2000  
**Huuroppervlakte** 1.792 m<sup>2</sup>



**Lusambostraat, 1190 Vorst**

Semi-industrieel gebouw bestaande uit kantoren en opslag

**Bouwjaar** 1993  
**Huuroppervlakte** 3.191 m<sup>2</sup>



**Schranshoevebaan 18, 2160 Wommelgem**

Alleenstaand kantoorgebouw met opslagruimte in Wommelgem

**Bouwjaar** 1993  
**Huuroppervlakte** 2.394 m<sup>2</sup>



**Brixton Business Park / Brixtonlaan 1-30, 1930 Zaventem**

Bedrijvenpark langsheen de E40 bestaande uit 6 semi-industriële gebouwen en 1 grote retailoppervlakte

**Bouwjaar** 1975/88, renovaties uitgevoerd in functie van nieuwe huurders  
**Huuroppervlakte** 36.122 m<sup>2</sup>



**Motstraat-Zeustestraat, 2800 Mechelen**

Kantorencomplex en logistiek centrum

**Bouwjaar** 2002  
**Huuroppervlakte** 21.537 m<sup>2</sup>



**Vierwinden Business Park / Leuvensesteenweg 532, 1930 Zaventem**

Semi-industrieel bedrijvenpark

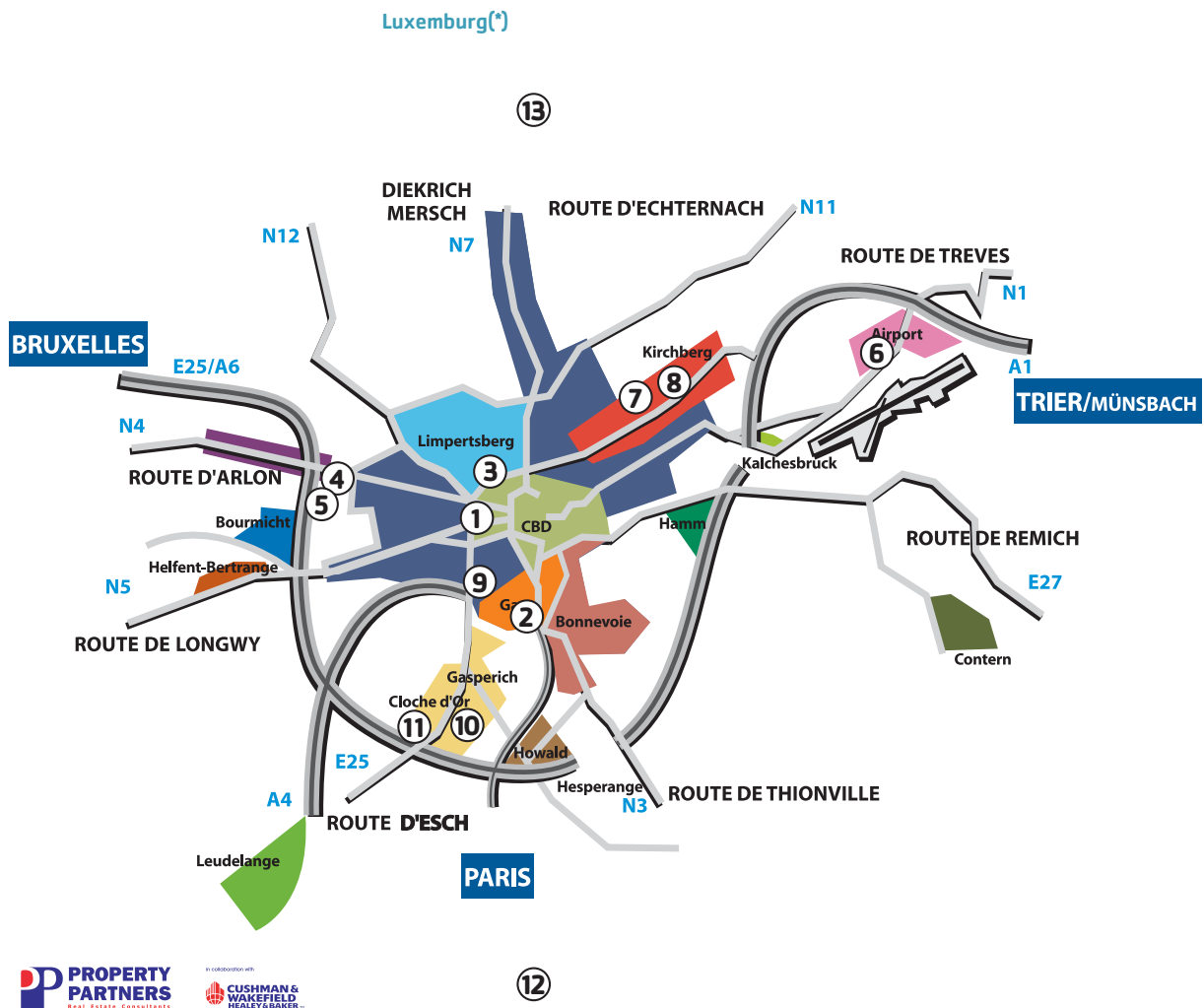
**Bouwjaar** 1973, verbouwd in 1994 en 1998  
**Huuroppervlakte** 13.623 m<sup>2</sup>



**SKF, 3700 Tongeren**

Distributiecentrum bestaande uit opslaghallen en kantoren

**Bouwjaar** 1993/2003  
**Huuroppervlakte** 25.872 m<sup>2</sup>



#### Avenue Monterey 20, 2163 Luxembourg

Standingvol kantoorgebouw gelegen op de Boulevard Monterey, één van de meest prestigieuze lokaties in Luxembourg

**Bouwjaar** 2001  
**Huoppervlakte** 1.555 m<sup>2</sup>



#### Avenue Pasteur 16, 2520 Luxembourg

Kantoorgebouw gelegen vlakbij het gekendere Glacis en ligt in een semi-winkelstraat

**Bouwjaar** 1980  
**Huoppervlakte** 4.928 m<sup>2</sup>



#### Mercure, Avenue de la Gare 41, 1611 Luxembourg

3 kantoerverdiepingen van een complex met winkelgalerijen, appartementen en kantoren

**Bouwjaar** 1989  
**Huoppervlakte** 807 m<sup>2</sup>



#### Aubépinés, Route d'Arlon 283, 1150 Luxembourg

Hoekgebouw gelegen bij het binnenkomen van Luxembourg langs de route d'Arlon in Strassen

**Bouwjaar** 1990  
**Huoppervlakte** 2.530 m<sup>2</sup>

(\*) Mede-eigendom: Aubépinés, Avenue de la Gare, Diekirch, EBBC, Kennedy, Kiem en Monterey



**Rue du Kiem 145, 8080 Strassen**

Maakt deel uit van een complex van drie gebouwen en ligt parallel met de Route d'Arlon in Strassen op een steenworp van Aubépinés

**Bouwjaar** 2002  
**Huuroppervlakte** 1.834 m<sup>2</sup>



**Rue Emile Bian 1, 1235 Luxemburg**

Alleenstaand pand temidden van de bedrijfszone Cloche d'Or, die als één nieuwe pool van de Europese Gemeenschap wordt beschouwd

**Bouwjaar** 1990  
**Huuroppervlakte** 3.864 m<sup>2</sup>



**EBBC, Route de Trèves 6, 2633 Senningerberg**

Maakt deel uit van een kantorencomplex van zes gebouwen vlakbij de luchthaven van Luxemburg

**Bouwjaar** 1988  
**Huuroppervlakte** 4.474 m<sup>2</sup>



**CFM, Rue Guillaume Kroll, 1822 Luxemburg**

Industrieel complex dat enerzijds dienst doet als service center, distributeur, groothandel in sanitaire toestellen en anderzijds een kantoorcomplex van 3.400 m<sup>2</sup>

**Bouwjaar** 1990  
**Huuroppervlakte** 13.826 m<sup>2</sup>



**Rue Jean Monnet 4, 2180 Luxemburg**

Vlaggenschip van de portefeuille omwille van zijn ligging, architectuur en hoogwaardige afwerking

**Bouwjaar** 1992  
**Huuroppervlakte** 3.866 m<sup>2</sup>



**Place Schwarzenweg, 3474 Dudelange**

Commercieel gebouw bestaande uit galerijen, commerciële ruimten, bakkerijen, reserves, verkoopszones, kantoren en cafetaria

**Bouwjaar** 1991  
**Huuroppervlakte** 3.759 m<sup>2</sup>



**Avenue J.F. Kennedy 43, 1855 Luxemburg**

Uitzonderlijke lokatie in het hart van de Kirchberg naast het Shopping Center Auchamps

**Bouwjaar** 1999  
**Huuroppervlakte** 2.270 m<sup>2</sup>



**Rue du Curé, 9217 Diekirch**

Gemengd gebouw handelszaken/residenties

**Bouwjaar** 1994  
**Huuroppervlakte** 3.100 m<sup>2</sup>



**Route d'Esch 25, 1470 Luxemburg**

Gelegen vlakbij de hoofdzetel van Dexia Luxemburg op de route d'Esch.

**Bouwjaar** 1992  
**Huuroppervlakte** 1.839 m<sup>2</sup>

## 6.4 Samenstelling van de vastgoedportefeuille

### 6.4.1 Indeling volgens geografische ligging België – Groothertogdom Luxemburg (primaire segmentatie)

	Reële waarde (mio EUR)	Investeringswaarde (mio EUR)	Aandeel in de portefeuille (%) obv reële waarde	Contractuele huur (mio EUR/jaar)	Huurrendement op basis van reële waarde (%)	Huurrendement op basis van investeringswaarde (%)	Bezettingsgraad (%) <sup>(1)</sup>
België	323,19	331,44	69	24,35	7,53	7,35	96
Groothertogdom Luxemburg	143,99	147,73	31	10,45	7,26	7,08	95
<b>Algemeen totaal</b>	<b>467,18</b>	<b>479,17</b>	<b>100</b>	<b>34,80</b>	<b>7,45</b>	<b>7,26</b>	<b>96</b>

### 6.4.2 Indeling volgens type vastgoed (secundaire segmentatie)

	Reële waarde (mio EUR)	Investeringswaarde (mio EUR)	Aandeel in de portefeuille (%) obv reële waarde	Contractuele huur (mio EUR/jaar)	Huurrendement op basis van reële waarde (%)	Huurrendement op basis van investeringswaarde (%)	Bezettingsgraad (%) <sup>(1)</sup>
<b>Kantoren</b>							
Kantoren Brussel	164,60	168,72	35,23	11,92	7,24	7,06	95
Kantoren Mechelen	27,12	27,80	5,80	1,99	7,34	7,16	100
Kantoren Antwerpen	4,73	5,01	1,01	0,44	9,30	8,78	99
Kantoren Gent	36,65	37,57	7,84	3,14	8,57	8,36	94
Kantoren Groothertogdom Luxemburg	112,76	115,72	24,14	8,13	7,21	7,03	94
<b>Totaal kantoren</b>	<b>345,86</b>	<b>354,82</b>	<b>74,02</b>	<b>25,62</b>	<b>7,41</b>	<b>7,22</b>	<b>95</b>
<b>Logistiek</b>							
Logistiek België	31,35	32,13	6,71	2,71	8,65	8,43	100
Logistiek Groothertogdom Luxemburg	20,97	21,49	4,49	1,42	6,77	6,61	100
<b>Totaal logistiek</b>	<b>52,32</b>	<b>53,62</b>	<b>11,20</b>	<b>4,13</b>	<b>7,89</b>	<b>7,70</b>	<b>100</b>
<b>Semi-industrieel<sup>(2)</sup></b>	<b>38,24</b>	<b>39,20</b>	<b>8,19</b>	<b>3,31</b>	<b>8,66</b>	<b>8,44</b>	<b>93</b>
<b>Retail</b>							
Retail België	20,50	21,01	4,39	0,83	4,05	3,95	100
Retail Groothertogdom Luxemburg	10,26	10,52	2,20	0,91	8,87	8,65	100
<b>Totaal retail</b>	<b>30,76</b>	<b>31,53</b>	<b>6,59</b>	<b>1,74</b>	<b>5,65</b>	<b>5,51</b>	<b>100</b>
<b>Algemeen totaal</b>	<b>467,18</b>	<b>479,17</b>	<b>100</b>	<b>34,80</b>	<b>7,45</b>	<b>7,26</b>	<b>95,87</b>

(1) Bezettingsgraad = (geschatte huur – geschatte huur op leegstand) / geschatte huur.

(2) Uitsluitend België.

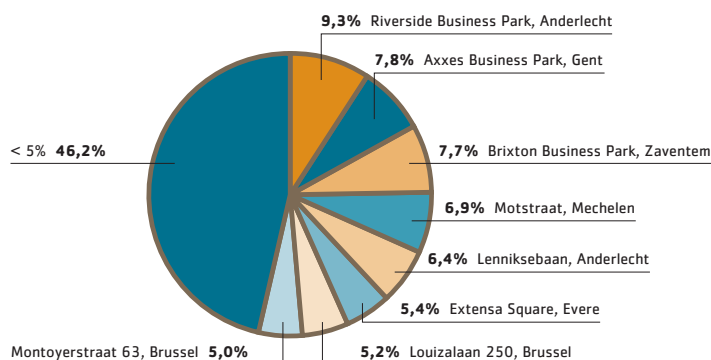


### 6.4.3 Overzicht panden totaal<sup>(1)</sup>

	Totale oppervlakte (in m <sup>2</sup> )	Contractuele huur (mio EUR/jaar)	Bezettingsgraad (%)	Contr. huur + gesch. huur op leegstand (mio EUR/jaar)	Geschatte huur (mio EUR/jaar)
<b>KANTOREN</b>					
Square de Meeûs 5-6	5.965	1,24	100	1,24	1,14
Montoyerstraat 63	6.745	1,64	100	1,64	1,49
Louizalaan 250	9.948	1,88	97	1,93	1,58
Louizalaan 66	3.593	0,45	86	0,52	0,48
Riverside BP - Fase I, III en IV	21.645	2,47	85	2,90	2,90
Extensa Square	12.218	2,11	100	2,11	1,85
Lenniksebaan, Anderlecht	15.132	2,14	100	2,14	2,05
<b>Totaal kantoren Brussel</b>	<b>75.246</b>	<b>11,92</b>	<b>95</b>	<b>12,46</b>	<b>11,48</b>
WKB, Motstraat	14.174	1,99	100	1,99	1,89
<b>Totaal kantoren Mechelen</b>	<b>14.174</b>	<b>1,99</b>	<b>100</b>	<b>1,99</b>	<b>1,89</b>
Delta Business Park	1.792	0,21	97	0,22	0,20
Schranshoevebaan 18, Wommelgem	2.394	0,23	100	0,23	0,20
<b>Totaal kantoren Antwerpen</b>	<b>4.186</b>	<b>0,44</b>	<b>99</b>	<b>0,45</b>	<b>0,40</b>
Axxes BP	23.388	3,14	94	3,30	2,94
<b>Totaal kantoren Gent</b>	<b>23.388</b>	<b>3,14</b>	<b>94</b>	<b>3,30</b>	<b>2,94</b>
Aubépines	2.530	0,84	100	0,84	0,64
Bian	3.864	0,97	100	0,97	1,02
EBBC	4.474	1,68	90	1,82	1,36
ESCH	1.839	0,59	100	0,59	0,56
Kennedy	2.270	0,80	100	0,80	0,70
Kiem	1.834	0,28	62	0,46	0,49
Mercure	807	0,22	100	0,22	0,15
Monnet	3.866	1,32	100	1,32	1,37
Monterey	1.555	0,64	100	0,64	0,54
Pasteur	4.928	0,81	85	1,00	1,30
<b>Totaal kantoren Groothertogdom Luxemburg</b>	<b>27.967</b>	<b>8,13</b>	<b>94</b>	<b>8,65</b>	<b>8,12</b>
<b>Totaal Kantoren</b>	<b>144.961</b>	<b>25,63</b>	<b>95</b>	<b>26,85</b>	<b>24,83</b>
<b>LOGISTIEK</b>					
SKF, Tongeren	25.872	1,14	100	1,14	1,04
Prins Boudewijnlaan 7	27.589	1,57	100	1,57	1,35
<b>Totaal Logistiek België</b>	<b>53.461</b>	<b>2,71</b>	<b>100</b>	<b>2,71</b>	<b>2,39</b>
CFM	13.826	1,42	100	1,42	1,71
<b>Totaal Logistiek Groothertogdom Luxemburg</b>	<b>13.826</b>	<b>1,42</b>	<b>100</b>	<b>1,42</b>	<b>1,71</b>
<b>Totaal Logistiek</b>	<b>67.287</b>	<b>4,13</b>	<b>100</b>	<b>4,13</b>	<b>4,10</b>
<b>SEMI-INDUSTRIEEL</b>					
Riverside BP - Fase II	5.181	0,47	100	0,47	0,44
Brixton BP	21.668	1,31	89	1,45	1,35
Vierwinden BP	13.623	0,83	91	0,90	0,77
Alcan, Lusambostraat, Vorst	3.191	0,20	100	0,20	0,20
WKB, Zeutestraat	7.363	0,50	100	0,50	0,38
<b>Totaal Semi-industrieel Brussel + Mechelen</b>	<b>51.026</b>	<b>3,31</b>	<b>93</b>	<b>3,52</b>	<b>3,13</b>
<b>Totaal Semi-industrieel</b>	<b>51.026</b>	<b>3,31</b>	<b>93</b>	<b>3,52</b>	<b>3,13</b>
<b>Retail</b>					
Brixton BP - Unit 4/5/6	14.454	0,83	100	0,83	2,02
<b>Totaal Retail België</b>	<b>14.454</b>	<b>0,83</b>	<b>100</b>	<b>0,83</b>	<b>2,02</b>
Diekirch	3.100	0,59	100	0,59	0,45
Dudelange	3.759	0,32	100	0,32	0,35
<b>Totaal Retail Groothertogdom Luxemburg</b>	<b>6.859</b>	<b>0,91</b>	<b>100</b>	<b>0,91</b>	<b>0,80</b>
<b>Totaal Retail</b>	<b>21.313</b>	<b>1,74</b>	<b>100</b>	<b>1,74</b>	<b>2,82</b>
<b>ALGEMEEN TOTAAL</b>	<b>284.587</b>	<b>34,80</b>	<b>95,87</b>	<b>36,24</b>	<b>34,88</b>

(1) Indeling van de gebouwen volgens hoofdbestemming.

#### 6.4.4 Overzicht panden met een aandeel van meer dan 5% in de totale vastgoedportefeuille



#### 6.4.5 Verzekerde waarde

(in miljoen EUR)	Kantoren	Logistiek	Semi-industrieel	Retail	Totaal
België	203,6	17,0 <sup>(1)</sup>	36,0	8,6	265,2
Groothertogdom Luxemburg	433,1 <sup>(2)</sup>	19,2	0,0	23,7 <sup>(2)</sup>	476,0 <sup>(2)</sup>
<b>Totaal</b>	<b>636,7</b>	<b>36,2</b>	<b>36,0</b>	<b>32,3</b>	<b>741,2</b>

(1) Exclusief SKF: verzekert de gebouwen zelf aan de hand van een groepsverzekering voor een totaalbedrag van 500.000.000 EUR.

(2) Deze bedragen houden rekening met 100% van de verzekerde waarde, terwijl Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) mede-eigenaar is van de gebouwen: Aubépinés, Avenue de la Gare, Diekirch, EBBC, Kennedy, Kiem & Monterey. De totale verzekerde waarde voor de gebouwen waarvan Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) 100% eigenaar is, bedraagt 75.176.649 EUR.

### 6.5 Schattingsverslag

#### Actualisatie op 30/06/06 van de waardering van de portefeuille van Leasinvest Real Estate<sup>27</sup>

Hierna volgt een letterlijke weergave van de Besluiten van de vastgoedexpert Cushman & Wakefield (de bedragen werden afgerond):

“Wij hebben de eer u onze schatting van de investeringswaarde en de reële waarde van het patrimonium van Leasinvest Real Estate Comm.VA op 30/06/06 over te maken.

Onze schattingen werden opgesteld op basis van de door u verstrekte inlichtingen die verondersteld werden juist te zijn.

Wij hebben onze schatting bepaald volgens de methode van de kapitalisatie van de geschatte markthuurwaarde met correcties voor de actualisering van het verschil tussen huidige en geschatte huuropbrengsten; en op basis van de vergelijkingspunten die beschikbaar waren op de datum van de schatting.

De waarden werden bepaald, rekening houdend met de huidige marktparameters.

<sup>27</sup> De besluiten van het schattingsverslag werden opgenomen met toestemming van Cushman & Wakefield en Winssinger & Vennoten.

Graag zouden wij uw aandacht willen vestigen op de volgende punten:

1. Het patrimonium bestaat uit bedrijvenparken, kantoren, semi-industriële gebouwen, distributiecentra en winkels verspreid over België (Brussel, Zaventem, Mechelen, Antwerpen en Merelbeke) en het Groothertogdom Luxemburg.
2. De effectieve huurinkomsten (+ de geschatte huurwaarde op leegstand) van het geheel ligt 3,89% (respectievelijk 4,20% en 3,19% voor de Belgische en de Luxemburgse portefeuille) hoger dan de geschatte huurwaarde.
3. De bezettingsgraad<sup>28</sup> van het geheel bedraagt 95,87% (respectievelijk 96,19% en 95,14% voor de Belgische en de Luxemburgse portefeuille).

Wij hebben op 30/06/06 voor het geheel van de gebouwen Leasinvest Real Estate Comm. VA, inclusief het gedeelte van de portefeuille dat door de vennootschap Winssinger & Vennoten geschat werd,

1. een investeringswaarde bepaald van 479.170.000 EUR (vierhonderd negenenzeventig miljoen honderd zeventigduizend euro), met respectievelijk een investeringswaarde van 331.440.000 EUR en 147.730.000 EUR voor de Belgische en de Luxemburgse portefeuilles; en
2. een reële waarde bepaald van 467.190.000 EUR (vierhonderd zevenenzestig miljoen honderd negentigduizend euro), met respectievelijk een reële waarde van 323.200.000 EUR en 143.990.000 EUR voor de Belgische en de Luxemburgse portefeuilles.

Op deze basis bedraagt het huurrendement van de totale portefeuille in termen van de investeringswaarde 7,26% (respectievelijk 7,35% en 7,08% voor de Belgische en de Luxemburgse portefeuille) en het huurrendement van de totale portefeuille in termen van de reële waarde 7,45% (respectievelijk 7,53% en 7,26% voor de Belgische en de Luxemburgse portefeuille).“

Cushman & Wakefield

## 6.6 Overzicht huurtransacties

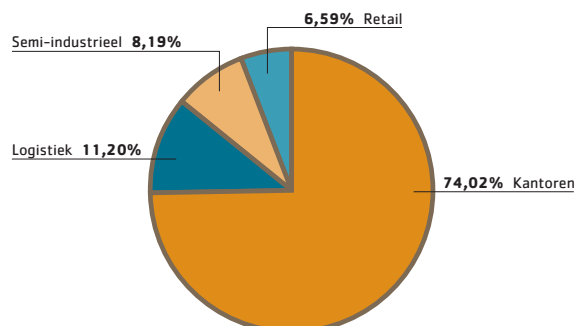
Hierna volgt een limitatieve opsomming van de huurtransacties die zich in het voorbije boekjaar 2005/2006 hebben voorgedaan.

(in m <sup>2</sup> )	+	-	=
	Nieuw	Vertrokken	Verlengd
Louizalaan 66	251	251	251
Louizalaan 250	300		4.133
Brixton Business Park	4.740		2.220
Axxes Business Park	1.648	198	638
Riverside Business Park	2.550	880	2.090
Delta Business Park	290		
<b>Subtotaal</b>	<b>9.779</b>	<b>1.329</b>	<b>9.332</b>
EBBC Luxemburg	765		
Pasteur Luxemburg		1670	
<b>Subtotaal</b>	<b>765</b>	<b>1.670</b>	
<b>Totaal</b>	<b>10.544</b>	<b>2.999</b>	<b>9.332</b>

<sup>28</sup> De bezettingsgraad is geldig op de datum van de schatting en houdt dus geen rekening met toekomstige (al dan niet reeds gekende) leegstand, noch met toekomstige (al dan niet getekende) nieuwe contracten. Dit cijfer wordt berekend aan de hand van de volgende formule: (de geschatte huurwaarde van alle verhuurde oppervlaktes)/(de geschatte huurwaarde van de volledige portefeuille).

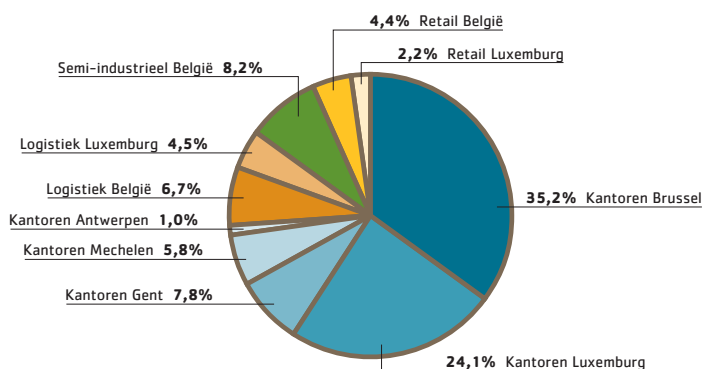
## 6.7 Analyse van de vastgoedportefeuille o.b.v. de reële waarde

### Aard van de activa



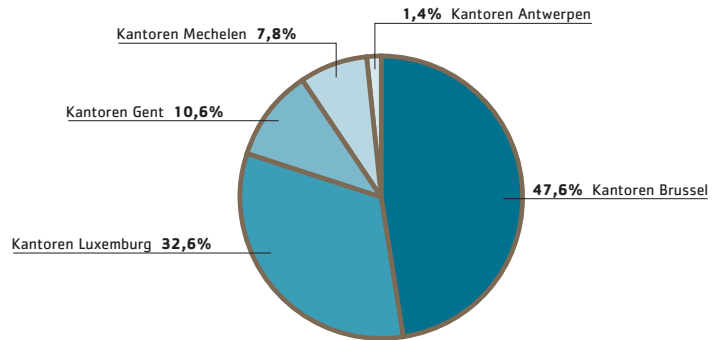
Het hoofdaandeel van de vastgoedportefeuille van Leasinvest Real Estate bestaat uit kantoren, nl. 74,02%, gevolgd door logistiek (11,20%), semi-industrieel (8,19%) en retail (6,59%). Het gedeelte retail in het Brixton Business Park in Zaventem, werd uitgebreid met twee winkels in het Groothertogdom Luxemburg. Het logistiek gedeelte omvat een distributiecentrum gelegen aan de Prins Boudewijnlaan te Kontich en de twee recent verworven gebouwen in Tongeren en in Luxemburg.

### Spreading van de portefeuille



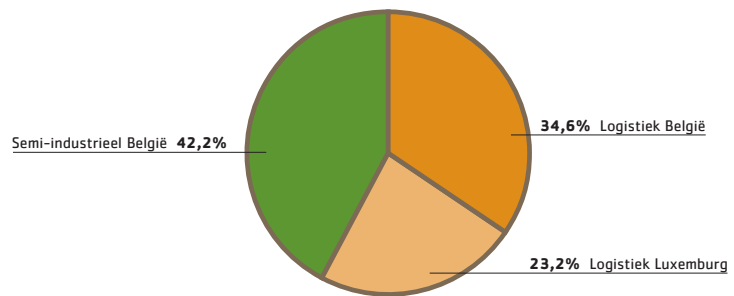
Op de totale portefeuille is het kantorengedeelte in Brussel met 164,6 miljoen EUR of 35,2% het grootste. Na de acquisitie van de Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux)-portefeuille komt het kantorengedeelte in het Groothertogdom Luxemburg op de 2<sup>e</sup> plaats met 24,1% of 112,8 miljoen EUR. Het deel semi-industrieel in België komt op de 3<sup>e</sup> plaats met 38,2 miljoen EUR of 8,2% van de totale portefeuille. Het Axxes Business park in Merelbeke (Gent) met 7,8% of 36,7 miljoen EUR is het vierde grootste.

### Kantorenportefeuille



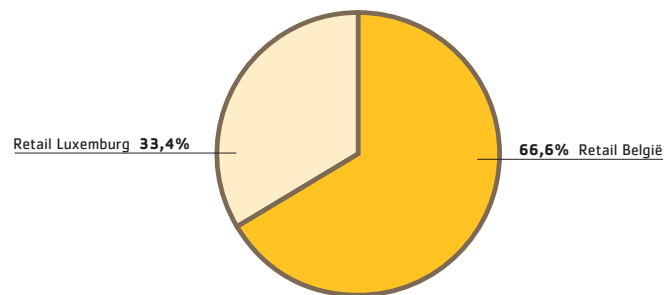
Net zoals op onze totale portefeuille maakt ook de kantorenportefeuille in Brussel het grootste deel uit met 164,6 miljoen EUR of 47,6%. 32,5% van de portefeuille wordt ingenomen door onze Luxemburgse kantoren. Daarna volgen de kantoren in Gent, in Mechelen en in Antwerpen.

### Logistieke/semi-industriële portefeuille



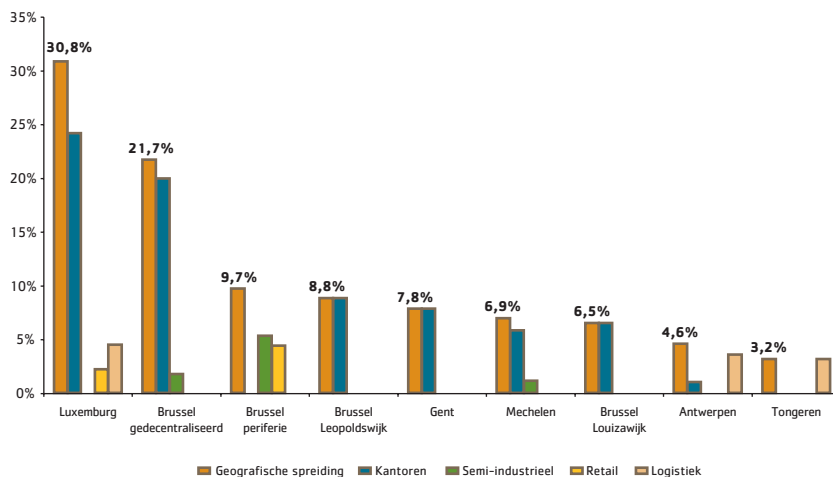
Het grootste aandeel wordt uitgemaakt door de semi-industriële gebouwen in België gelegen in het Brixton Business Park en het Vierwinden Business Park, beiden gelegen in Zaventem, gevolgd door de logistieke panden in België (nl. de gebouwen van SKF in Tongeren en een gebouw aan de Prins Boudewijnlaan in Kontich) en het logistiek pand in het Groothertogdom Luxemburg.

### Retailportefeuille



Retail in België bestaat voornamelijk uit de winkels in het Brixton Business Park in Zaventem.

### Aard van de activa volgens geografische spreiding



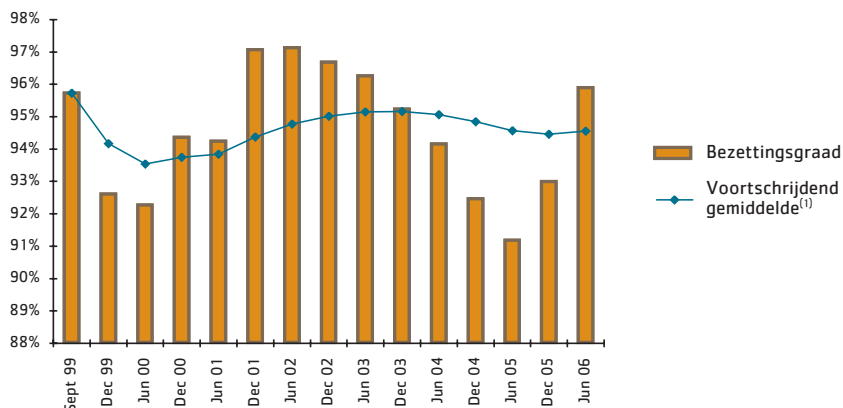
Op het einde van het boekjaar nam het Groothertogdom Luxemburg 74,3% van de uitgevoerde investeringen voor haar rekening. Door de acquisitie van de Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux)-portefeuille zijn alle percentages t.o.v. vorig jaar grondig gewijzigd. Op de totale portefeuille neemt Luxemburg 30,8% in, waarvan 24,1% kantoren zijn, 4,5% logistiek en 2,2% retail.

De gedecentraliseerde zone van Brussel bestaat voornamelijk uit kantoren (19,9% van de 21,7%). Het aandeel van Gent bedraagt 7,8% en bestaat volledig uit kantoren; hetzelfde geldt voor de Leopoldswijk en de Louizawijk, nl. 8,8% en 6,5% kantoren.

Verder is nog een kleiner gedeelte van de portefeuille gelegen in de regio Antwerpen (hoofdzakelijk een logistiek pand).

Na de inbreng van de drie vennootschappen van Extensa Group NV is Leasinvest Real Estate sinds dit boekjaar aanwezig in regio Mechelen (6,9%) en in Tongeren (3,2%, een volledig logistiek deel).

### Bezettingsgraad



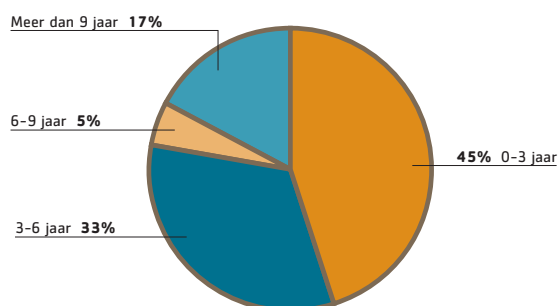
(1) Een voortschrijdend gemiddelde is een type gemiddelde waarde gebaseerd op een weging van de actuele bezettingsgraad en de voorgaande bezettingsgraden.

De aanzienlijke stijging van de bezettingsgraad sinds het einde van het boekjaar eindigend op 30/06/05 is het resultaat van succesvolle commerciële inspanningen m.b.t. de bestaande portefeuille, het feit dat intensieve renovatie-investeringen van de vorige boekjaren de aantrekkelijkheid van de portefeuille verhoogden en het gevolg van de acquisities van portefeuilles met een hoge bezettingsgraad. De portefeuille van de vier gebouwen van

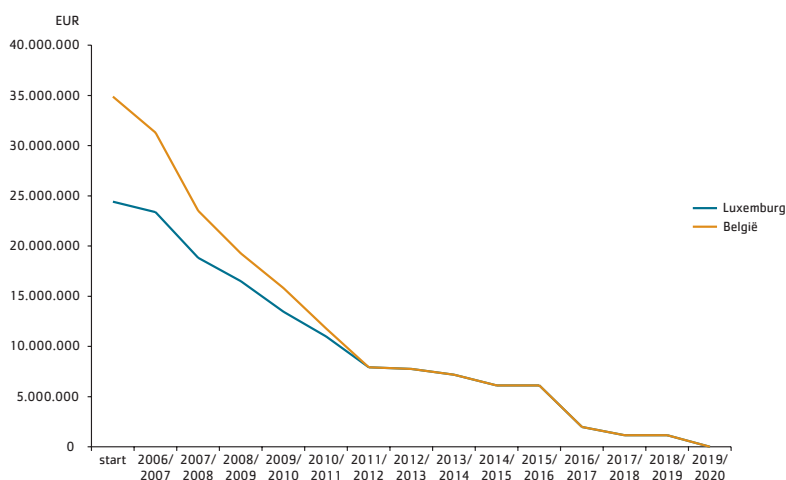
Extensa Group NV kende een bezettingsgraad van 100%; de Luxemburgse portefeuille van Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) had een bezettingsgraad van 95,1%.

Ondanks de moeilijke verhuurmarkt, is Leasinvest Real Estate erin geslaagd om het historisch laagste niveau van 91,15% op 30/06/05 aanzienlijk te verbeteren.

#### Resterende looptijd en contractueel verzekerde huurinkomsten



De grafiek is opgesteld op basis van de eerste opzegmogelijkheid van de huidige huurcontracten op basis van de contractuele huur. 55,2% van de contractuele huur op jaarbasis is verzekerd tot 30/06/09<sup>29</sup>. Het aandeel contracten dat binnen de drie jaar kan vervallen is trouwens gedaald van 57% op 30/06/05 tot 45% op 30/06/06, en dit ondanks de lagere gemiddelde duration van de Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) portefeuille die 2,3 jaar bedraagt, wat bewijst dat de pro-actieve commerciële aanpak, gecombineerd met de acquisities van de Extensa portefeuille, de resterende looptijd van de huurcontracten op peil houdt.

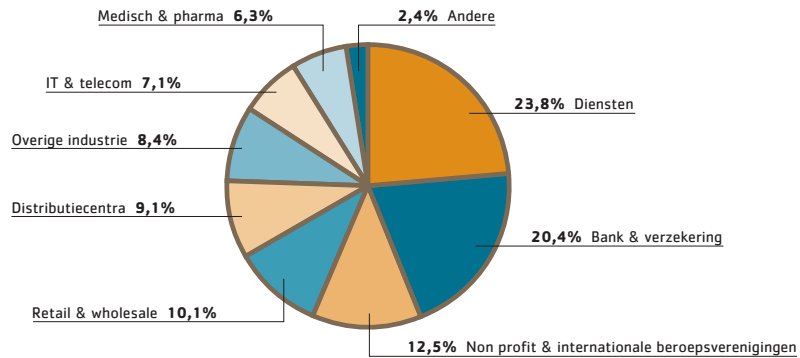


Voor de komende drie jaar kan Leasinvest Real Estate 55,2% van het huurinkomen verzekeren tot de eerste opzegmogelijkheid. De grootste risico's liggen in het Groothertogdom Luxemburg (3/4 binnen de drie jaar kan zijn opzeg geven) waar een aantal belangrijke huurders zich dicht bij hun eerste opzegmogelijkheid bevinden maar waar Leasinvest Real Estate nu positieve vooruitzichten heeft voor de verlenging.

Verder blijft de strategie van Leasinvest Real Estate om reeds in gesprek te gaan met de huurder anderhalf à twee jaar voor het einde van hun opzegperiode.

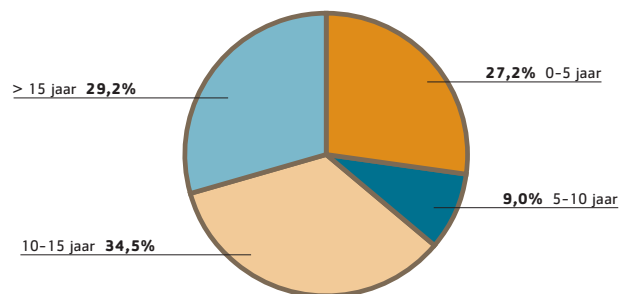
<sup>29</sup> Voor meer informatie zie bijlage 5 van de financiële staten.

### Type huurders



Door de aankoop van de Luxemburgse portefeuille is de bank- en de dienstverlenende sector in proportie toegenomen naar 44% van de portefeuille. Leasinvest Real Estate heeft altijd een gediversifieerde portefeuille gehad naar gebruikers toe. De toename van huurders uit de bancaire en dienstverlenende sector is ingegeven door de sterk groeiende cijfers van deze sectoren.

### Gemiddelde ouderdom



De gemiddelde ouderdom van de kantoorgebouwen in het Groothertogdom Luxemburg is hoger dan in België, te verklaren door de gecontroleerde vergunningsplanning van de overheid. De Leasinvest Real Estate portefeuille van Luxemburg is gemiddeld ouder (meer dan tien jaar) waardoor de totale portefeuille in ouderdom is toegenomen: 36,3% van de portefeuille is jonger dan tien jaar waarvan 27,2% jonger dan 5 jaar; vorig boekjaar was 71,6% van de gebouwen nog jonger dan tien jaar, waarvan 44,9% zelfs jonger dan vijf jaar.

De ouderdom van een kantoorgebouw kan te maken hebben met een zwakkere performantie van de techniciteit van een gebouw wat in Luxemburg sterk wordt gecompenseerd door de uitstekende locaties van de meeste gebouwen.

Een investeringsprogramma voor renovatie van sommige panden om de technische installaties van de gebouwen conform te maken aan de huidige Luxemburgse wetgeving is voorzien waardoor de gebouwen de concurrentie met nieuwbouw zullen aankunnen.



## Technisch beheer van de gebouwen

### België

Het vastgoedbeheer van Leasinvest Real Estate wordt uitgevoerd door Bopro Real Estate Services BVBA. Het beheerscontract is hernieuwd op 01/01/06 met een looptijd van achttien maanden. Daarna wordt de beheersopdracht telkens automatisch met een jaar verlengd indien er geen opzeg gebeurt zes maanden voor vervaldatum.

Het gewone vastgoedbeheer omvat administratieve, financiële en technische activiteiten. Zolang de beheersovereenkomst in voege is, kan de beheerder ook belast worden met het uitvoeren van taken van projectmanagement.

Het administratief en financieel beheer omvatten:

- Controle op de goede naleving van de huurovereenkomsten en de reglementen van inwendige orde.
- Bijhouden van de huurstaten.
- Berekenen, opvragen en opvolgen van de betalingen van verschuldigde huurbedragen en het aandeel van elke huurder in de gemene lasten, de onroerende voorheffing en de verzekeringspremies en het opstellen van de jaarlijkse eindafrekening inzake huurgelden & -lasten, desgevallend tot verrekening overgaan met de gestelde huurgaranties.
- Berekenen van en waken over de vestiging en de actualisering van de huurwaarborgen.
- Beheren van eventuele achterstallige huurgelden & -lasten.
- Laten opmaken en opvolgen van plaatsbeschrijvingen bij de aanvang en het einde van de huurcontracten; verhalen van eventuele huurschade op de huurder of de aansprakelijke.
- Beheren van de verzekeringsportefeuille.

Het technisch beheer houdt in:

- Regelmatig inspecteren van de gebouwen met het oog op het behouden van de goede huurstaat.
- Onderhoud van de gemeenschappelijke delen en de technische installaties.
- Nemen van de nodige bewarende maatregelen.
- Afhandelen van schadegevallen met de verzekeringsmaatschappijen.

Vanaf dit jaar wordt er eveneens gestart met een tevredenheidsonderzoek naar comfort, kwaliteit van dienstverlening door de beheerder en eigenaar en communicatie met de huurder, dat jaar per jaar de tevredenheidsfactor van de huurders kwantitatief moet uitdrukken.

Bopro Real Estate Services ontvangt voor zijn gewone opdracht 3% (exclusief 21% BTW) van de huurinkomsten van de door hen beheerde gebouwen. Voor de niet-verhuurde ruimten wordt een beheersvergoeding aangerekend van 1,5% exclusief 21% BTW. Deze vergoeding is inbegrepen in de huurlasten die de huurders betalen. Extra prestaties en/of diensten (bv. facility management bij verhuis) die niet in het gewone beheer zijn inbegrepen kunnen door de vastgoedbeheerder worden aangerekend op basis van de barema's die voorzien werden door het Beroepsinstituut.

Leasinvest Real Estate heeft tijdens het voorbije boekjaar een vergoeding van 49.129,34 EUR (excl. BTW) aan Bopro Real Estate Services betaald.

Bopro Real Estate Services BVBA (ondernemingsnummer BE 0455.502.892, vennootschap naar Belgisch recht) wordt geleid door haar twee zaakvoerders, Peter Garré en Philip Borremans en is een 100% dochter van Bopro NV.

Bopro Real Estate Services BVBA staat niet onder toezicht van een officiële instantie.

De vennootschap is sinds haar oprichting op 21/06/95 actief als vastgoedbeheerder.

De vestigingsplaats en maatschappelijke zetel zijn gevestigd te Zandvoortstraat C27/20, 2800 Mechelen.

### **Groothertogdom Luxemburg**

Op termijn is het de bedoeling om voor het vastgoedbeheer een beheerscontract af te sluiten met één technisch vastgoedbeheerder. De centralisatie naar rapportering, kwaliteit van uitvoering en uniforme dienstverlening is uitermate belangrijk teneinde het beheer op een kwalitatief aanvaardbaar niveau te krijgen.

De centralisatie van het technisch vastgoedbeheer zal worden uitbesteed aan Property Partners voor een periode van vijf jaar. Voor de gebouwen in mede-eigendom zal deze centralisatie gefaseerd verlopen rekening houdend met de lopende syndicusovereenkomsten.

Voor zijn gewone vastgoedbeheersopdracht zal Property Partners een beheersvergoeding ontvangen van gemiddeld 2% op de jaarlijkse huurinkomsten waarbij er een aangepaste tarifiering geldt voor de gebouwen in mede-eigendom.

Property Partners maakt deel uit van het Cushman & Wakefield netwerk. Property Partners SA (ondernemingsnummer 1999 2228 302 - handelsregister RCB 72.368, vennootschap naar Luxemburgs recht) werd in 1999 opgericht door Pitt Pirrotte en wordt nu geleid door haar drie huidige partners, Pitt Pirrotte, Vincent Bechet en Frank Rosenbaum.

De vennootschap is een vastgoedadviesbedrijf; technisch en administratief beheer van bedrijfstvastgoed maakt deel uit van haar activiteiten.

De maatschappelijke zetel is gevestigd te 12, rue Jean Engling in het Groothertogdom Luxemburg. Property Partners SA staat niet onder toezicht van een officiële instantie.

### **Beleggingsadvies**

Voor haar beleggingen krijgt Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) advies van Leasinvest Immo Lux Conseil (ex-Dexia Immo Lux Conseil) krachtens een overeenkomst die op 14/01/99 voor onbepaalde duur werd aangegaan en die door elk van de partijen kan worden beëindigd met inachtneming van een opzegtermijn van zes maanden.

Leasinvest Immo Lux Conseil (ex-Dexia Immo Lux Conseil) dient een beleggingsplan aan Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) voor te leggen in onroerend goed en in andere waarden van uiteenlopende aard, overeenkomstig de beleggingspolitiek die door de raad van bestuur van Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) werd uitgewerkt. De taak van Leasinvest Immo Lux Conseil (ex-Dexia Immo Lux Conseil) omvat (maar beperkt zich niet tot) het vinden van onroerende goederen die in overeenstemming zijn met het beleggingsplan dat door Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) werd bepaald en die door haar zouden kunnen worden verworven, en in het doen van voorstellen betreffende gebouwen die ze zou kunnen verkopen.

Leasinvest Immo Lux Conseil (ex-Dexia Immo Lux Conseil) moet Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) ook op de hoogte houden van de ontwikkelingen op de financiële markten en haar via advies en aanbevelingen bijstaan bij het beheer van haar vastgoedbeleggingen, met inachtneming van de door haar gekozen beleggingspolitiek.

Voor deze diensten ontvangt Leasinvest Immo Lux Conseil (ex-Dexia Immo Lux Conseil) een jaarlijkse vergoeding van:

- 0,75%, in vierden betaalbaar op het einde van elk kwartaal en berekend op de brutowaarde van de onroerende activa van Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) zoals ze aan het einde van elk kwartaal geraamd werden door de onafhankelijke vastgoedexperts;
- een maximum van 0,50%, in vierden betaalbaar op het einde van elk kwartaal, berekend op de gemiddelde nettowaarde van de overige activa van Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) op het eind van elk kwartaal;
- daarnaast zal Leasinvest Immo Lux Conseil (ex-Dexia Immo Lux Conseil) een premie ontvangen gelijk aan 5% van de nettomeerwaarde op de verkochte gebouwen.

Leasinvest Immo Lux Conseil (ex-Dexia Immo Lux Conseil) bezit een participatie van 60 aandelen in Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux).

Leasinvest Real Estate heeft niet de intentie om de akkoorden tussen Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) en Leasinvest Immo Lux Conseil (ex-Dexia Immo Lux Conseil) te wijzigen.

Leasinvest Immo Lux Conseil (ex-Dexia Immo Lux Conseil) is een 100% filiaal (rechtstreeks en onrechtstreeks) van Leasinvest Real Estate.



# Financiële staten

CFM, Rue Guillaume Kroll, Luxemburg



# Financiële staten

## Geconsolideerde balans

(in 1.000 EUR)	Bijlage	Periode 30/06/06 IFRS	Periode 30/06/05 IFRS
<b>ACTIVA</b>			
<b>VASTE ACTIVA</b>		<b>469.946</b>	<b>269.881</b>
Vastgoedbeleggingen	19	467.182	268.584
Projectontwikkelingen		101	
Andere materiële vaste activa	20	54	72
Financiële vaste activa	21,22	2.609	1.225
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		<b>13.713</b>	<b>5.080</b>
Financiële vlottende activa		2.616	31
Handelsvorderingen	23	4.697	2.357
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	24	357	425
Kas en kasequivalenten	25	5.518	1.986
Overlopende rekeningen	26	526	282
<b>TOTAAL ACTIEF</b>		<b>483.659</b>	<b>274.960</b>
<b>PASSIVA</b>			
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>	cfr. mutatietafel	<b>262.555</b>	<b>188.019</b>
<b>EIGEN VERMOGEN TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP</b>		<b>237.849</b>	<b>180.048</b>
Kapitaal	27	44.126	35.729
Geplaatst kapitaal		44.126	35.729
Uitgiftepremies	27	70.611	31.280
Reserves	27	99.051	98.840
Resultaat	28	30.597	22.202
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten & -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	29	-6.910	-6.686
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva op indekkingsinstrumenten	30	375	-1.317
<b>MINDERHEIDSBELANGEN</b>	<b>31</b>	<b>24.706</b>	<b>7.970</b>
<b>VERPLICHTINGEN</b>		<b>221.104</b>	<b>86.942</b>
<b>LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>		<b>95.581</b>	<b>31.898</b>
Voorzieningen		27	
Langlopende financiële schulden	32	94.800	29.800
a. Kredietinstellingen		94.800	29.800
Andere langlopende financiële verplichtingen	33	82	1.443
Andere langlopende verplichtingen		672	656
<b>KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>		<b>125.523</b>	<b>55.043</b>
Voorzieningen		0	0
Kortlopende financiële schulden	32	108.524	42.697
c. Andere		108.524	42.697
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	33	8.529	5.494
Exittaks		2.450	0
Andere		6.079	5.494
Andere kortlopende verplichtingen		1.004	885
Overlopende rekeningen	34	7.466	5.967
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>		<b>483.659</b>	<b>274.960</b>

## Geconsolideerde winst & verliesrekening

(in 1.000 EUR)		Periode 30/06/06 IFRS	Periode 30/06/05 IFRS
	<b>Bijlage</b>		
(+)	Huurinkomsten	23.958	19.868
(+)	Terugneming overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
(+/-)	Met verhuur verbonden kosten	1	-151
	<b>NETTOHUURRESULTAAT</b>	<b>23.959</b>	<b>19.717</b>
(+)	Recuperatie van vastgoedkosten	31	369
(+)	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	3.457	2.702
(-)	Kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	-129	-668
(-)	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-3.500	-2.702
(+/-)	Andere met verhuur verbonden kosten en opbrengsten	0	3
	<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>23.818</b>	<b>19.421</b>
(-)	Technische kosten	-2.152	-2.012
(-)	Commerciële kosten	-179	-464
(-)	Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-1.019	-506
(-)	Beheerskosten vastgoed	-1.494	-1.155
(-)	Andere vastgoedkosten	-242	-138
	<b>VASTGOEDKOSTEN</b>	<b>-5.086</b>	<b>-4.275</b>
	<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>18.732</b>	<b>15.146</b>
(-)	Algemene kosten van de vennootschap	-770	-877
(+/-)	Andere operationele kosten en opbrengsten	5.234	
	<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>23.195</b>	<b>14.269</b>
(+/-)	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	1.126
(+/-)	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	3.923	2.205
	<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>27.118</b>	<b>17.600</b>
(+)	Financiële opbrengsten	2.286	1.825
(-)	Interestkosten	-4.592	-6.210
(-)	Andere financiële kosten	-700	-402
	<b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>	<b>-3.006</b>	<b>-4.786</b>
	<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>24.112</b>	<b>12.814</b>
(+/-)	Vennootschapsbelasting	-787	-430
(+/-)	Exittaks	0	734
	<b>BELASTINGEN</b>	<b>-787</b>	<b>304</b>
	<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>23.325</b>	<b>13.118</b>
	Toerekenbaar aan:		
	Minderheidsbelangen	3.602	670
	Aandeelhouders van de groep	19.723	12.448

Zie eveneens mutatietafel.

### Resultaten per aandeel

(in EUR)	30/06/06	30/06/05
Winst per aandeel, aandeel groep <sup>(1)</sup>	5,94	4,09
Winst per verwaterd aandeel, aandeel groep <sup>(1)</sup>	5,94	4,09

(1) Nettoresultaat, aandeel groep, gedeeld door het gewogen gemiddelde aantal aandelen.

Geconsolideerde kasstroomtabel (zie eveneens bijlage 25)

(in 1.000 EUR)	Bijlage	30/06/06 IFRS	30/06/05 IFRS
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR</b>	<b>25</b>	<b>1.986</b>	<b>6.456</b>
<b>1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten</b>		<b>11.200</b>	<b>9.704</b>
Winst van het boekjaar voor interesten en belastingen		27.001	17.845
Ontvangen interesten		1.607	1.818
Betaalde interesten		-4.496	-6.115
Belastingen		-787	-430
<b>Aanpassing van de winst voor niet-kas elementen</b>		<b>-8.939</b>	<b>-2.899</b>
Afschrijvingen en waardeverminderingen		107	40
- Afschrijvingen en waardeverminderingen op immateriële en andere materiële vaste activa (+/-)		35	22
- Waardeverminderingen op vlottende activa (-)		72	18
<b>Andere niet-kas elementen</b>		<b>-9.045</b>	<b>-2.939</b>
- Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)		-3.712	-2.205
- Overige transacties van niet courante aard		-5.333	0
- Terugname voorziening exittaks		0	-734
<b>Variatie in de behoefte van het werkkapitaal:</b>		<b>-3.187</b>	<b>-515</b>
<b>* Beweging van de activa:</b>		<b>-3.889</b>	<b>-119</b>
- Financieel vlottende activa		-2.593	3
- Handelsvorderingen		-1.527	40
- Belastingvorderingen en andere vlottende activa		440	-335
- Overlopende rekeningen		-208	173
<b>* Beweging van verplichtingen:</b>		<b>702</b>	<b>-396</b>
- Handelsschulden en andere kortlopende schulden		447	226
- Andere kortlopende verplichtingen		119	-605
- Overlopende rekeningen		137	-18
<b>2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>		<b>-177.543</b>	<b>-8.080</b>
Vastgoedbeleggingen		-3.007	-728
Projectontwikkelingen		-101	0
Andere materiële vaste activa		-16	-95
Financiële vaste activa		-212.534	-7.853
Effect in consolidatie van nieuwe deelnemingen		38.115	596
<b>3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		<b>169.877</b>	<b>-6.094</b>
<b>Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden</b>			
Toename (+) / Afname (-) van de financiële schulden		135.243	-19.189
Toename (+) / Afname (-) van de andere financiële verplichtingen		-1.360	1.443
<b>Verandering in andere verplichtingen</b>			
Toename (+) / Afname (-) in andere verplichtingen		16	0
Wijziging van het kapitaal (+/-)		8.397	4.606
Wijziging van de uitgiftepremies (+/-)		39.331	19.214
Dividend van het vorige boekjaar		-11.328	-10.557
Toename (+) / Afname (-) in de reële waarde van financiële activa en passiva			
- op indekkingsinstrumenten		1.691	-1.317
Toename (+) / Afname (-) van de mutatiekosten		-2.114	-293
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE BOEKJAAR</b>	<b>25</b>	<b>5.518</b>	<b>1.986</b>

### Mutatie overzicht van het eigen vermogen

Zie eveneens geconsolideerde balans en winst- & verliesrekening

(in 1.000 EUR)	Kapitaal	Uitgifte- premie	Reserves + Resultaat	Impact op de reële waarde van geschatte mutatie- kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoed- beleggingen	Variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva	Eigen vermogen toewijsbaar aan de aan- deelhouders van de moeder- onderneming	Minderheids- belangen	Totaal Eigen Vermogen
<b>Balans volgens Belgische grondslagen voor financiële rapportering op 30/06/04</b>	<b>31.123</b>	<b>12.066</b>	<b>105.756</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>148.945</b>		<b>148.945</b>
IFRS Aanpassingen						0		0
- Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten & -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoed- beleggingen				-6.583		-6.583		-6.583
- Terugname van aangelegde voorzieningen op korte termijn			2.838			2.838		2.838
- Opname van het vooropgestelde dividend in resultaat			10.557			10.557		10.557
<b>Balans volgens IFRS op 30/06/04</b>	<b>31.123</b>	<b>12.066</b>	<b>119.152</b>	<b>-6.583</b>	<b>0</b>	<b>155.758</b>		<b>155.758</b>
- Uitkering dividend vorig boekjaar			-10.557			-10.557		-10.557
- Partiële splitsing (Montoyer 63)	4.606					4.606		4.606
- Partiële splitsing (Montoyer 63)		19.214				19.214		19.214
- Winst van het boekjaar 2004/2005			12.448			12.448		12.448
- Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten & -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoed- beleggingen				-104		-104		-104
- Variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva					-1.317	-1.317		-1.317
- Participatie Square de Meeûs 5-6 NV						0	7.970	7.970
<b>Balans volgens IFRS op 30/06/05</b>	<b>35.729</b>	<b>31.280</b>	<b>121.043</b>	<b>-6.686</b>	<b>-1.317</b>	<b>180.048</b>	<b>7.970</b>	<b>188.018</b>
- Uitkering dividend vorig boekjaar			-11.328			-11.328		-11.328
- Kapitaalverhoging inbreng portefeuille Extensa Group NV	8.397					8.397		8.397
- Kapitaalverhoging inbreng portefeuille Extensa Group NV		39.331				39.331		39.331
- Winst van het boekjaar 2005/2006			19.723			19.723		19.723
- Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten & -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoed- beleggingen				-224		-224		-224
- Variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva					1.691	1.691		1.691
- Aandeel in het resultaat Square de Meeûs 5-6 NV						0	1.756	1.756
- participatie Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) SA						0	14.980	14.980
- Diverse			210			210		210
<b>Balans volgens IFRS op 30/06/06</b>	<b>44.126</b>	<b>70.611</b>	<b>129.648</b>	<b>-6.910</b>	<b>375</b>	<b>237.849</b>	<b>24.706</b>	<b>262.555</b>



### **Bijlage 1. Algemene bedrijfsinformatie**

Leasinvest Real Estate Comm.VA is een vastgoedbevak (vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal), die valt onder toepassing van de Belgische wetgeving, met administratieve zetel gevestigd in Antwerpen.

De geconsolideerde jaarrekening van Leasinvest Real Estate voor het boekjaar afgesloten op 30/06/06 omvat Leasinvest Real Estate en haar dochterondernemingen. De enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekeningen werden afgesloten voor publicatie door de raad van bestuur van 24/08/06 en zullen aan de jaarlijkse algemene vergadering van aandeelhouders ter goedkeuring worden voorgelegd op 16/10/06. De enkelvoudige jaarrekening wordt opgesteld volgens Belgian GAAP en de geconsolideerde jaarrekening volgens IFRS.

Leasinvest Real Estate wordt opgenomen in de consolidatie van Extensa Group NV, die op haar beurt opgenomen wordt bij Ackermans & van Haaren NV.

### **Bijlage 2. Belangrijke grondslagen voor financiële verslaggeving**

#### **IFRS WAARDERINGSREGELS**

##### **A. CONFORMITEITSVERKLARING**

De geconsolideerde jaarrekening wordt opgemaakt conform de International Financial Reporting Standards en IFRIC interpretaties van kracht per 30/06/06, zoals goedgekeurd door de Europese Commissie.

Conform IFRS 1 heeft Leasinvest Real Estate gebruik gemaakt van de vrijstelling van aanpassing van vergelijkende cijfers in de openingsbalans per 01/07/04 voor de normen IAS 32 "Financiële Instrumenten: toelichting en presentatie" en IAS 39 "Financiële Instrumenten: opname en waardering".

##### **B. VOORSTELLINGSBASIS**

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld in euro, afgerond naar het dichtstbijzijnde duizendtal, tenzij anders is vermeld. De geconsolideerde jaarrekening wordt opgemaakt op basis van de historische kostprijs, behalve voor financiële instrumenten en activa die aan reële waarde gewaardeerd worden. De openingsbalans per 01/07/04 is opgemaakt conform IFRS 1.

##### **C. CONSOLIDATIEPRINCIPES**

De geconsolideerde jaarrekening bevat de jaarrekening van Leasinvest Real Estate en haar dochterondernemingen.

#### **Dochterondernemingen**

Dochterondernemingen zijn entiteiten die door de groep worden gecontroleerd. Er bestaat controle wanneer Leasinvest Real Estate, direct of indirect, via dochterondernemingen, houder is van meer dan de helft van de stemrechten van een entiteit, tenzij, in uitzonderlijke omstandigheden, duidelijk kan worden aangetoond dat deze gehouden stemrechten geen zeggenschap inhouden.

Er is eveneens zeggenschap als Leasinvest Real Estate de helft of minder dan de helft van de stemrechten van een entiteit in handen heeft, indien zij beschikt over:

- a) de macht over meer dan de helft van de stemrechten op grond van een overeenkomst met andere investeerders;
- b) de macht om het financiële en operationele beleid van de entiteit te sturen, krachtens een wet of een overeenkomst;
- c) de macht om de meerderheid van de leden van de raad van bestuur of het equivalente bestuurlijk orgaan te benoemen of te ontslaan en de zeggenschap over die entiteit door die raad van bestuur of dat orgaan wordt uitgeoefend; of

d) de macht om op de vergaderingen van de raad van bestuur of van het equivalente bestuurlijk orgaan de meerderheid van de stemmen uit te brengen, en de zeggenschap over de entiteit door die raad van bestuur of dat orgaan wordt uitgeoefend.

De jaarrekeningen van de dochterondernemingen worden integraal geconsolideerd vanaf de datum van verwerving tot het einde van de controle.

De rekeningen van de dochterondernemingen worden opgemaakt voor dezelfde rapporteringperiode als Leasinvest Real Estate, waarbij uniforme IFRS waarderingsregels worden gehanteerd.

Alle intra-groepsverrichtingen en niet gerealiseerde intra-groepswinsten & -verliezen op transacties tussen groepsondernemingen worden geëlimineerd. Niet gerealiseerde verliezen worden geëlimineerd tenzij het om een bijzondere waardevermindering gaat.

Nieuwe acquisities worden conform IFRS 3 verwerkt volgens de "purchase method".

#### D. GOODWILL

Goodwill is het positieve verschil tussen de kostprijs van de bedrijfscombinatie en het aandeel van de groep in de reële waarde van de identificeerbare verworven activa, de overgenomen verplichtingen en voorwaardelijke verplichtingen van de dochteronderneming op het moment van de overname. De kostprijs van een bedrijfscombinatie bestaat uit de overnameprijs en alle direct toewijsbare transactiekosten.

Goodwill wordt niet afgeschreven, maar ondergaat een test op bijzondere waardeverminderingen bij iedere jaarafsluiting en wanneer zich indicaties van een eventuele waardevermindering voordoen.

Negatieve goodwill (badwill):

Negatieve goodwill is gelijk aan het bedrag waarmee het belang van de overnemende partij in de reële waarde van de overgenomen identificeerbare activa, verplichtingen en voorwaardelijke verplichtingen, de kostprijs van de bedrijfscombinatie op datum van de transactie overschrijdt. Deze negatieve goodwill dient door de overnemende partij onmiddellijk in de winst- & verliesrekening opgenomen te worden.

#### E. IMMATERIELE VASTE ACTIVA

Immateriële vaste activa met een bepaalde levensduur worden gewaardeerd aan kostprijs, verminderd met gecumuleerde afschrijvingen en eventuele bijzondere waardeverminderingen.

Immateriële vaste activa worden afgeschreven volgens de lineaire methode over de voorziene gebruiksduur. De voorziene gebruiksduur wordt op jaarlijkse basis geëvalueerd, evenals de eventuele restwaarde.

Immateriële vaste activa met een onbepaalde levensduur, tevens aan kostprijs gewaardeerd, worden niet afgeschreven maar worden jaarlijks getoetst op bijzondere waardeverminderingen en wanneer zich indicaties van een eventuele waardevermindering voordoen.

Oprichtingskosten worden in resultaat genomen op het moment dat ze zich voordoen.

#### F. ANDERE MATERIELE VASTE ACTIVA

De andere materiële vaste activa, exclusief onroerende goederen, worden geboekt tegen aanschaffingswaarde verminderd met gecumuleerde afschrijvingen en eventueel bijzondere waardeverminderingen.

Andere materiële vaste activa worden afgeschreven volgens de lineaire methode over de economische levensduur. De voorziene economische levensduur wordt op jaarlijkse basis geëvalueerd, evenals de eventuele restwaarde.

## G. VASTGOEDBELEGGINGEN

Vastgoedbeleggingen zijn beleggingen in onroerende goederen die aangehouden worden om huurinkomsten op lange termijn te verwerven. De vastgoedbeleggingen worden conform IAS 40 gewaardeerd aan reële waarde. Elke winst of verlies, na de verwerving van een gebouw, n.a.v. de schommeling van de reële waarde wordt in de resultatenrekening verwerkt.

Een externe, onafhankelijke vastgoeddeskundige, bepaalt, op vraag van het management, trimestrieel de investeringswaarde van het vastgoed (deze stemt overeen met het vroeger gebruikte begrip "beleggingswaarde"), d.w.z. kosten, registratierechten en honoraria inbegrepen. De deskundigen voeren hun waardering uit op basis van de methode van de verdiscontering van de huurinkomsten in overeenstemming met de International Valuation Standards 2005, uitgegeven door het International Valuation Standards Committee en uitgezet in het overeenkomstig rapport.

Conform het oordeel van de werkgroep van de Belgische Vereniging van Asset Managers "BEAMA"<sup>30</sup> past Leasinvest Real Estate op de investeringswaarde de volgende principes toe om de reële waarde te bepalen:

- (i) Voor transacties m.b.t. gebouwen in België met een globale waarde lager dan 2,5 miljoen EUR dient er rekening gehouden te worden met de registratierechten van 10% (Vlaams Gewest) of 12,5% (Brussels Hoofdstedelijk en Waals Gewest).
- (ii) Voor transacties m.b.t. gebouwen in België met een globale waarde hoger of gelijk aan 2,5 miljoen EUR, gezien de waaier aan methodes van eigendomsoverdracht die worden gebruikt, wordt het percentage geschatte transactiekosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen forfaitair bepaald op 2,5%.

De statutaire zaakvoerder, Leasinvest Real Estate Management NV, is van oordeel dat, ter bepaling van de reële waarde van de onroerende goederen gelegen in het Groothertogdom Luxemburg met een waarde hoger dan 2,5 miljoen EUR, ook de forfaitaire mutatiekosten van 2,5%, van toepassing op goederen gelegen in België, kunnen worden toegepast.

Vastgoedbeleggingen worden niet langer op de balans opgenomen indien zij zijn afgestoten of indien zij permanent buiten gebruik worden gesteld en er naar verwachting geen economische voordelen worden gerealiseerd bij afstoting. Winsten of verliezen die voortkomen uit buitengebruikstelling of afstoting van een vastgoedbelegging worden opgenomen in de winst- & verliesrekening in het jaar waarin dit plaatsvindt.

### **Uitgevoerde werken in de gebouwen**

De werken aan gebouwen die ten laste komen van de eigenaar, worden boekhoudkundig op twee verschillende manieren behandeld, naargelang hun aard.

De uitgaven betreffende onderhoud- & herstellingswerken die geen bijkomende functies toevoegen noch het comfortniveau van het gebouw optrekken, worden als kosten uit de gewone bedrijfsvoering van het boekjaar geboekt en komen dus in mindering van het operationele resultaat.

Daarentegen worden de renovatiewerken en verbouwingen aan de vastgoedbeleggingen gewaardeerd aan reële waarde voor:

- \* grote renovaties: het betreft renovaties die normaliter om de 25 à 35 jaar gebeuren en bestaan uit een nagenoeg volledige wederopbouw van het gebouw met, meestal, een hergebruik van de bestaande ruwbouw en de toepassing van de modernste bouwtechnieken. Na die grote renovatie kan het gebouw als nieuw worden beschouwd en wordt het ook als dusdanig in de voorstellingen van het patrimonium opgenomen.

30 Voor een concrete toepassing van IAS 40 op Belgische vastgoedbelevaks, zie BEAMA-persbericht van 08/02/06 en [www.beama.be](http://www.beama.be).

\* verbouwingen of verbeteringswerken: het betreft occasionele werken die een functie aan het gebouw toevoegen of het comfortniveau beduidend optrekken, zodat ze een verhoging van de huurprijs en bijgevolg van de geschatte huurwaarde mogelijk maken. De kosten van zulke werken worden eveneens op het actief van de balans geboekt voor zover de deskundige normaliter een dienovereenkomstige stijging van de waarde van het gebouw erkent.

#### H. BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN VAN VASTE ACTIVA (EXCL. VASTGOEDBELEGGINGEN)

Leasinvest Real Estate beoordeelt per verslagdatum of er aanwijzingen zijn dat een actief aan een bijzondere waardevermindering onderhevig kan zijn. Indien een dergelijke indicatie aanwezig is, wordt een inschatting gemaakt van de realiseerbare waarde van het actief.

Wanneer de boekwaarde van een actief hoger is dan de realiseerbare waarde wordt een bijzondere waardevermindering geboekt om de boekwaarde van het actief terug te brengen tot de realiseerbare waarde.

De realiseerbare waarde van een actief wordt gedefinieerd als de hoogste waarde van de reële waarde min verkoopkosten (uitgaande van een niet gedwongen verkoop) of de gebruikswaarde (op basis van de actuele waarde van de geschatte toekomstige cashflows). De eruit resulterende bijzondere waardeverminderingen worden ten laste van de resultatenrekening geboekt.

Eerder geboekte bijzondere waardeverminderingen, behoudens op goodwill en voor verkoop beschikbare aandelen, worden via de resultatenrekening teruggenomen indien er een wijziging is opgetreden in de schatting die wordt gebruikt voor de bepaling van de realiseerbare waarde van het actief sinds de opname van het laatste bijzondere waardevermindering-verlies. Eerder geboekte waardeverminderingen op goodwill kunnen niet teruggenomen worden, eerder geboekte waardevermindering op voor verkoop beschikbare aandelen kunnen, afhankelijk van het soort instrument, worden teruggenomen via het eigen vermogen of resultatenrekening.

#### I. FINANCIËLE INSTRUMENTEN

##### **Financiële activa gewaardeerd aan reële waarde**

De reële waardeschommelingen van de financiële activa gewaardeerd aan reële waarde via resultaat, worden in de resultatenrekening verwerkt.

##### **Voor verkoop beschikbare financiële activa**

Voor verkoop beschikbare aandelen en effecten worden gewaardeerd aan reële waarde. De reële waardeschommelingen worden in het eigen vermogen verwerkt, tot verkoop of bijzondere waardevermindering, waarbij de gecumuleerde herwaardering in de resultatenrekening wordt opgenomen.

Wanneer een daling van de reële waarde van een voor verkoop beschikbaar financieel actief in het eigen vermogen wordt erkend en er objectieve duiding van bijzondere waardevermindering aanwezig is, worden de cumulatieve verliezen die voorheen rechtstreeks in het eigen vermogen werden gerapporteerd, in de resultatenrekening verwerkt.

##### **Financiële activa aangehouden tot einde looptijd**

Financiële activa aangehouden tot einde looptijd worden gewaardeerd aan geamortiseerde kostprijs.

##### **Rentedragende schulden en vorderingen**

Rentedragende schulden worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs met behulp van de effectieve rentemethode waarbij het verschil tussen de aanschaffingsprijs en de terugbetalingswaarde pro rata temporis in de resultatenrekening wordt opgenomen op basis van de effectieve rentevoet.

Langlopende vorderingen worden gewaardeerd op basis van hun verdisconteerde waarde volgens de geldende marktrentevoet op het tijdstip van hun uitgifte.

#### **Handelsschulden & -vorderingen/ Overige schulden & -vorderingen**

Deze rekeningen worden gewaardeerd aan nominale waarde, verminderd met eventuele waardeverminderingen voor oninbare vorderingen.

#### **Kas en kasequivalenten**

Kas en kasequivalenten, bestaande uit contanten en kortlopende beleggingen (< drie maanden) worden in de balans opgenomen tegen nominale waarde.

#### **J. AFGELEIDE FINANCIËLE INSTRUMENTEN**

Leasinvest Real Estate maakt gebruik van financiële instrumenten voor het beheer van het renterisico dat voortvloeit uit de operationele, financiële en investeringsactiviteiten.

Afgeleide financiële instrumenten worden initieel aan hun kostprijs erkend en worden geherwaardeerd aan hun reële waarde op de daaropvolgende rapporteringsdatum.

Veranderingen in de reële waarde van afgeleide financiële instrumenten die formeel niet toegewezen zijn als indekkinginstrument of niet in aanmerking komen voor hedge accounting, worden opgenomen in de resultatenrekening.

#### **Kasstroomindekkingen (cash flow hedge)**

Het effectieve deel van de winsten of verliezen uit de reële waardeveranderingen van afgeleide financiële instrumenten die als indekkinginstrument specifiek toegewezen werden ter indekking van de variabiliteit van de kasstromen van een in de balans opgenomen actief of verplichting of een verwachte transactie, wordt opgenomen in het eigen vermogen. Het niet-effectieve deel wordt in de winst- & verliesrekening opgenomen.

Op het moment dat de verwachte transactie wordt verricht, wordt de cumulatieve winst of het cumulatieve verlies op het indekkinginstrument uit het eigen vermogen overgebracht naar de resultatenrekening. Indien de afdekking tot de opname van een niet-financieel actief of niet financiële verplichting leidt, dan worden de bedragen die zijn opgenomen in het eigen vermogen overgeboekt voor opname in de kostprijs van het betreffende niet-financiële actief of de betreffende verplichting.

Cumulatieve winsten of verliezen m.b.t. reeds afgelopen financiële instrumenten, blijven verwerkt als onderdeel van het eigen vermogen, zolang het waarschijnlijk is dat de ingedekte relatie zich zal voordoen. Dergelijke transacties worden verwerkt zoals beschreven in voorgaande paragraaf. Indien de ingedekte transactie niet langer waarschijnlijk blijkt, worden alle gecumuleerde niet-gerealiseerde winsten of verliezen op dat moment overgedragen van het eigen vermogen naar de resultatenrekening.

#### **K. KAPITAAL EN RESERVES**

##### **Aandelen**

De kosten die verband houden met een kapitaaltransactie, met de uitgifte van nieuwe aandelen, worden in mindering van het kapitaal gebracht.

##### **Inkoop eigen aandelen**

Ingekochte eigen aandelen worden aan aanschaffingsprijs in mindering van het eigen vermogen geboekt. Een latere verkoop of vernietiging geeft geen aanleiding tot resultaat-impact; winsten en verliezen m.b.t. eigen aandelen worden rechtstreeks in het eigen vermogen geboekt.

### **Dividenden**

Dividenden worden erkend als schuld wanneer ze goedgekeurd worden door de algemene vergadering van aandeelhouders.

### **L. VOORZIENINGEN**

Indien Leasinvest Real Estate of een dochteronderneming een (wettelijke of indirecte) verplichting heeft tengevolge van een gebeurtenis uit het verleden en het waarschijnlijk is dat de afwikkeling van deze verplichting zal gepaard gaan met een uitgave en het bedrag van deze verplichting tevens op betrouwbare wijze kan bepaald worden, wordt op balansdatum een voorziening aangelegd.

Ingeval het verschil tussen de nominale en verdisconteerde waarde materieel is, wordt een voorziening geboekt ten belope van de verdisconteerde waarde van de geschatte uitgaven op basis van een disconteringsvoet, waarbij rekening wordt gehouden met de huidige marktbeoordelingen voor de tijdswaarde van het geld en de risico's die inherent zijn aan de verplichting.

Indien Leasinvest Real Estate verwacht dat (een deel van) de voorziening wordt vergoed, bv. ingevolge een verzekeringscontract, wordt de vergoeding alleen opgenomen als een afzonderlijk actief indien de vergoeding vrijwel zeker is.

De last die met een voorziening samenhangt, wordt opgenomen in de resultatenrekening na aftrek van een eventuele vergoeding.

### **M. VOORWAARDELIJKE VORDERINGEN EN VERPLICHTINGEN**

Voorwaardelijke vorderingen en verplichtingen worden vermeld in de toelichtingen, indien impact van materieel belang.

### **N. BELASTINGEN**

#### **Vennootschapsbelasting**

De belastingen op het resultaat van het boekjaar omvatten de verschuldigde en verrekenbare belasting en de uitgestelde belasting. Beide belastingen worden in de resultatenrekening geboekt en in de balans onder de verplichtingen, behalve wanneer het bestanddelen betreft die deel uitmaken van het eigen vermogen en bijgevolg toegewezen worden aan het eigen vermogen. Het belastingbedrag voor de verschuldigde belastingen wordt berekend o.b.v. de bij wet vastgestelde belastingtarieven en geldende belastingwetgeving.

Uitgestelde belastingen worden berekend volgens de balansmethode, toegepast op tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van de in de balans opgenomen activa en passiva en hun fiscale waarde. Uitgestelde belastingen worden verwerkt op basis van verwachte belastingtarieven.

Uitgestelde belastingverplichtingen worden erkend voor alle belastbare tijdelijke verschillen:

- behalve wanneer de uitgestelde belastingverplichting voortvloeit uit de oorspronkelijke erkenning van goodwill of de initiële boeking van activa en passiva in een transactie die geen bedrijfscombinatie is en die op het moment van de transactie geen invloed heeft op de boekhoudkundige of belastbare winst;
- behalve m.b.t. investeringen in dochterondernemingen, gemeenschappelijke en geassocieerde ondernemingen, waar de groep bij machte is de datum waarop het tijdelijke verschil zal weggewerkt worden te controleren en hij niet verwacht dat het tijdelijk verschil in de voorzienbare toekomst zal weggewerkt worden.

Uitgestelde belastingvorderingen worden geboekt voor de aftrekbare tijdelijke verschillen en op overgedragen recupereerbare belastingkredieten en fiscale verliezen, in de mate dat het waarschijnlijk is dat er belastbare winsten zijn in de nabije toekomst om het belastingvoordeel te kunnen genieten. De boekwaarde van de uitgestelde belastingvorderingen

wordt op elke balansdatum nagezien en verminderd in de mate dat het niet langer waarschijnlijk is dat voldoende belastbare winst beschikbaar zal zijn om alle of een gedeelte van de uitgestelde belastingen te kunnen verrekenen.

Uitgestelde belastingverplichtingen & -vorderingen worden bepaald met behulp van aanslagvoeten die verwacht worden van toepassing te zullen zijn in de jaren dat deze tijdelijke verschillen zullen gerealiseerd of afgerekend worden, gebaseerd op belastingpercentages die bekrachtigd of bevestigd zijn op de balansdatum.

#### **Exit taks**

De exit taks is de belasting op de meerwaarde als gevolg van een fusie van een vastgoedbevak met een onderneming die geen vastgoedbevak is. Wanneer deze laatste voor het eerst in de consolidatiekring van de groep wordt opgenomen, wordt de exit taks onder de verplichtingen geboekt. Elke daaropvolgende aanpassing aan deze exit taks verplichting wordt geboekt in de resultatenrekening.

#### **O. BEEINDIGDE BEDRIJFSACTIVITEITEN**

De activa, passiva en nettoresultaten van beëindigde bedrijfsactiviteiten worden afzonderlijk in één rubriek gerapporteerd in de geconsolideerde balans en resultatenrekening. Dezelfde rapportering geldt voor activa en passiva bestemd voor verkoop.

#### **P. GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM**

Er kunnen zich na balansdatum gebeurtenissen voordoen die bijkomende informatie geven over de financiële situatie van de onderneming op balansdatum (adjusting events). Deze informatie laat toe schattingen te verbeteren en een betere weerspiegeling te geven van de werkelijke toestand op balansdatum. Deze gebeurtenissen vereisen een aanpassing van de balans en het resultaat. Andere gebeurtenissen na balansdatum worden vermeld in de toelichting indien ze een belangrijke impact kunnen hebben.

#### **Q. WINST PER AANDEEL**

De groep berekent zowel de basis als de gedilueerde winst per aandeel in overeenstemming met IAS 33. De basiswinst per aandeel wordt berekend o.b.v. het gewogen gemiddelde aantal uitstaande aandelen tijdens de periode.

#### **R. OPBRENGSTEN**

De huuropbrengsten omvatten het bruto huurinkomen.

#### **S. FINANCIËEL RESULTAAT**

De nettofinancieringskosten omvatten interesten verschuldigd op leningen berekend volgens de effectieve rente-methode, alsook de winsten en verliezen op indekkingsproducten die worden geboekt in de resultatenrekening. Rente-inkomsten worden prorata temporis opgenomen in de resultatenrekening, rekening houdend met het effectieve rendement van het actief. Dividendinkomsten worden in de resultatenrekening geboekt op de dag dat het dividend wordt bekendgemaakt.

#### **T. SEGMENTRAPPORTERING**

De primaire segmentatie deelt de groep op in twee geografische segmenten, nl. België en het Groothertogdom Luxemburg.

De secundaire segmentatie verdeelt de groep o.b.v. het type gebouw, nl. kantoren, logistiek (en semi-industrieel) en retail. Voor de secundaire segmentatie worden enkel kerncijfers weergegeven.

### Bijlage 3. Financieel risicobeheer

#### Financieringsrisico

Het KB van 10 april 1995 betreffende vastgoedbevaks legde een maximaal toegestane schuldgraad op van 50%. Dit KB werd gewijzigd door een KB van 21 juni 2006, gepubliceerd op 29 juni 2006, ondermeer om de maximaal toegestane schuldgraad op 65% te brengen. Deze positieve evolutie biedt voortaan de mogelijkheid aan de bevaks om nog beter gebruik te maken van het hefboomeffect dat schuldfinanciering met zich meebrengt in vergelijking met financiering via eigen vermogen. De geconsolideerde schuldgraad<sup>31</sup> van Leasinvest Real Estate bedroeg op 30/06/06 44,15%.

Leasinvest Real Estate beschikt bij haar banken over de nodige langetermijn kredietfaciliteiten en back-uplijnen voor haar commercial paper-lijnen om de bestaande en toekomstige investeringsnoden te dekken. Door deze kredietfaciliteiten en back-uplijnen heeft Leasinvest Real Estate het financieringsrisico ingedekt, of m.a.w. het risico dat er bv. geen uitgiftes van commercial paper meer kunnen gebeuren in de markt en deze kortetermijn-schulden aldus opeisbaar zouden worden. De aangepane kredieten bevatten convenants die voornamelijk verband houden met het bevakstatuut en de daaraan gerelateerde maximaal toegestane schuldgraad.

Het liquiditeitsrisico wordt beperkt door enerzijds de financieringen te spreiden over verschillende bankiers en anderzijds de vervaldata van de kredietfaciliteiten te diversifiëren.

Gezien er in alle kredietfaciliteiten geen terugbetaling van kapitaal is voorzien voor de einddatum (het zijn m.a.w. "bulletkredieten"), is de nettocashflow van Leasinvest Real Estate meer dan voldoende om de interestkosten te dragen.

Leasinvest Real Estate streeft ernaar om de verhouding tussen kortetermijnfinancieringen (via de uitgifte van commercial paper en bankvoorschotten) en langetermijnbankkredieten op 50% - 50% te houden. Op 30/06/06 bedroeg deze verhouding 53% - 47%.

#### Renterisico

Het indekkingsbeleid is afgestemd om het renterisico voor ongeveer 80% van de financiële schulden veilig te stellen. Gezien de schuldfinanciering van Leasinvest Real Estate gebaseerd is op een vlottende rentevoet, bestaat het risico dat bij een stijging van de rentevoeten de financieringskosten oplopen. Dit renterisico wordt ingedekt door financiële instrumenten zoals spot & forward rente-collars en interest rate swaps.

De vervaldata van de rente-indekkingen situeren zich tussen 2008 en 2013. De vaste rentevoeten van de interest rate swaps liggen tussen 3,15% en 3,87%, kredietmarge niet meegerekend. Tijdens het boekjaar 2005/2006 werden, n.a.v. de acquisitie van Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) bevak, drie nieuwe collars afgesloten en een interest rate swap, ter indekking van de bijkomende langetermijnschulden tegen vlottende rentevoeten.

#### Huurders- & kredietrisico

Er wordt naar gestreefd om de relatieve belangrijkheid van de grootste huurders te verminderen en te zorgen voor een betere spreiding zowel naar aantal huurders als naar sectoren waarin deze huurders actief zijn, teneinde wanbetaling en faillissement van huurders in te perken.

De spreiding van onze huurderportefeuille naar sector is goed. De voornaamste sectoren zijn de dienstensector in België en financiële instellingen en de dienstensector in het Groot-hertogdom Luxemburg, gevolgd door publieke instellingen, non-profitorganisaties en internationale beroepsverenigingen. Daardoor verkleint de afhankelijkheid van de bevak t.o.v. het verdwijnen van een huurder wegens bv. opzeg van het huurcontract of falings.

<sup>31</sup> Berekend volgens KB van 21/06/06.



Tevens wordt er gezorgd dat onze huurders een solvabele standing hebben en dat er langlopende huurcontracten worden afgesloten om de duurzaamheid van de huurinkomstestroom te verzekeren en bijgevolg de duration van de huurcontracten te verhogen. Belangrijke opzeggmogelijkheden bevinden zich voornamelijk in het volgende boekjaar 2007/2008. 55,2% van de contractuele huur op jaarbasis is verzekerd tot 30/06/09<sup>32</sup>.

De kredietwaardigheid van onze huurdersportefeuille is zeer goed. Dat wordt gestaafd door het feit dat er nauwelijks waardeverminderingen voor dubieuze vorderingen werden geboekt in 2004/2005 en 2005/2006.

De Luxemburgse portefeuille heeft een beperktere duration (2,3 jaar)<sup>33</sup> dan de Belgische portefeuille (5,6 jaar)<sup>33</sup>. Er wordt aan gewerkt om de duration van de Luxemburgse portefeuille in lijn te brengen met de Belgische portefeuille door een dynamischer beheer toe te passen.

#### **Bijlage 4. Gesegmenteerde informatie**

De primaire segmentatie deelt de groep op in twee geografische segmenten, nl. België en het Groothertogdom Luxemburg.

Het Luxemburgse segment valt samen met de portefeuille van Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) bevek.

De categorie "corporate" omvat alle niet-toegewezen vaste kosten die op groepsniveau worden gedragen, alsmede financieringskosten.

De secundaire segmentatie verdeelt de groep op basis van het type gebouw, nl. kantoren, logistiek (en semi-industrieel) en retail. Voor de secundaire segmentatie worden enkel kerncijfers weergegeven.

<sup>32</sup> Voor meer informatie zie pagina 63 en bijlage 5 van de Financiële staten.

<sup>33</sup> Situatie op 30/06/06.

PRIMAIRE SEGMENTATIE

4.1 Geconsolideerde winst & verliesrekening  
Geografische segmentering (primair segment)

(in 1.000 EUR)	België		Luxemburg		Corporate		TOTAAL	
	30/06/06	30/06/05	30/06/06	30/06/05	30/06/06	30/06/05	30/06/06	30/06/05
(+) Huuropbrengsten	18.724	19.868	5.234				23.958	19.868
(+) Terugneming overgedragen en verdisconteerde huren	0	0					0	0
(+/-) Met verhuur verbonden kosten	1	-151					1	-151
<b>NETTOHUURRESULTAAT</b>	<b>18.725</b>	<b>19.717</b>	<b>5.234</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>23.959</b>	<b>19.717</b>
(+) Recuperatie van vastgoedkosten	31	369					31	369
(+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	3.457	2.702					3.457	2.702
(-) Kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	-129	-668					-129	-668
(-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-3.500	-2.702					-3.500	-2.702
(+/-) Andere met verhuur verbonden kosten en opbrengsten	0	3					0	3
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>18.584</b>	<b>19.421</b>	<b>5.234</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>23.818</b>	<b>19.421</b>
(-) Technische kosten	-2.152	-2.012					-2.152	-2.012
(-) Commerciële kosten	-179	-464					-179	-464
(-) Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-693	-506	-326				-1.019	-506
(-) Beheerskosten vastgoed	-1.333	-1.155	-161				-1.494	-1.155
(-) Andere vastgoedkosten	-218	-138	-24				-242	-138
<b>VASTGOEDKOSTEN</b>	<b>-4.575</b>	<b>-4.275</b>	<b>-511</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-5.086</b>	<b>-4.275</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOED-RESULTAAT</b>	<b>14.009</b>	<b>15.146</b>	<b>4.723</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>18.732</b>	<b>15.146</b>
(-) Algemene kosten van de vennootschap					-770	-877	-770	-877
(+/-) Andere operationele kosten en opbrengsten	433		4.900		-99		5.234	0
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>14.442</b>	<b>15.146</b>	<b>9.623</b>	<b>0</b>	<b>-869</b>	<b>-877</b>	<b>23.195</b>	<b>14.269</b>
(+/-) Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	1.126					0	1.126
(+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	3.923	2.205					3.923	2.205
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>18.365</b>	<b>18.476</b>	<b>9.623</b>	<b>0</b>	<b>-869</b>	<b>-877</b>	<b>27.118</b>	<b>17.600</b>
(+) Financiële opbrengsten					2.286	1.825	2.286	1.825
(-) Interestkosten					-4.592	-6.210	-4.592	-6.210
(-) Andere financiële kosten					-700	-402	-700	-402
<b>FINANCIËEL RESULTAAT</b>			<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-3.006</b>	<b>-4.786</b>	<b>-3.006</b>	<b>-4.786</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>18.365</b>	<b>18.476</b>	<b>9.623</b>	<b>0</b>	<b>-3.875</b>	<b>-5.662</b>	<b>24.112</b>	<b>12.814</b>
(+/-) Vennootschapsbelasting					-787	-430	-787	-430
(+/-) Exit taks					0	734	0	734
<b>BELASTINGEN</b>			<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-787</b>	<b>304</b>	<b>-787</b>	<b>304</b>
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>18.365</b>	<b>18.476</b>	<b>9.623</b>	<b>0</b>	<b>-4.662</b>	<b>-5.359</b>	<b>23.325</b>	<b>13.118</b>
Toerekenbaar aan: Minderheidsbelangen Aandeelhouders van de groep							3.602 19.723	670 12.448

#### 4.2 Geconsolideerde balans Geografische segmentering (primaire segment)

(in 1.000 EUR)	België		Luxemburg		Corporate		TOTAAL	
	30/06/06	30/06/05	30/06/06	30/06/05	30/06/06	30/06/05	30/06/06	30/06/05
<b>ACTIVA</b>								
Vastgoedbeleggingen	323.194	268.584	143.988				467.182	268.584
Overige activa	11.881	6.377	4.596				16.477	6.377
<b>ACTIVA PER SEGMENT</b>	<b>335.075</b>	<b>274.960</b>	<b>148.584</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>483.659</b>	<b>274.960</b>
<b>VERPLICHTINGEN</b>								
Langlopende financiële schulden					94.800	29.800	94.800	29.800
Kortlopende financiële schulden					108.524	42.697	108.524	42.697
Overige verplichtingen	12.828	11.669	727		4.225	2.776	17.780	14.445
<b>VERPLICHTINGEN PER SEGMENT</b>	<b>12.828</b>	<b>11.669</b>	<b>727</b>	<b>0</b>	<b>207.549</b>	<b>75.273</b>	<b>221.104</b>	<b>86.942</b>

#### Overige segmentinformatie

(in 1.000 EUR)	België		Luxemburg		Corporate			
	30/06/06	30/06/05	30/06/06	30/06/05	30/06/06	30/06/05		
<b>VASTGOEDBELEGGINGEN</b>								
Investerings			49.776	38.429	143.988		193.764	38.429
<b>ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA (ANDERE)</b>								
Investerings			20	94			20	94
Afschrijvingen			-33	-22			-33	-22
Buitengebruikstellingen			-5	0			-5	0
Nettoboekwaarde einde boekjaar			54	72			54	72

De reële waarde van de investeringen in vastgoedbeleggingen op 30/06/06 bedroeg 193,8 miljoen EUR.

Het betreft de acquisitie enerzijds van de business combinations Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) bevek (Luxemburg) en drie vennootschappen uit de Extensa Group NV portefeuille (België), namelijk Warehouse Finance, De Leewe en Logistics Finance I. De reële waarde van de vastgoedportefeuille van de business combination Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) bedroeg op 30/06/06 144 miljoen EUR; deze van het vastgoed in de drie andere vennootschappen 47,1 miljoen EUR.

Anderzijds heeft Leasinvest Real Estate geïnvesteerd in de rechtstreekse verwerving van het gebouw te Vorst (Alcan) (2,7 miljoen EUR); de reële waarde op 30/06/06 bedroeg 2,65 miljoen EUR.

Voor meer informatie inzake de business combinations (IFRS 3), zie bijlage 37.

#### 4.3 Voornaamste kerncijfers Geografische segmentering (primaire segment)

(in 1.000 EUR)	België		Luxemburg		Corporate	
	30/06/06	30/06/05	30/06/06	30/06/05	30/06/06	30/06/05
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen	323.194	268.584	143.988		467.182	268.584
Investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen	331.440	275.460	147.730		479.170	275.460
Rendement (in reële waarde) van het segment	7,53%	7,32%	7,26%		7,45%	7,32%
Rendement (in investeringswaarde) van het segment	7,35%	7,14%	7,08%		7,26%	7,14%
Totaal verhuurbare oppervlakte (m <sup>2</sup> )	235.935	196.067	48.651		284.586	196.067
Bezettingsgraad	96,19%	91,15%	95,14%		95,87%	91,15%
Gewogen gemiddelde looptijd tot eerste opzegmogelijkheid (# jaren)	5,6	5,2	2,3		4,6	5,2

## SECUNDAIRE SEGMENTATIE (segmentering per type gebouw)

### Voornaamste kerncijfers

#### Segmentering per type gebouw (secundair segment)

(in 1.000 EUR)	Kantoren		Logistiek (en semi-industrieel)		Retail		TOTAAL	
	30/06/06	30/06/05	30/06/06	30/06/05	30/06/06	30/06/05	30/06/06	30/06/05
Huurinkomsten	18.237	14.743	4.445	4.166	1.276	959	23.958	19.868
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen	345.865	202.106	90.556	48.517	30.761	17.961	467.182	268.584
Investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen	354.820	207.320	92.820	49.730	31.530	18.410	479.170	275.460
Rendement (in reële waarde) van het segment	7,41%	6,79%	8,21%	8,27%	5,65%	4,63%	7,45%	7,32%
Rendement (in investeringswaarde) van het segment	7,22%	6,62%	8,01%	8,07%	5,51%	4,52%	7,26%	7,14%
Bezettingsgraad	95%	84%	97%	88%	100%	100%	95,87%	91,15%
Gewogen gemiddelde looptijd tot eerste opzegmogelijkheid (# jaren)	4,2	4,3	4,2	4,3	8,8	12,8	4,6	5,2

Tijdens het boekjaar 2005/2006 hebben er een aantal investeringen plaatsgevonden, met name de rechtstreekse verwerving van een onroerend goed te Vorst, de acquisitie van drie gebouwen uit de Extensa Group NV portefeuille (dit via een inbreng van vennootschappen) en de acquisitie van de Luxemburgse portefeuille van Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) bevek (via de aankoop van aandelen).

Voor meer informatie inzake deze business combinations (IFRS 3), zie bijlage 37.

De reële waarde van de vastgoedinvesteringen in kantoren bedroeg op 30/06/06 139,9 miljoen EUR, in logistieke (en semi-industriële) gebouwen 43,6 miljoen EUR en in retail panden 10,3 miljoen EUR.

Wat betreft de overige activa, andere dan vastgoedbeleggingen, is het irrelevant om de segmentering per type toe te passen.

#### Bijlage 5. Huurinkomsten en met verhuur verbonden kosten

(in 1.000 EUR)	30/06/06	30/06/05
<b>Huurinkomsten</b>		
Huur	23.958	19.760
Gegarandeerde inkomsten	0	0
Huurskortingen	0	108
Huurvoordelen (incentives)	0	0
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	0	0
Vergoedingen financiële leasing en soortgelijken	0	0
<b>TOTAAL</b>	<b>23.958</b>	<b>19.868</b>
<b>Terugneming van overgedragen en verdisconteerde huren</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Met verhuur verbonden kosten</b>		
Te betalen huur op gehuurde activa	0	-108
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-14	-66
Terugneming van waardeverminderingen op handelsvorderingen	15	23
<b>TOTAAL</b>	<b>1</b>	<b>-151</b>
<b>Nettohuurresultaat</b>	<b>23.959</b>	<b>19.717</b>

De stijging van de totale huurinkomsten (20,6%) is voornamelijk te danken aan de acquisitie van Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux).

Door de integrale consolidatie op 30/06/06 van de halfjaarcijfers van Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux), bedraagt de bijdrage tot de "huurinkomsten" zes maanden. De resultatenrekening van de vennootschappen verworven uit de Extensa Group NV portefeuille (ex-Leasinvest NV) werd op 30/06/06 niet integraal geconsolideerd, bijgevolg is er geen bijdrage van deze acquisitie op het niveau van de "huurinkomsten". Voor meer informatie inzake de business combinations (IFRS 3), zie bijlage 37.

Onderstaande tabel geeft aan hoeveel van de huurinkomsten op jaarbasis er potentieel zou kunnen wegvallen, m.a.w als elke huurder die een opzegmogelijkheid heeft ook effectief het gebouw zou verlaten en er geen wederverhuringen meer zouden gebeuren.

(in 1.000 EUR)	30/06/06
Binnen één jaar	3.583
Tussen één en vijf jaar	19.511
Meer dan vijf jaar	11.704
<b>TOTAAL</b>	<b>34.798</b>

#### Bijlage 6

(in 1.000 EUR)	30/06/06	30/06/05
<b>Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur</b>	<b>-129</b>	<b>-668</b>
<b>Recuperatie van vastgoedkosten</b>	<b>31</b>	<b>369</b>
Verkregen vergoedingen op huurschade	31	293
Recuperatie van wederinstandstellingskosten op het einde van de huur	0	76
<b>TOTAAL</b>	<b>-98</b>	<b>-299</b>

#### Bijlage 7

(in 1.000 EUR)	30/06/06	30/06/05
<b>Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen</b>	<b>3.457</b>	<b>2.702</b>
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	463	445
Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	2.994	2.257
<b>Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen</b>	<b>-3.500</b>	<b>-2.702</b>
Huurkosten gedragen door de eigenaar	-506	-445
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-2.994	-2.257
<b>HUURLASTEN GEDRAGEN DOOR DE EIGENAAR OP VERHUURDE GEBOUWEN</b>	<b>-43</b>	<b>0</b>

De normale huurvoorwaarden voorzien meestal dat deze lasten en belastingen gedragen worden door de huurders via doorfacturatie door de eigenaar. Het gaat ondermeer om onroerende voorheffing en taksen.

Nagenoeg alle lasten en belastingen, die normaal ten laste van de huurder zijn, zijn kunnen doorgerekend worden.

### Bijlage 8. Technische kosten

(in 1.000 EUR)	30/06/06	30/06/05
<b>Recurrente technische kosten</b>	<b>-2.059</b>	<b>-2.012</b>
Herstellingen	-2.033	-1.936
Vergoedingen voor totale waarborgen		
Verzekeringspremies	-26	-76
<b>Niet recurrente technische kosten</b>	<b>-93</b>	<b>0</b>
Grote herstellingen (aannemers, architecten, studiebureau, ...)	-76	0
Schadegevallen	-17	0
<b>TOTAAL</b>	<b>-2.152</b>	<b>-2.012</b>

Leasinvest Real Estate beschikt over een tienjarige onderhouds- & renovatieplanning voor de totale portefeuille.

Opdat de gebouwen zouden blijven voldoen aan de steeds hogere eisen inzake comfort en imago, worden er elk jaar een aantal onderhouds- & renovatiewerken uitgevoerd. Dit gebeurt voornamelijk wanneer een nieuwe huurder het gebouw betreft.

### Bijlage 9. Commerciële kosten

(in 1.000 EUR)	30/06/06	30/06/05
Makelaarscommissies	-128	-367
Publiciteit	-4	-13
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-46	-84
<b>TOTAAL</b>	<b>-179</b>	<b>-464</b>

De makelaarscommissies voor het boekjaar eindigend op 30/06/05 lagen aanzienlijk hoger omwille van de desinvesteringen van dat boekjaar enerzijds en de wederverhuuring van één van de gebouwen van Extensa Square n.a.v. het vertrek van Mobistar.

### Bijlage 10. Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen

(in 1.000 EUR)	30/06/06	30/06/05
Leegstandlasten van het boekjaar	-652	-340
Onroerende voorheffing leegstand	-367	-166
<b>TOTAAL</b>	<b>-1.019</b>	<b>-506</b>

De kosten van niet verhuurde gebouwen zijn de kosten gerelateerd aan leegstaande ruimten die niet kunnen gerecupereerd worden en bijgevolg ten laste zijn van de eigenaar. De stijging van 30/06/06 t.o.v. 30/06/05 houdt verband met de schaalvergroting van de portefeuille.

### Bijlage 11. Beheerskosten van het vastgoed

(in 1.000 EUR)	30/06/06	30/06/05
Externe beheerskosten	-891	-1.155
Kosten van het intern beheer van het patrimonium	-603	0
<b>TOTAAL</b>	<b>-1.494</b>	<b>-1.155</b>

Leasinvest Real Estate heeft geen eigen personeel. De statutaire zaakvoerder, Leasinvest Real Estate Management NV, staat in voor het beheer van de bevak en had op 30/06/06 een personeelsbezetting van zeven personen onder leiding van de vaste vertegenwoordiger (acht in totaal).

De totale beheerskosten zijn de beheersfee van de statutaire zaakvoerder en de fee voor het intern investeringsadvies dat door Leasinvest Immo Lux Conseil (ex-Dexia Immo Lux Conseil) gebeurt.

#### Bijlage 12. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen

(in 1.000 EUR)	30/06/06	30/06/05
Netto-opbrengst van vastgoedbeleggingen (Verkoopprijs - Transactiekosten)	0	26.214
Boekwaarde van verkocht vastgoed	0	-25.088
<b>TOTAAL</b>	<b>0</b>	<b>1.126</b>

De gerealiseerde meerwaarde voor het boekjaar eindigend op 30/06/05 vloeit voort uit de verkoop van de erfpachtvorderingen m.b.t. het gebouw aan de Trierstraat te Brussel en verhuurd aan het Comité van de Regio's, en de verkoop van een kleiner gebouw aan de Kontichsesteenweg 38 te Aartselaar.

#### Bijlage 13. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen

(in 1.000 EUR)	30/06/06	30/06/05
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	7.043	6.875
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-3.120	-4.670
<b>TOTAAL</b>	<b>3.923</b>	<b>2.205</b>

De positieve variaties per 30/06/06 zijn voornamelijk afkomstig van de gebouwen Square de Meeûs 5-6, Lenniksebaan en het Brixton Business Park.

De negatieve variaties per 30/06/06 komen voornamelijk van het Axxes Business Park, het Riverside Business Park en het Vierwinden Business Park.

#### Bijlage 14. Algemene kosten van de vennootschap

(in 1.000 EUR)	30/06/06	30/06/05
Belasting ICB	-186	-212
Bewaarhoudende bank	-53	-54
Ereloon commissaris	-26	-49
Liquidity provider	-9	-9
Overige kosten	-496	-553
<b>TOTAAL</b>	<b>-770</b>	<b>-877</b>

De algemene kosten van de vennootschap groeperen de "overhead" kosten van de onderneming, die op zich niets te maken hebben met de eigenlijke activiteit, nl. huurinkomen genereren.

Het zijn de kosten die de bevak dient te dragen als juridische, beursgenoteerde entiteit en hebben voornamelijk te maken met allerlei verplichtingen/voorschriften naar transparantie toe, liquiditeit van het aandeel en financiële communicatie.

### Bijlage 15. Financiële opbrengsten

(in 1.000 EUR)	30/06/06	30/06/05
Geïnde interesten en dividenden	592	132
Vergoeding financiële leasing en soortgelijken	45	7
Inkomsten uit financiële instrumenten aangehouden voor indekkingsdoeleinden	1.015	1.687
Variaties in de reële waarde van financiële activa	634	0
Netto gerealiseerde meerwaarden op verkoop financiële activa	0	0
Netto gerealiseerde meerwaarden op verkoop vorderingen financiële leasing en soortgelijken	0	0
<b>TOTAAL</b>	<b>2.286</b>	<b>1.825</b>

De geïnde interesten en dividenden zijn nagenoeg uitsluitend interesten afkomstig van tijdelijke, kortetermijndeposito's van cashsurplussen.

Het gros van de financiële opbrengsten bestaat uit de ontvangen vlottende interesten uit interest rate swaps, waar Leasinvest Real Estate steeds de vaste rentevoet betaalt. Deze vaste rentekost is terug te vinden onder de rubriek "kosten van financiële instrumenten aangehouden voor indekkingsdoeleinden" van de interestkosten (zie bijlage 16).

Interesten worden slechts als opbrengst erkend vanaf settlement date.

### Bijlage 16. Interestkosten

(in 1.000 EUR)	30/06/06	30/06/05
Nominale interestlasten op leningen	-3.082	-2.381
Interestkosten op langlopende financiële schulden	-987	-564
Interestkosten op kortlopende financiële schulden	-2.095	-1.817
Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	0	0
Kosten van financiële instrumenten aangehouden voor indekkingsdoeleinden	-1.414	-3.735
Andere interestkosten	-96	-95
<b>TOTAAL</b>	<b>-4.592</b>	<b>-6.210</b>

### Bijlage 17. Andere financiële kosten

(in 1.000 EUR)	30/06/06	30/06/05
Bankkosten en andere commissies	-700	-402
<b>TOTAAL</b>	<b>-700</b>	<b>-402</b>

### Bijlage 18. Vennootschapsbelasting

(in 1.000 EUR)	30/06/06	30/06/05
<b>Onderneming</b>	<b>-439</b>	<b>-266</b>
Resultaat vóór belastingen	24.112	12.814
Resultaat vrijgesteld van belasting dankzij het vastgoedbevak regime	11.218	11.703
Belastbaar resultaat als gevolg van verworpen uitgaven	510	701
Belasting aan het tarief van 33,99%	167	238
Voorziening voor belasting	300	0
Roerende voorheffing	9	16
Correctie van vorig boekjaar	-37	12
<b>Dochterondernemingen</b>	<b>-348</b>	<b>-164</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>-787</b>	<b>-430</b>



Vastgoedbevaks genieten van een bijzonder fiscaal regime, met name ze worden enkel belast op de verworpen uitgaven, ontvangen abnormale of vrijwillige voordelen en bijzondere bedragen.

Dochterondernemingen genieten niet van dit speciaal statuut.

#### Bijlage 19. Vastgoedbeleggingen (reële waarde methode)

(in 1.000 EUR)	30/06/06	30/06/05
<b>Saldo per einde van het vorige boekjaar</b>	<b>268.584</b>	<b>250.905</b>
Aankopen	193.764	38.429
waarvan via business combinations(*)	191.110	38.429
Vervreemdingen	0	-24.337
Stijging/(daling) van de reële waarde	4.834	3.586
<b>Saldo per einde van het boekjaar</b>	<b>467.182</b>	<b>268.584</b>

(\*) Meer info over de business combinations (IFRS 3); zie bijlage 37.

Overige informatie		
Investeringswaarde van het vastgoed	479.170	275.460
Huurinkomsten en operationele kosten		
Huurinkomsten van vastgoedbeleggingen	23.958	19.868
Directe operationele kosten (incl. onderhoud en herstellingen) van verhuurde gebouwen(*)	-2.421	-2.678
Indirecte operationele kosten (incl. onderhoud en herstellingen) van verhuurde gebouwen(*)	-292	-235
Aankoopverplichtingen		
Contractuele verplichtingen tot aankoop van vastgoedbeleggingen, bouw en ontwikkeling van vastgoedbeleggingen	0	0
	0	0

(\*) Exclusief zaakvoerdersvergoeding.

De IAS norm 40 schrijft voor dat de vastgoedbeleggingen aan hun reële waarde (fair value model) dienen opgenomen te worden in de financiële staten. Daartoe hebben de vastgoedbevaks de voorstellingswijze van hun vastgoedbeleggingen in de balans moeten aanpassen.

Deze reële waarde is gelijk aan het bedrag waaraan een gebouw zou kunnen worden verhandeld tussen goed geïnformeerde en bereidwillige partijen, die in normale mededingingsomstandigheden handelen. Deze waarde moet beschouwd worden vanuit het standpunt van de verkoper, na aftrek van de overdrachtsrechten.

De reële waarde werd bepaald door de onafhankelijke deskundigen in twee fases:

In een eerste fase bepalen de deskundigen de investeringswaarde van het vastgoed (stemt overeen met het vroeger gehanteerde begrip "beleggingswaarde"), op basis van de verdisconteerde waarde van de toekomstige nettohuurinkomsten. Deze investeringswaarde komt overeen met de prijs die een derde partij investeerder zou betalen om het goed te verwerven met als doel de huurinkomsten te innen en aldus een rendement op zijn investering te behalen.

In een tweede fase hebben de deskundigen, een niveau van overdrachtskosten ("mutatiekosten") geschat, die bij een toekomstige hypothetische verkoop van een onroerend goed zouden worden betaald. De investeringswaarde min de geschatte overdrachtskosten wordt de reële waarde in de zin van de norm IAS 40.

In België is de eigendomsoverdracht van onroerend goed onderworpen aan overdrachtskosten, waarvan het bedrag afhankelijk is van de wijze van eigendomsoverdracht, de hoedanigheid van de koper en de ligging van het goed. Het effectieve percentage van de overdrachtskosten varieert dus van 0 tot 12,5%. Dit leidt ertoe dat het effectief te betalen bedrag aan overdrachtskosten pas gekend is op het moment van de werkelijke overdracht.

De bepaling van het niveau van overdrachtskosten is gebeurd door alle<sup>34</sup> deskundigen die betrokken zijn bij de waardering van de Belgische vastgoedbevals aan de hand van een steekproef. Op basis van een representatief staal van 220 markttransacties die plaatsvonden tussen 2003 en 2005 en die een bedrag van 6 miljard EUR vertegenwoordigden, bedroegen de gewogen gemiddelde overdrachtskosten/mutatiekosten 2,5%.

Dit percentage zal jaarlijks herzien worden en, indien nodig, aangepast worden per schijf van 0,5%.

Het is dit percentage dat van toepassing is op alle goederen met een waarde groter of gelijk aan 2,5 miljoen EUR.

Voor transacties waarvan de waarde kleiner is dan 2,5 miljoen EUR, wordt er rekening gehouden met overdrachtskosten van 10% of 12,5%, al naargelang het Gewest waarin de gebouwen gelegen zijn<sup>35</sup>.

M.b.t. de opname aan reële waarde van de vastgoedportefeuille in het Groothertogdom Luxemburg, is Leasinvest Real Estate van oordeel dat dezelfde methodologie kan worden toegepast, waarbij dus rekening werd gehouden met 2,5% overdrachtskosten voor gebouwen groter of gelijk aan 2,5 miljoen EUR en met het reële percentage aan overdrachtskosten van toepassing in Luxemburg voor gebouwen kleiner dan 2,5 miljoen EUR.

Op datum van de eerste toepassing van de IAS/IFRS normen, namelijk op 01/07/04, bedroegen de overdrachtskosten 6,58 miljoen EUR op een investeringswaarde van 257,5 miljoen EUR. Dit bedrag werd geboekt onder een aparte rubriek van het eigen vermogen, speciaal daartoe in het leven geroepen, met name "Impact op de reële waarde van de geschatte transactiekosten & -rechten bij een hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen".

Op 30/06/06 bedragen deze overdrachtskosten die in mindering zijn gebracht van de investeringswaarde 6,9 miljoen EUR, hetzij 1,72 EUR per aandeel.

<sup>34</sup> Cushman & Wakefield, Healey & Baker, de Crombrugge & Partners, DTZ en Winssinger & Vennoten, Stadim en Troostwijk-Roux.

<sup>35</sup> Zie eveneens persbericht BEAMA dd 08/02/06 op [www.beama.be](http://www.beama.be).

## Bijlage 20. Andere materiële vaste activa

(in 1.000 EUR)	30/06/06
<b>Materiële vaste activa voor eigen gebruik</b>	<b>0</b>
<b>Andere</b>	
<b>Bewegingen in andere materiële vaste activa, andere boekjaar 2005</b>	
<b>Beginsaldo</b>	<b>0</b>
Brutobedrag	0
Geaccumuleerde afschrijvingen (-)	0
Geaccumuleerde bijzondere waardeverminderingen	0
Investerings	94
Verwervingen door middel van bedrijfscombinaties	0
Overdrachten en buitengebruikstellingen (-)	0
Overdrachten door bedrijfsafplitsing (-)	0
Afschrijvingen (-)	-22
Bijzondere waardevermindering (opgenomen) teruggenomen in resultatenrekening	0
Overige toename (afname)	0
<b>Eindsaldo</b>	<b>72</b>
<b>Bewegingen in andere materiële vaste activa, andere boekjaar 2006</b>	
<b>Beginsaldo</b>	<b>72</b>
Brutobedrag	94
Geaccumuleerde afschrijvingen (-)	-22
Geaccumuleerde bijzondere waardeverminderingen	0
Investerings	20
Verwervingen door middel van bedrijfscombinaties	0
Overdrachten en buitengebruikstellingen (-)	-5
Overdrachten door bedrijfsafplitsing (-)	0
Afschrijvingen (-)	-33
Bijzondere waardevermindering (opgenomen) teruggenomen in resultatenrekening	0
Overige toename (afname)	0
<b>Eindsaldo</b>	<b>54</b>

### Overige informatie

Zie eveneens waarderingsregels IFRS in bijlage 2.

De rubriek "andere" bestaat specifiek uit "uitrusting" en wordt lineair afgeschreven over een periode van drie jaar (aan 33,3%).

## Bijlage 21. Financiële vaste activa

(in 1.000 EUR)	30/06/06	30/06/05
Voor verkoop beschikbaar	0	0
Leningen en vorderingen	163	190
Andere	690	679
Indekkingsinstrumenten (zie bijlage 22)	1.754	356
Deelnemingen in verbonden ondernemingen	3	
<b>TOTAAL</b>	<b>2.609</b>	<b>1.225</b>

Inzake de boekhoudkundige behandeling van de financiële vaste activa, zie de waarderingsregels IFRS in bijlage 2.

## Bijlage 22. Indekkingsinstrumenten

Het volledige risicobeleid is uiteengezet in het Jaarverslag 2005/2006.

Gezien de schuldfinanciering van Leasinvest Real Estate gebaseerd is op een vlottende rentevoet, bestaat het risico dat bij een stijging van de rentevoeten de financieringskosten oplopen. Om de risico's van een stijging van de vlottende rentevoet te beperken, heeft Leasinvest Real Estate zich voor haar leningen gedeeltelijk ingedekt door het afsluiten van onderstaande financiële producten:

Type	Notioneel bedrag	Uitoefenprijs	Looptijd
<b>Opties</b>			
<b>Actieve opties</b>			
aankoop CAP	25.000.000	3,50%	2010
verkoop FLOOR	25.000.000	1,70%	2010
aankoop CAP	40.000.000	5,00%	2011
verkoop FLOOR	40.000.000	3,15%	2011
aankoop CAP	30.000.000	4,50%	2013
verkoop FLOOR	30.000.000	3,00%	2013
aankoop CAP	10.000.000	4,75%	2013
verkoop FLOOR	10.000.000	3,00%	2013
<b>Forward start</b>			
aankoop CAP	20.000.000	4,00%	2011
verkoop FLOOR	20.000.000	2,00%	2011
<b>Swaps</b>			
	<b>Notioneel bedrag</b>	<b>Vaste rentevoet</b>	<b>Looptijd</b>
IRS	20.000.000	3,38%	2009
IRS	20.000.000	3,15%	2008
IRS	15.000.000	3,87%	2011

M.b.t. de swaps, wordt er aan hedge accounting gedaan en wordt de efficiëntie van de indekkingen aangetoond. Deze swaps dienen als indekking voor uitgegeven commercial paper aan vlottende rentevoeten, die herprijsd worden op kortetermijnintervallen (typisch drie maand of minder). De swaps zijn effectieve indekkingen, de caps, floors en collars zijn niet-effectieve indekkingen, omdat Leasinvest Real Estate geopteerd heeft om de effectiviteitstest niet uit te voeren.

De swaps betreffen kasstroomindekkingen. Inzake de boekhoudkundige verwerking verwijzen wij naar de IFRS waarderingsregels in bijlage 2.

De reële waarde van de indekkingsinstrumenten op afsluitdatum is samengesteld als volgt:

(in 1.000 EUR)	30/06/06		01/07/05 <sup>(1)</sup>	
	Activa <sup>(2)</sup>	Verplichtingen <sup>(3)</sup>	Activa <sup>(2)</sup>	Verplichtingen <sup>(3)</sup>
Aangekochte caps	1.379	0	356	0
Verkochte floors		-82		-126
Interest Rate Swaps	375			-1.317
<b>Totaal</b>	<b>1.754</b>	<b>-82</b>	<b>356</b>	<b>-1.443</b>

(1) Datum van eerste toepassing van IAS 39: zie eveneens IFRS-waarderingsregels in bijlage 2.

(2) Zie bijlage 21.

(3) Zie bijlage 33.

De variatie van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten:

Effectief deel van de reële waarde (cfr. rubriek in het eigen vermogen) (zie bijlage 30)	
<b>Saldo op 01/07/05</b>	<b>-1.317</b>
Variaties in het effectief deel van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten	1.692
Overdracht naar de winst- & verliesrekening	0
<b>Saldo op 30/06/06</b>	<b>375</b>
Niet-effectief deel van de reële waarde	
<b>Saldo op 01/07/05</b>	<b>-43</b>
Variaties in het niet-effectief deel van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten	641
<b>Saldo op 30/06/06</b>	<b>598</b>

### Bijlage 23. Handelsvorderingen

(in 1.000 EUR)	30/06/06	30/06/05
Handelsvorderingen	3.309	2.180
Op te stellen facturen	1.383	171
Dubieuze debiteuren	5	5
<b>TOTAAL</b>	<b>4.697</b>	<b>2.357</b>

De stijging van de handelsvorderingen houdt verband met de acquisities van het boekjaar 2005/2006 en met op te stellen facturen in het kader van doorrekening aan de huurders van onroerende voorheffing en regionale taksen.

### Bijlage 24. Belastingvorderingen en andere vlottende activa

(in 1.000 EUR)	30/06/06	30/06/05
Belastingen	219	394
Bezoldigingen en sociale lasten	0	0
Andere	138	31
<b>TOTAAL</b>	<b>357</b>	<b>425</b>

De belastingen voor 30/06/06 betreffen belastingen op toegevoegde waarde (BTW), voor 30/06/05 quasi uitsluitend inkomstenbelastingen.

### Bijlage 25. Kas en kasequivalenten (zie eveneens geconsolideerde kasstroomtabel)

(in 1.000 EUR)	30/06/06	30/06/05
Kas	2.825	169
Kasequivalenten	2.693	1.817
<b>TOTAAL</b>	<b>5.518</b>	<b>1.986</b>

De kasequivalenten betreffen enerzijds kortetermijndeposito's, waarvan de periode varieert van één dag tot maximaal één maand en anderzijds intekeningen op commercial paper, met een looptijd van maximaal drie maanden.

Zowel de deposito's als de intekeningen op commercial paper vinden plaats afhankelijk van de onmiddellijke cashbehoeften van de onderneming.

De deposito's leveren een interest op à rato van de kortetermijn depositorente, het commercial paper een vergoeding à rato van de kortetermijnrente (Euribor) verhoogd met een marge.

## Bijlage 26. Overlopende rekeningen - activa

(in 1.000 EUR)	30/06/06	30/06/05
Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten		
Te bestemmen huurkortingen en huurvoordelen		
Voorafbetaalde vastgoedkosten	255	105
Voorafbetaalde interesten en andere financiële kosten	253	177
Andere	18	
<b>TOTAAL</b>	<b>526</b>	<b>282</b>

## Bijlage 27. Kapitaal, uitgiftepremies en reserves

### A Geplaatst kapitaal

#### a) Evolutie geplaatst kapitaal sinds oprichting van de bevak

Datum		Uitgegeven kapitaal (in 1.000 EUR)	Aantal aandelen
31/12/98	Beginkapitaal Brixton Zaventem	2.922	61.250
04/05/99	Nieuw aantal aandelen <sup>(1)</sup>		864.808
07/05/99	Inkoop van eigen aandelen en annulatie van de ingekochte aandelen		-24.603
08/06/99	Inbreng van de "Extensa gebouwen"	2.788	727.818
08/06/99	Inbreng van Vierwinden Business Park	9.370	191.574
	<b>Totaal vóór het bod</b>	<b>15.080</b>	<b>1.759.597</b>
01/07/99	Kapitaalverhoging	20.334	370.851
01/07/99	Fusie met Brixton Louise	7.561	394.672
01/07/99	Fusie met Kapex		4
01/07/99	Vermindering van het kapitaal	-15.209	
	<b>Kapitaal en aantal aandelen na het bod</b>	<b>27.765</b>	<b>2.525.124</b>
28/06/01	Inbreng gebouwen D4 en D5 van het Axxes Business Park	2.206	200.500
14/12/01	Inbreng gebouw D2 van het Axxes Business Park	1.152	104.742
28/11/03	Fusie met Brussimmo		2
28/11/03	Fusie met Ekiport		3
	<b>Uitgegeven kapitaal en aantal aandelen op 30/06/04</b>	<b>31.123</b>	<b>2.830.371</b>
23/12/04	Partiële splitsing (Montoyer 63)	4.606	418.850
	<b>Uitgegeven kapitaal en aantal aandelen op 30/06/05</b>	<b>35.729</b>	<b>3.249.221</b>
29/05/06	Inbreng gebouwen Extensa-portefeuille	8.397	763.407
	<b>Uitgegeven kapitaal en aantal aandelen op 30/06/06</b>	<b>44.126</b>	<b>4.012.628</b>

(1) Op 31/12/98 bedroeg het maatschappelijk kapitaal van Brixton Zaventem 2.921.652 EUR vertegenwoordigd door 61.250 aandelen. Op 04/05/99 werd beslist het kapitaal van Brixton Zaventem te verdelen in 864.808 aandelen.

#### b) Aandelen categorieën

Leasinvest Real Estate heeft slechts één categorie van aandelen, nl. gewone aandelen.

Houders van gewone aandelen hebben recht op het ontvangen van het gedeclareerde dividend en hebben recht op één stem per aandeel op de algemene vergaderingen van aandeelhouders van Leasinvest Real Estate.

Alle aandelen zijn volstort. De aandelen zijn aan toonder of op naam of ingeval van voorafgaandelijke aanduiding van een rekeninghouder door de statutaire zaakvoerder in de vorm van gedematerialiseerde titels. Voor meer info over de aard van de aandelen, zie 11 Statuten.

#### c) Toegestaan kapitaal

De statutaire zaakvoerder is gemachtigd om het maatschappelijk kapitaal te verhogen op de data en tegen de voorwaarden die hij zal vaststellen, in één of meerdere keren, ten belope van 31.122.909,49 EUR. Meer hierover: zie 11 Statuten.

#### d) Kosten kapitaalverhoging

Over de boekjaren eindigend op 30/06/05 en 30/06/06 werden er geen kosten die verband houden met een kapitaaltransactie of met de uitgifte van nieuwe aandelen in mindering van het kapitaal gebracht.

#### B Uitgiftepremies

(in 1.000 EUR)	Datum	Verrichting	
	28/06/01	Inbreng gebouwen D4 en D5 van het Axxes Business Park	7.710
	14/12/01	Inbreng gebouw D2 van het Axxes Business Park	4.356
	23/12/04	Partiële splitsing (Montoyer 63)	19.214
		<b>Uitgiftepremie op 30/06/05</b>	<b>31.280</b>
	29/05/06	Inbreng gebouwen Extensa-portefeuille	39.331
		<b>Uitgiftepremie op 30/06/06</b>	<b>70.611</b>

#### C Reserves

(in 1.000 EUR)	30/06/06	30/06/05
Wettelijke reserves	612	612
Onbeschikbare reserves	85.005	84.794
Belastingvrije reserves		
Beschikbare reserves	13.434	13.434
<b>TOTAAL</b>	<b>99.051</b>	<b>98.840</b>

Op de onbeschikbare reserves worden de variaties van de portefeuilleschommelingen geboekt, in overeenstemming met nota Commissie voor Boekhoudkundige Normen.

#### Bijlage 28. Toelichting aantal aandelen, dividenden en winst per aandeel (EPS)

##### 28.1 Bewegingen van het aantal aandelen

	30/06/06 Aantal aandelen	30/06/05 Aantal aandelen
Aantal aandelen bij het begin van het boekjaar	3.249.221	2.830.371
Creatie nieuwe aandelen n.a.v. partiële splitsing (Montoyer 63)		418.850
Creatie nieuwe aandelen n.a.v. inbreng (deel van) Extensa portefeuille	763.407	
Aantal aandelen per einde van het boekjaar	4.012.628	3.249.221
Aantal dividendgerechtigde aandelen (pro rata)	3.318.241	3.047.255
Gewogen gemiddelde aantal aandelen op het einde van het boekjaar	3.318.241	3.047.255

## 28.2 Bepaling van het bedrag van verplichte dividenduitkering (cfr. KB 10/04/95) (volgens enkelvoudige jaarrekening)

(in 1.000 EUR)	30/06/06	30/06/05
<b>Nettobedrijfsresultaat volgens enkelvoudige jaarrekening</b>		
Nettoresultaat	11.075	14.658
Transacties van niet-courante aard begrepen in het nettoresultaat		
+ Afschrijvingen	35	22
+ Waardeverminderingen	72	18
- Terugneming van waardeverminderingen		
+/- Andere niet-monetaire bestanddelen	1.800	-3.572
+/- Resultaat verkoop vastgoed		-1.126
+/- Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-2.096	-1.361
<b>= Netto bedrijfsresultaat</b>	<b>10.886</b>	<b>8.639</b>
<b>Minimale verplichting = 80%</b>	<b>8.709</b>	<b>6.911</b>
<b>Dividend (voorstel)</b>	<b>12.443</b>	<b>11.328</b>

## 28.3 Berekening van de winst en dividend per aandeel (EPS en DPS)

De berekening van het basis resultaat per aandeel op afsluitdatum is gebaseerd op de nettowinst, aandeel groep en op het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen gedurende het boekjaar en wordt berekend als volgt: (deze berekening is in overeenstemming met de waarderingsregels IFRS)

(in EUR)		30/06/06	30/06/05	
Nettowinst, aandeel groep (1.000 EUR)	(a)	19.723	12.448	
Gewogen gemiddelde aantal aandelen op het einde van het boekjaar	(b)	3.318.241	3.047.255	
Nettowinst, aandeel groep (EUR) <sup>(1)</sup>	(a)/(b)	5,94	4,09	
Uitkeerbare winst per aandeel (EUR) <sup>(2)</sup>		3,28	2,84	
		<b>voorstel 2006</b>	<b>betaald 2005</b>	<b>betaald 2004</b>
Brutodividend toewijsbaar aan gewone aandeelhouders (EUR)		12.443.404	11.328.475	10.557.284
Brutodividend per aandeel (EUR) <sup>(3)</sup>		3,75	3,72	3,73
Nettodividend per aandeel (EUR)		3,19	3,16	3,17

(1) De nettowinst per aandeel, is het nettoresultaat, aandeel groep, zoals in de winst- & verliesrekening gepubliceerd, gedeeld door het gewogen gemiddelde aantal aandelen.

(2) De uitkeerbare winst per aandeel is het bedrag dat in aanmerking wordt genomen om de verplichte uitkering te berekenen, gedeeld door het aantal dividendgerechtigde aandelen.

(3) De dividenduitkering werd berekend conform het KB van 10 april 1995 en op basis van de enkelvoudige jaarrekening opgesteld volgens de Belgische boekhoudnormen.

Er zal voor het boekjaar eindigend op 30/06/06 een brutodividend van 3,75 EUR (netto 3,19 EUR) voorgesteld worden aan de gewone algemene vergadering van 16/10/06.

## 28.4 Resultaat

(in 1.000 EUR)	30/06/06	30/06/05
Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	10.874	9.754
Resultaat van het boekjaar	19.723	12.448
Over te dragen resultaat	7.280	1.120
Voorgesteld dividend	12.443	11.328
	<b>30.597</b>	<b>22.202</b>



**Bijlage 29. Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen**

(in 1.000 EUR)	30/06/06	30/06/05
Saldo per einde van het vorige boekjaar	-6.686	-6.583
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-224	-854
Impact van verkopen van vastgoedbeleggingen		751
<b>TOTAAL</b>	<b>-6.910</b>	<b>-6.686</b>

**Bijlage 30. Variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva**

(in 1.000 EUR)	30/06/06	30/06/05
Op financiële activa beschikbaar voor verkoop		
Op inbeddingsinstrumenten	375	-1.317
<b>TOTAAL</b>	<b>375</b>	<b>-1.317</b>

**Bijlage 31. Minderheidsbelangen**

(in 1.000 EUR)		30/06/06	30/06/05
<b>Vennootschap</b>	<b>Deelnemingspercentage</b>		
Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) bevek	90,12%	14.980	
Square de Meeûs 5-6 NV	50,07%	9.723	7.970
Leasinvest Real Estate Facility Services NV	99%	3	
<b>Totaal minderheidsbelangen</b>		<b>24.706</b>	<b>7.970</b>
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>		<b>262.555</b>	<b>188.019</b>

**Bijlage 32. Langlopende financiële schulden, rubriek "a. kredietinstellingen"  
Kortlopende financiële schulden, rubriek "c. andere"**

Opdeling volgens de vervaldag van de kredietlijnen en hun opnames

(in 1.000 EUR)	30/06/06				30/06/05			
	Schulden met een resterende looptijd van				Schulden met een resterende looptijd van			
	Hoogstens 1 jaar	Meer dan 1 jaar hoogstens 5 jaar	Meer dan 5 jaar	Totaal	Hoogstens 1 jaar	Meer dan 1 jaar hoogstens 5 jaar	Meer dan 5 jaar	Totaal
<b>Langlopende financiële schulden</b>								
kredietlijnen		125.000	30.000	155.000		75.000		75.000
kredietopnames		64.800	30.000	<b>94.800</b>		29.800		<b>29.800</b>
% aandeel (kredietopnames/kredietlijnen)		51,8%	100,0%	61,2%		39,7%		39,7%
<b>Kortlopende financiële schulden</b>								
commercial paper programma			160.000	160.000			110.000	110.000
commercial paper opnames	108.524			<b>108.524</b>	42.697			<b>42.697</b>
back-up kredietlijnen	54.100	50.000		104.100	35.000	40.000		75.000
% aandeel cp/back-up kredietlijnen				104,2%				56,9%
% aandeel cp/cp programma				67,8%				38,8%

Alle kredietlijnen zijn op basis van een variabele rentevoet, waarbij het renterisico in grote mate is ingedeekt door inbeddingsinstrumenten.

Voor detail: zie hiervoor bijlage 22.

**Bijlage 33.**  
**Andere langlopende financiële verplichtingen**

(in 1.000 EUR)	30/06/06	30/06/05
Indekkingsinstrumenten	82	1.443
Andere	0	0
<b>TOTAAL</b>	<b>82</b>	<b>1.443</b>

**Handelsschulden en andere kortlopende schulden**

(in 1.000 EUR)	30/06/06	30/06/05
<b>Exit taks</b>	<b>2.450</b>	
<b>Andere</b>		
Leveranciers	5.022	4.054
Huurders	0	0
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	1.057	1.439
<b>TOTAAL</b>	<b>8.529</b>	<b>5.494</b>

**Bijlage 34. Overlopende rekeningen - passiva**

(in 1.000 EUR)	30/06/06	30/06/05
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	6.472	5.290
Gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten	609	519
Andere	385	158
<b>TOTAAL</b>	<b>7.466</b>	<b>5.967</b>

**Bijlage 35. Consolidatiekring**

Onderstaande dochterondernemingen worden allemaal in de consolidatiekring opgenomen met toepassing van de integrale consolidatiemethode. Deze bestaat erin om zowel de activa als de verplichtingen, als de resultatenrekening van de dochterondernemingen integraal op te nemen per 30 juni. De minderheidsbelangen worden via een aparte rubriek in de balans en resultatenrekening opgenomen.

M.b.t. de boekhoudkundige verwerking (balans en resultatenrekening) van de acquisities van het boekjaar 2005/2006, zie IFRS 3, bijlage 37 inzake business combinations.

Naam & adres van de administratieve zetel	BTW of nationaal nummer	Rechtstreeks of onrechtstreeks deel van het kapitaal in bezit en stemrechten (in %)	Jaarrekening per
<b>Square de Meeûs 5-6 NV</b> Tervurenlaan 72 - 1040 Brussel	BE 866.486.251	50,07%	30 juni
<b>Leasinvest Real Estate Facility Services NV</b> Mechelsesteenweg 34/8 -2018 Antwerpen	BE 878.901.063	99,00%	30 juni(*)
<b>Warehouse Finance NV</b> Mechelsesteenweg 34/8 -2018 Antwerpen	BE 419.819.463	100,00%	31 december
<b>De Leewe NV</b> Mechelsesteenweg 34/8 -2018 Antwerpen	BE 457.482.583	100,00%	31 december
<b>Logistics Finance I NV</b> Mechelsesteenweg 34/8 -2018 Antwerpen	BE 418.979.325	100,00%	31 december
<b>Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) Sicav</b> 69, Route d'Esch - L-2953 Luxembourg	LU 16372655	90,12%	31 december
<b>Leasinvest Immo Lux Conseil (ex-Dexia Immo Lux Conseil)</b> 69, Route d'Esch - L-2953 Luxembourg	LU 10355144	100,00%	31 december

(\*) eerste jaarafsluiting op 30/06/07.

### **Bijlage 36. Transacties met verbonden partijen**

De verbonden partijen waarmee Leasinvest Real Estate handelt zijn haar dochterondernemingen (zie bijlage 35) en moederonderneming (Extensa Group NV) en de statutaire zaakvoerder Leasinvest Real Estate Management NV.

De statutaire zaakvoerder Leasinvest Real Estate Management NV heeft het personeel in dienst en ontvangt een managementvergoeding van 0,415% op de investeringswaarde van de portefeuille.

#### **Aankopen bij Extensa Group NV**

Op 29/05/06 heeft AXA Belgium NV drie vennootschappen ingebracht in Leasinvest Real Estate tegen 763.407 nieuw uitgegeven aandelen van Leasinvest Real Estate.

Hierbij werd het eigen vermogen verhoogd met 47,7 miljoen EUR.

Deze vennootschappen heeft AXA Belgium NV eerder gekocht van Extensa Group NV (ex-Leasinvest NV).

Op 29/03/06 verwierf Leasinvest Real Estate tegen contanten rechtstreeks vanwege Extensa Group NV (ex-Leasinvest NV), mits de prijs van 2,7 miljoen EUR, een semi-industrieel gebouw bestaande uit kantoren en logistieke ruimten, gelegen te Vorst (Brussel), Lusambostraat alsook het erfpachtrecht op de grond.

Tussen Leasinvest Real Estate en Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) werd er een intercompany lening afgesloten ten belope van 38 miljoen EUR voor onbepaalde duur o.b.v. euribor + 70 bp. Op 30/06/06 bedroeg het uitstaand bedrag 37,7 miljoen EUR.

#### **Gebeurtenissen na balansdatum**

Door twee opeenvolgende transacties is Leasinvest Real Estate 100% aandeelhouder geworden van Square de Meeûs 5-6 NV.

De statutaire zaakvoerder heeft zich voorgenomen om aan de algemene vergadering van aandeelhouders van Leasinvest Real Estate voor te stellen over te gaan tot fusie door overneming van Square de Meeûs 5-6 NV, alsook om het statutaire beleggingsbeleid zoals opgenomen in art. 5 van de statuten aan te passen. De ontwerp tekst van art. 5 van de statuten zoals deze voorgelegd zal worden aan de algemene vergadering kan geconsulteerd worden op de website van Leasinvest Real Estate ([www.leasinvest-realestate.com](http://www.leasinvest-realestate.com)) te rekenen vanaf de datum waarop de aandeelhouders op naam worden opgeroepen tot de buitengewone algemene vergadering die over deze statutenwijziging dient te beraadslagen en te besluiten.

### **Bijlage 37**

De acquisities van het afgelopen boekjaar betreffen "business combinations" die in de financiële staten verwerkt zijn volgens de "purchase method" conform IFRS 3.

#### **Acquisitie Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) & Leasinvest Immo Lux Conseil (ex-Dexia Immo Lux Conseil)**

Leasinvest Real Estate heeft in 2006 een controlebelang van 90,12% verworven van Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux).

Het aandelenkapitaal van Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) bestaat uit twee categorieën van aandelen, nl. kapitalisatie- & distributieaandelen. De acquisitie van de participatie, die beide categorieën van aandelen betrof, is in twee fasen gebeurd:

- de eerste fase van de acquisitie was de aankoop van een controleparticipatie (51,13%) eind maart voor 112,28 miljoen EUR (inclusief acquisitiekosten)
- de tweede fase van de acquisitie, in het laatste kwartaal van het boekjaar, was het openbaar bod op de resterende aandelen, die op dat ogenblik nog op de markt waren. In deze tweede fase, werd een bijkomend belang van 38,99% verworven voor 52,7 miljoen EUR.

Bij gebrek aan kwartaalafsluiting eind maart 2006 is de 51,13% van Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) opgenomen op basis van de balans 01/01/06.

Het bijkomd belang (38,99%) is pas opgenomen op 30/06/06.

Bijgevolg heeft Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) voor zes maand, en dit ten belope van 51,13% bijgedragen tot het resultaat van Leasinvest Real Estate of 1,9 miljoen EUR.

(in 1.000 EUR)		01/01/06	30/06/06
<b>Dexia Immo Lux</b>			
Vastgoedbeleggingen(*)		144.546	143.988
Vlottende activa		39.848	42.305
<b>Totaal activa</b>		<b>184.394</b>	<b>186.293</b>
Eigen vermogen		183.763	185.557
Kortlopende verplichtingen		631	736
<b>Totaal van het eigen vermogen en verplichtingen</b>		<b>184.394</b>	<b>186.293</b>

(\*) aan reële waarde, volgens het oordeel van de statutaire zaakvoerder en de onafhankelijke vastgoeddeskundige van Leasinvest Real Estate.

De deelnemingen van 51,13%<sup>36</sup> en 38,99%<sup>36</sup> vertegenwoordigen respectievelijk een waarde van 113,8 miljoen EUR en 54,9 miljoen EUR van het eigen vermogen op respectievelijk 01/01/06 en 30/06/06.

Het verschil met de acquisitieprijs geeft een totale negatieve goodwill ten belope van 3,7 miljoen EUR, die conform IFRS 3 in resultaat genomen wordt. Deze negatieve goodwill komt voornamelijk voort uit de mutatiekosten van 2,5% die in België toegepast worden bij de bepaling van de reële waarde (eveneens op de Luxemburgse portefeuille: zie IFRS waardeeringsregels) en die lager liggen dan de mutatiekosten die in Luxemburg in rekening genomen worden.

#### Acquisitie Leasinvest Immo Lux Conseil (ex-Dexia Immo Lux Conseil) SA

Gelijktijdig met de acquisitie van het controlebelang in Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) eind maart 2006, heeft Leasinvest Real Estate 100% van de aandelen van Leasinvest Immo Lux Conseil (ex-Dexia Immo Lux Conseil) SA verworven voor 0,16 miljoen EUR.

Het eigen vermogen van Leasinvest Immo Lux Conseil (ex-Dexia Immo Lux Conseil) op 31/12/05 bedroeg 1,29 miljoen EUR, waardoor een negatieve goodwill van 1,1 miljoen EUR is gerealiseerd.

Overeenkomstig IFRS 3 is de negatieve goodwill in resultaat genomen. Bijkomend werd een resultaat van zes maanden erkend ten belope van 0,62 miljoen EUR.

#### Acquisitie Extensa Group NV portefeuille

Logistics Finance I, De Leeuwe NV en Warehouse Finance, drie vennootschappen afkomstig van Extensa Group NV, werden op 29/05/06 voor 100% - één aandeel ingebracht door AXA Belgium NV tegen uitgifte van nieuwe aandelen.

Deze vennootschappen werden voor het eerst opgenomen in de consolidatie op 30/06/06.

(in 1.000 EUR)		30/06/06
Vastgoedbeleggingen		47.122
Vlottende activa		7.103
<b>Totaal activa</b>		<b>54.225</b>
Eigen vermogen		48.326
Kortlopende verplichtingen		5.899
<b>Totaal van het eigen vermogen en verplichtingen</b>		<b>54.225</b>

<sup>36</sup> De percentages van 51,13% en 38,99% (in termen van aantal aandelen) komen respectievelijk overeen met 61,9% en 29,6% in termen van verhouding in het eigen vermogen.

De inbrengwaarde van deze vennootschappen, verhoogd met de acquisitiekosten, bedraagt 47,89 miljoen EUR.

Bijgevolg wordt een negatieve goodwill van 0,43 miljoen EUR erkend in de resultatenrekening, voornamelijk afkomstig van het verschil in waardering van de vastgoedbeleggingen op het moment van acquisitie enerzijds en op 30/06/06 anderzijds.

Voor wat betreft de impact van de business combinations voor een volledige verslagperiode, zie addendum "pro forma financiële staten".

### **Bijlage 38. Eerste toepassing van IFRS en reconciliatie**

In toepassing van de Europese Unie verordening nummer 16/06/02 van 19 juli 2002, stelt Leasinvest Real Estate Comm.VA vanaf het boekjaar 2005/2006 de geconsolideerde financiële staten op volgens de IFRS-standaarden, zoals die zijn goedgekeurd door de International Accounting Standards Board (IASB), het International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) en voor zover bekrachtigd door de Europese Unie.

In overeenstemming met de EU-verordening en de bepalingen van IFRS 1 "Eerste toepassing van de International Financial Reporting Standards", is de overgangsdatum voor Leasinvest Real Estate bepaald op 01/07/04, aangezien Leasinvest Real Estate haar boekjaar afsluit op 30/06. Volgens IFRS 1 past Leasinvest Real Estate IFRS toe vanaf 01/07/05. Dit is de eerste jaarlijkse verslagperiode voor de geconsolideerde jaarrekening onder IFRS.

Hierna worden de belangrijkste verschillen tussen het Belgisch boekhoudrecht (BGAAP) en IFRS weergegeven voor Leasinvest Real Estate, de impact van de geïdentificeerde herwerkingen op het eigen vermogen in de openingsbalans op 01/07/04, op 30/06/05 en op de resultaten voor het boekjaar 2005/2006.

IFRS 1 voorziet een aantal vrijstellingen waarop men beroep kan doen. Leasinvest Real Estate heeft besloten om zich te beroepen op de vrijstelling van aanpassing van vergelijkende cijfers in de openingsbalans op datum van overgang wat betreft de normen IAS (International Accounting Standards) 32 "Financiële Instrumenten: toelichting en presentatie" en IAS 39 "Financiële Instrumenten: opname en waardering". De eerste toepassing van deze standaarden werd hierdoor uitgesteld tot 01/07/05. De financiële instrumenten worden aldus in de vergelijkende cijfers verwerkt volgens de geldende regels van het Belgisch boekhoudrecht.

### **IMPACT VAN DE GEÏDENTIFICEERDE HERWERKINGEN:**

#### **1 . Afgeleide financiële instrumenten**

Het beleid van Leasinvest Real Estate inzake renterisico bestaat erin om de impact van renteschommelingen op het resultaat en op de cashflow in te dekken en tegelijk de globale rentelast zo laag mogelijk te houden. Daartoe financiert Leasinvest Real Estate zich op basis van vlottende rentevoeten via de uitgifte van commercial paper en via lange termijn kredietlijnen eveneens op basis van vlottende rentevoeten. Ongeveer 80% van haar financieringen zijn ingedekt tegen renteschommelingen via afgeleide financiële instrumenten, meer bepaald interest rate swaps en rentecollars.

Deze producten werden onder het Belgisch boekhoudrecht niet gewaardeerd op de balans. Volgens de IAS/IFRS normen, moeten ze in de balans opgenomen worden tegen hun marktwaarde. Leasinvest Real Estate heeft geopteerd om hedge accounting toe te passen. Voor die afgeleide financiële producten die volgens de IAS/IFRS criteria als een effectieve hedge aanzien worden, worden de schommelingen in de marktwaarde rechtstreeks opgenomen in het eigen vermogen onder een aparte rubriek voor indekkingsinstrumenten. Schommelingen van afgeleide financiële instrumenten die de "effectiveness test" volgens de criteria van IAS 39 "Financiële Instrumenten: Opname en Waardering" niet doorstaan, worden ten laste genomen van de resultatenrekening.

Gezien de keuze voor de prospectieve toepassing van de normen IAS 32 en 39, heeft dit geen impact op de openingsbalans.

De impact op het eigen vermogen van 30/06/05 bedraagt -1,3 miljoen EUR.  
De impact op de resultatenrekening van 30/06/05 - 43.000 EUR

## **2. Voorzieningen voor onderhouds- & renovatiewerken**

De voorzieningen voor onderhouds- en renovatiewerken in de balans volgens de Belgische boekhoudkundige normen beantwoorden niet aan de boekhoudcriteria voor een voorziening onder IFRS (IAS 37 "Voorzieningen, voorwaardelijke activa en verplichtingen". Deze dienen integraal teruggenomen te worden in het eigen vermogen.

Impact op het eigen vermogen op 01/07/04: 2,8 miljoen EUR

Impact op het eigen vermogen op 30/06/05: nihil

Impact op het resultaat op 30/06/05: -2,8 miljoen EUR

## **3. Dividenden**

Volgens de Belgische boekhoudkundige normen, dient het dividend op datum van afsluiting van het boekjaar geboekt te worden onder de rubriek "overige schulden" van het passief. Conform de IFRS-bepalingen, wordt het dividend in het eigen vermogen behouden tot de datum van goedkeuring ervan door de algemene vergadering van aandeelhouders. Met andere woorden, de balans wordt onder IFRS opgesteld voor resultaatsbestemming.

Impact op het eigen vermogen op 01/07/04: 10,6 miljoen EUR

Impact op het eigen vermogen op 30/06/05: 11,3 miljoen EUR

Impact op het resultaat op 30/06/05: nihil

## **4. Waardering vastgoed**

De vastgoedportefeuille van Leasinvest Real Estate dient overeenkomstig IAS/IFRS opgenomen te worden aan reële waarde. (zie eveneens IFRS-waarderingsregels)

Impact op het eigen vermogen op 01/07/04: - 6,6 miljoen EUR

Impact op het eigen vermogen op 30/06/05: - 6,9 miljoen EUR

Impact op het resultaat op 30/06/05: nihil

## **Totale impact van alle IFRS herwerkingen**

Impact op het eigen vermogen op 01/07/04: 6,8 miljoen EUR

Impact op het eigen vermogen op 30/06/05: 3,1 miljoen EUR

Impact op het resultaat op 30/06/05: - 2,9 miljoen EUR

Eerste toepassing van het IAS/IFRS boekhoudsysteem  
Reconciliatie van de openingsbalans op 01/07/04

(in 1.000 EUR)	01/07/04		
	BE GAAP	Aanpassingen	IFRS
<b>ACTIVA</b>			
<b>VASTE ACTIVA</b>	<b>258.239</b>	<b>-6.583</b>	<b>251.656</b>
Vastgoedbeleggingen	257.488	-6.583	250.905
Andere materiële vaste activa	0	0	0
Financiële vaste activa	751	0	751
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>9.365</b>	<b>0</b>	<b>9.365</b>
Financiële vlottende activa	34	0	34
Handelsvorderingen	2.415	0	2.415
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	71	0	71
Kas en kasequivalenten	6.456	0	6.456
Overlopende rekeningen	390	0	390
<b>TOTAAL ACTIEF</b>	<b>267.604</b>	<b>-6.583</b>	<b>261.021</b>
<b>PASSIVA</b>			
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>	<b>148.945</b>	<b>6.813</b>	<b>155.758</b>
<b>EIGEN VERMOGEN TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP</b>	<b>148.945</b>	<b>6.813</b>	<b>155.758</b>
Kapitaal	31.123	0	31.123
Geplaatst kapitaal	31.123	0	31.123
Uitgiftepremies	12.066	0	12.066
Reserves	101.768	0	101.768
Resultaat	3.989	13.395	17.384
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en - kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	-6.583	-6.583
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva			
Op indekkingsinstrumenten	0	0	0
<b>MINDERHEIDSBELANGEN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>VERPLICHTINGEN</b>	<b>118.659</b>	<b>-13.395</b>	<b>105.263</b>
<b>LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>	<b>42.940</b>	<b>0</b>	<b>42.940</b>
Voorzieningen	734	0	734
Langlopende financiële schulden	41.550	0	41.550
a. Kredietinstellingen	41.550	0	41.550
Andere langlopende financiële verplichtingen	0	0	0
Andere langlopende verplichtingen	656	0	656
<b>KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>	<b>75.719</b>	<b>-13.395</b>	<b>62.323</b>
Voorzieningen	2.838	-2.838	0
Kortlopende financiële schulden	50.137	0	50.137
c. Andere	50.137	0	50.137
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	5.206	0	5.206
Exittaks	1.907	0	1.907
Andere	3.299	0	3.299
Andere kortlopende verplichtingen	11.594	-10.557	1.037
Overlopende rekeningen	5.944	0	5.944
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>267.604</b>	<b>-6.583</b>	<b>261.021</b>

Inzake de IFRS aanpassingen op 01/07/04, verwijzen wij naar de tekst in bijlage 38 "Eerste toepassing van IFRS en reconciliatie".

## Reconciliatie van de geconsolideerde balans op 30/06/05

(in 1.000 EUR)	30/06/05		
	BE GAAP	Aanpassingen	IFRS
<b>ACTIVA</b>			
<b>VASTE ACTIVA</b>	<b>276.401</b>	<b>-6.520</b>	<b>269.881</b>
Vastgoedbeleggingen	275.460	-6.876	268.584
Andere materiële vaste activa	72	0	72
Financiële vaste activa	869	356	1.225
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>5.475</b>	<b>-396</b>	<b>5.080</b>
Financiële vlottende activa	31	0	31
Handelsvorderingen	2.357	0	2.357
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	425	0	425
Kas en kasequivalenten	1.986	0	1.986
Overlopende rekeningen	677	-396	282
<b>TOTAAL ACTIEF</b>	<b>281.876</b>	<b>-6.916</b>	<b>274.960</b>
<b>PASSIVA</b>			
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>	<b>184.926</b>	<b>3.093</b>	<b>188.019</b>
<b>EIGEN VERMOGEN TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP</b>	<b>176.766</b>	<b>3.283</b>	<b>180.048</b>
Kapitaal	35.729	0	35.729
Geplaatst kapitaal	35.729	0	35.729
Uitgiftepremies	31.280	0	31.280
Reserves	98.840	0	98.840
Resultaat	10.917	11.285	22.202
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten & -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	-6.686	-6.686
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva			
Op indekkingsinstrumenten	0	-1.317	-1.317
<b>MINDERHEIDSBELANGEN</b>	<b>8.160</b>	<b>-190</b>	<b>7.970</b>
<b>VERPLICHTINGEN</b>			
<b>LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>	<b>30.456</b>	<b>1.443</b>	<b>31.898</b>
Voorzieningen	0	0	0
Langlopende financiële schulden	29.800	0	29.800
a. Kredietinstellingen	29.800	0	29.800
Andere langlopende financiële verplichtingen	0	1.443	1.443
Andere langlopende verplichtingen	656	0	656
<b>KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>	<b>66.494</b>	<b>-11.451</b>	<b>55.043</b>
Voorzieningen	0	0	0
Kortlopende financiële schulden	42.697	0	42.697
c. Andere	42.697	0	42.697
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	5.494	0	5.494
Exittaks	0	0	0
Andere	5.494	0	5.494
Andere kortlopende verplichtingen	12.214	-11.328	885
Overlopende rekeningen	6.090	-123	5.967
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>281.876</b>	<b>-6.916</b>	<b>274.960</b>



Reconciliatie van de geconsolideerde winst- & verliesrekening voor het boekjaar eindigend op 30/06/05

### Geconsolideerde winst & verliesrekening

(in 1.000 EUR)	30/06/05		
	BE GAAP	Aanpassingen	IFRS
(+) Huuropbrengsten	19.868	0	19.868
(+) Terugneming overgedragen en verdisconteerde huren	0	0	0
(+/-) Met verhuur verbonden kosten	-151	0	-151
<b>NETTOHUURRESULTAAT</b>	<b>19.717</b>	<b>0</b>	<b>19.717</b>
(+) Recuperatie van vastgoedkosten	369	0	369
(+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	2.702	0	2.702
(-) Kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	-668		-668
(-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-2.702	0	-2.702
(+/-) Andere met verhuur verbonden kosten en opbrengsten	3	0	3
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>19.420</b>	<b>0</b>	<b>19.420</b>
(-) Technische kosten	-2.012	0	-2.012
(-) Commerciële kosten	-464	0	-464
(-) Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-506	0	-506
(-) Beheerskosten vastgoed	-1.155	0	-1.155
(-) Andere vastgoedkosten	2.700	-2.838	-138
<b>VASTGOEDKOSTEN</b>	<b>-1.437</b>	<b>-2.838</b>	<b>-4.275</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>17.984</b>	<b>-2.838</b>	<b>15.146</b>
(-) Algemene kosten van de vennootschap	-877	0	-877
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>17.107</b>	<b>-2.838</b>	<b>14.269</b>
(+/-) Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	1.126	0	1.126
(+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	2.205	0	2.205
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>20.438</b>	<b>-2.838</b>	<b>17.600</b>
(+) Financiële opbrengsten	1.825	0	1.825
(-) Interestkosten	-6.210	0	-6.210
(-) Andere financiële kosten	-359	-43	-402
<b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>	<b>-4.743</b>	<b>-43</b>	<b>-4.786</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>15.695</b>	<b>-2.881</b>	<b>12.814</b>
(+/-) Vennootschapsbelasting	-430	0	-430
(+/-) Exittaks	734	0	734
<b>BELASTINGEN</b>	<b>304</b>	<b>0</b>	<b>304</b>
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>15.999</b>	<b>-2.881</b>	<b>13.118</b>
Toerekenbaar aan:			
Minderheidsbelangen	670	0	670
Aandeelhouders van de groep	15.329	-2.881	12.448

Inzake de IFRS aanpassingen op 30/06/05, verwijzen wij naar de tekst in bijlage 38 "Eerste toepassing van IFRS en reconciliatie".

## **Verslag van de commissaris**

### **Aan de algemene vergadering van Leasinvest Real Estate Comm. V.A. over de geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar afgesloten op 30/06/06**

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen, brengen wij u verslag uit over de uitvoering van de controleopdracht die ons werd toevertrouwd.

Wij hebben de controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar afgesloten op 30/06/06, opgesteld op basis van de International Financial Reporting Standards zoals goedgekeurd voor toepassing in de Europese Unie en de in België toepasselijke wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften, met een balanstotaal van 483.659(000) EUR en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar (inclusief minderheidsbelangen) van 23.325(000) EUR. Wij hebben eveneens de bijkomende specifieke controles uitgevoerd die door de wet zijn vereist.

Het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening en de beoordeling van de inlichtingen die in het geconsolideerd jaarverslag dienen te worden opgenomen, vallen onder de verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan.

Onze controle van de geconsolideerde jaarrekening werd uitgevoerd overeenkomstig de in België geldende controlenormen, zoals uitgevaardigd door het Instituut der Bedrijfsrevisoren.

#### **Verklaring zonder voorbehoud over de geconsolideerde jaarrekening**

De voormelde controlenormen eisen dat onze controle zo wordt georganiseerd en uitgevoerd dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de geconsolideerde jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Overeenkomstig deze normen hebben wij rekening gehouden met de administratieve en boekhoudkundige organisatie van het geconsolideerd geheel, alsook met zijn procedures van interne controle. De verantwoordelijken van de vennootschap hebben onze vragen naar opheldering of inlichtingen duidelijk beantwoord. Wij hebben op basis van steekproeven de verantwoording onderzocht van de bedragen opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening. Wij hebben de waarderingsregels, de consolidatiegrondslagen, de betekenisvolle boekhoudkundige ramingen gemaakt door de vennootschap, alsook de voorstelling van de geconsolideerde jaarrekening globaal beoordeeld. Wij zijn van mening dat deze werkzaamheden een redelijke basis vormen voor het uitbrengen van ons oordeel.

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening afgesloten op 30/06/06 een getrouw beeld van het vermogen, de financiële toestand, de resultaten en de kasstromen van het geconsolideerd geheel, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals goedgekeurd voor toepassing in de Europese Unie en de in België toepasselijke wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.

#### **Bijkomende verklaringen en inlichtingen**

Wij vullen ons verslag aan met de volgende bijkomende verklaring die niet van aard is om de draagwijdte van onze verklaring over de geconsolideerde jaarrekening te wijzigen:

Het geconsolideerd jaarverslag bevat de door de wet vereiste inlichtingen en stemt overeen met de geconsolideerde jaarrekening. Wij kunnen ons echter niet uitspreken over de beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee de gezamenlijke in de consolidatie opgenomen ondernemingen worden geconfronteerd, alsook van hun positie,

hun voorzienbare evolutie of de aanmerkelijke invloed van bepaalde feiten op hun toekomstige ontwikkeling. Wij kunnen evenwel bevestigen dat de verstrekte gegevens geen evidente tegenstrijdigheden vertonen met de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.

Brussel, 25/09/06

Ernst & Young Bedrijfsrevisoren BCV  
Commissaris  
vertegenwoordigd door

Danielle Vermaelen  
Venoot

## Enkelvoudige jaarrekening herwerkt onder IFRS<sup>37 38</sup>

### Enkelvoudige balans<sup>(1)</sup>

(in 1.000 EUR)	Periode 30/06/06	Periode 30/06/05
<b>ACTIVA</b>		
<b>VASTE ACTIVA</b>	<b>479.802</b>	<b>262.183</b>
Vastgoedbeleggingen	258.180	253.374
Projectontwikkelingen	0	
Andere materiële vaste activa	54	72
Financiële vaste activa	221.568	8.737
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>7.079</b>	<b>3.148</b>
Financiële vlottende activa	2.588	31
Handelsvorderingen	3.747	2.340
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	30	418
Kas en kasequivalenten	383	111
Overlopende rekeningen	331	247
<b>TOTAAL ACTIEF</b>	<b>486.881</b>	<b>265.331</b>
<b>PASSIVA</b>		
<b>EIGEN VERMOGEN</b>	<b>229.460</b>	<b>179.567</b>
Kapitaal	44.126	35.729
Geplaatst kapitaal	44.126	35.729
Uitgiftepremies	70.611	31.280
Reserves	100.715	98.408
Resultaat	20.254	21.963
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-6.620	-6.496
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	375	-1.317
Op indekkingsinstrumenten		
<b>VERPLICHTINGEN</b>	<b>257.421</b>	<b>85.763</b>
<b>LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>	<b>133.229</b>	<b>31.898</b>
Voorzieningen	0	
Langlopende financiële schulden	132.475	29.800
a. Kredietinstellingen	94.800	29.800
c. Andere	37.675	0
Andere langlopende financiële verplichtingen	82	1.443
Andere langlopende verplichtingen	672	656
<b>KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>	<b>124.192</b>	<b>53.865</b>
Voorzieningen	0	0
Kortlopende financiële schulden	113.108	42.697
c. Andere	113.108	42.697
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	4.803	5.372
Exittaks	0	0
Andere	4.803	5.372
Andere kortlopende verplichtingen	880	885
Overlopende rekeningen	5.400	4.910
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>486.881</b>	<b>265.331</b>

(1) De niet-geconsolideerde jaarrekeningen van de boekjaren die afsluiten op 30/06/05 en 30/06/06 werden herwerkt naar IFRS. Een exemplaar van de enkelvoudige jaarrekening onder BGAAP is gratis ter beschikking op de hoofdzetel van de vennootschap.

37 De jaarbrochures, die de enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekening, het jaarverslag en het verslag van de commissaris omtrent de boekjaren 2003/2004 en 2004/2005 omvatten en de semesterverslagen met inbegrip van het verslag van de commissaris, omtrent de boekjaren 2003/2004, 2004/2005 en 2005/2006, zijn consulteerbaar op de website van Leasinvest Real Estate ([www.leasinvest-realestate.com](http://www.leasinvest-realestate.com) - beleggersinformatie - financiële verslagen). De jaarbrochure 2005/2006 is eveneens consulteerbaar op de website van Euronext ([www.euronext.com](http://www.euronext.com)).

38 De weergegeven cijfers van de enkelvoudige jaarrekening onder IFRS betreffen niet-geauditeerde cijfers.

### Enkelvoudige winst- & verliesrekening

(in 1.000 EUR)	30/06/06	30/06/05
(+) Huurinkomsten	17.548	19.174
(+) Terugneming overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
(+/-) Met verhuur verbonden kosten	1	-151
<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>	<b>17.549</b>	<b>19.023</b>
(+) Recuperatie van vastgoedkosten	31	369
(+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	2.916	2.341
(-) Kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	-129	-668
(-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-2.916	-2.341
(+/-) Andere met verhuur verbonden kosten en opbrengsten	0	3
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>17.451</b>	<b>18.726</b>
(-) Technische kosten	-2.076	-2.012
(-) Commerciële kosten	-179	-464
(-) Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-693	-506
(-) Beheerskosten vastgoed	-1.301	-1.135
(-) Andere vastgoedkosten	-189	-138
<b>VASTGOEDKOSTEN</b>	<b>-4.438</b>	<b>-4.255</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>13.013</b>	<b>14.471</b>
(-) Algemene kosten van de vennootschap	-723	-854
(+/-) Andere operationele kosten en opbrengsten	-1.796	
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>10.494</b>	<b>13.617</b>
(+/-) Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	1.126
(+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	2.096	1.361
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>12.590</b>	<b>16.104</b>
(+) Financiële opbrengsten	4.633	1.816
(-) Interestkosten	-4.593	-6.210
(-) Andere financiële kosten	-476	-402
<b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>	<b>-436</b>	<b>-4.795</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>12.154</b>	<b>11.309</b>
(+/-) Vennootschapsbelasting	-439	-266
(+/-) Exittaks	0	734
<b>BELASTINGEN</b>	<b>-439</b>	<b>468</b>
<b>NETTO RESULTAAT</b>	<b>11.715</b>	<b>11.777</b>

Het KB van 21 juni 2006 voorziet dat de enkelvoudige jaarrekening vanaf de boekjaren beginnend op of na 01/01/07 met toepassing van IFRS dienen opgesteld te worden. Echter aan de vastgoedbevaks wordt de mogelijkheid gegeven om IFRS reeds toe te passen vanaf de boekjaren beginnend op of na 01/01/05.

De zaakvoerder van Leasinvest Real Estate heeft besloten om haar enkelvoudige jaarrekening onder het IFRS-stelsel te brengen vanaf het boekjaar 2006/2007, dus vroeger dan vereist.

Onze commissaris heeft onze enkelvoudige jaarrekeningen onder BGAAP zonder voorbehoud goedgekeurd.

De zaakvoerder is van oordeel dat het eenvoudiger is om de overgang van BGAAP naar IFRS in de enkelvoudige jaarrekening in een beweging uit te voeren zonder de tussenstap zoals voorzien in het BEAMA-persbericht dd. 08/02/06 ([www.beama.be](http://www.beama.be)).

Echter om reden van vergelijkbaarheid met de geconsolideerde IFRS-cijfers, werden hierbij enkelvoudige IFRS-cijfers opgemaakt met als openingsbalans 01/07/05. De vergelijkende cijfers voor het boekjaar 2005/2006 worden eveneens weergegeven.

De impact van de belangrijkste verschillen tussen het belgisch boekhoudrecht (BGAAP) en IFRS wordt hierna weergegeven op de openingsbalans op 30/06/05 en op 30/06/06 (vergelijkend boekjaar), alsook op de resultaat voor het boekjaar 2005/2006.

### 1. Afgeleide financiële instrumenten

De impact hiervan op de enkelvoudige IFRS-cijfers is volledig identiek als bij de geconsolideerde cijfers (zie eveneens bijlage 38)

EV op 30/06/05: - 1,36 miljoen EUR

EV op 30/06/06: + 0,97 miljoen EUR

Resultaat op 30/06/06: + 0,64 miljoen EUR

### 2. Dividenden

Impact op het EV op 30/06/05: + 11,3 miljoen EUR

Impact op het EV op 30/06/06: + 12,4 miljoen EUR

### 3. Waardering vastgoed

De vastgoedportefeuille van Leasinvest Real Estate wordt overeenkomstig IAS/IFRS opgenomen aan reële waarde.

Impact op het EV op 30/06/05: -6,5 miljoen EUR

Impact op het EV op 30/06/06: -6,6 miljoen EUR

### Reconciliatie eigen vermogen 30/06: BGAAP naar IFRS

(in 1.000 EUR)	30/06/06	30/06/05
<b>Eigen vermogen BGAAP</b>	<b>176.094</b>	<b>222.665</b>
Resultaat: voorgesteld dividend	11.328	12.443
Impact op de reële waarde van geschatte mutatiekosten	-6.496	-6.620
Variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva (op indekkingsinstrumenten)	-1.317	375
Resultaat over winst-en verliesrekening	-43	597
<b>Eigen vermogen IFRS</b>	<b>179.567</b>	<b>229.460</b>

### Reconciliatie resultaat 30/06: BGAAP - IFRS

(in 1.000 EUR)	Boekjaar 05/06
<b>Resultaat BGAAP</b>	<b>11.075</b>
Variatie in de reële waarde van financiële activa	598
Annulatie afschrijvingen	42
<b>Resultaat IFRS</b>	<b>11.715</b>

### Verslag van de commissaris<sup>39</sup>

De Commissaris legde een verklaring zonder voorbehoud af over de statutaire jaarrekening onder BGAAP van Leasinvest Real Estate per 30/06/06, gelijklopend met zijn verklaring over de geconsolideerde jaarrekening.

### ADDENDUM: Pro Forma financiële informatie

Onderhavige pro forma financiële informatie werd opgesteld teneinde aan te geven op welke wijze de acquisities van het afgelopen boekjaar het vermogen en de winst van Leasinvest Real Estate had kunnen beïnvloeden indien beide transacties afgesloten waren geweest bij het begin van de verslagperiode, met name op 01/07/05 en voor een volledig jaar tot de resultaten hadden bijgedragen.

De acquisities van het afgelopen boekjaar, waarvoor onderhavige pro forma financiële informatie wordt opgesteld betreffen enerzijds de inbreng van drie vennootschappen uit de Extensa Group NV portefeuille door AXA Belgium NV en anderzijds de acquisitie van de meerderheid (90,12%<sup>40</sup>) van de aandelen van de Luxemburgse bevek Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) (samen met Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) Conseil SA).

De pro forma financiële informatie wordt louter voor illustratieve doeleinden opgesteld. Bovendien is het inherent aan de aard van pro forma financiële informatie dat ze betrekking heeft op een hypothetische situatie en geeft bijgevolg niet de werkelijke financiële positie of resultaten van de onderneming weer.

In de wettelijke consolidatie is de eerste opname in de consolidatiekring van de nieuwe vennootschappen<sup>41</sup> gebeurd op:

- 31/12/05 voor de eerste 51,13% van Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) en voor 100% van Leasinvest Immo Lux Conseil (ex-Dexia Immo Lux Conseil)
- 30/06/06 voor de tweede schijf 38,99% van Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux)
- 30/06/06 voor de vennootschappen ingebracht door AXA Belgium NV (Logistics Finance NV, De Leeuwe NV en Warehouse Finance NV)

Bijgevolg is voor Leasinvest Immo Lux Conseil (ex-Dexia Immo Lux Conseil) zes maanden resultaat opgenomen, voor Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) zes maanden aan 51,13% en geen resultaat van de ingebrachte vennootschappen door AXA Belgium.

Bovendien is op de verschillende transacties globaal een negatieve goodwill (badwill) gerealiseerd van 5,3 miljoen EUR, die in resultaat is genomen. (zie bijlage 37 inzake "business combinations")

De bedoeling van deze pro forma financiële informatie is een resultatenrekening te tonen waarbij de resultaten van al de verworven vennootschappen zijn opgenomen voor een volledig jaar (Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) weliswaar aan 90,12%), in de veronderstelling dat de vennootschappen verworven zijn op 01/07/05.

### Acquisitie Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) en Leasinvest Immo Lux Conseil (ex-Dexia Immo Lux Conseil) op 01/07/05

Hypothesen:

- De acquisitieprijs van de aandelen wordt niet gewijzigd, niettegenstaande deze zijn berekend op basis van balansen per 31/12/05. De distributie-aandelen Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) in het bezit van Leasinvest Real Estate hebben bovendien geen recht op dividend uitgekeerd eind 2005 (aankoop distributie-aandelen ex coupon).

<sup>39</sup> De integrale statutaire cijfers, de toelichting, het verslag van de commissaris en de waarderingsregels voor het boekjaar 2005/2006, die bij de Nationale Bank van België worden neergelegd, kunnen op verzoek kosteloos worden verkregen op de administratieve zetel van de vennootschap en zijn consulteerbaar op de website ([www.leasinvest-realestate.com](http://www.leasinvest-realestate.com)).

<sup>40</sup> Het percentage van 90,12% (in termen van aantal aandelen) komt overeen met 92,01% in termen van verhouding in het eigen vermogen op 30/06/05.

<sup>41</sup> De enkelvoudige jaarrekeningen en de verslagen van de commissaris kunnen door éénieder die erom verzoekt op eenvoudig verzoek en kosteloos bekomen worden op de zetel van de vennootschap.

- Aangezien we de acquisitieprij van de aandelen niet aanpassen, veronderstellen we dat de reële waarde van het aangekochte onderliggend vastgoed per 01/07/05 dezelfde is als per 31/12/05.

De vennootschappen worden voor het eerst opgenomen op 01/07/05. De eigen vermogens van Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) en Leasinvest Immo Lux Conseil (ex-Dexia Immo Lux Conseil) op 01/07/05 zien er als volgt uit:

(in 1.000 EUR)	Leasinvest Immo Lux	Leasinvest Immo Lux Conseil
Eigen vermogen 31/12/05(*)	181.969	1.292
Resultaat 1 juli 2005 → 31 december 2005	4.147	617
Eigen vermogen 01/07/05	177.822	675

(\*) Voor Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) wordt het eigen vermogen genomen per 31/12/05 exclusief dividend, want aandelen gekocht ex coupon. De aandelen Leasinvest Immo Lux Conseil (ex-Dexia Immo Lux Conseil) zijn gekocht cum coupon, waardoor we vertrekken van het eigen vermogen inclusief dividend. Het betreft telkens geherwaardeerde eigen vermogens onder IFRS, waarbij onder meer de vastgoedbeleggingen aan reële waarde zijn gewaardeerd door de vastgoedexpert van Leasinvest Real Estate overeenkomstig de waarderingsregels IFRS.

Op 01/07/05 vertegenwoordigen de deelnemingen Leasinvest Immo Lux, ex-Dexia Immo Lux, (90,12%) en Leasinvest Immo Lux Conseil, ex-Dexia Immo Lux Conseil, (100%) resp. een waarde van 163,6 miljoen EUR en 0,675 miljoen EUR in het eigen vermogen van de vennootschappen. Vergeleken met de acquisitieprijzen (165 miljoen EUR<sup>42</sup> voor deelneming in Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) en 0,16 miljoen EUR voor Leasinvest Immo Lux Conseil (ex-Dexia Immo Lux Conseil)) verkrijgen we een positieve goodwill voor Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) van 1,4 miljoen EUR en een badwill van Leasinvest Immo Lux Conseil (ex-Dexia Immo Lux Conseil) van 0,5 miljoen EUR.

Het verschil van de badwill in de wettelijke consolidatie (3,7 miljoen EUR voor Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) en 1,1 miljoen EUR voor Leasinvest Immo Lux Conseil (ex-Dexia Immo Lux Conseil)) met de goodwill/badwill in de pro forma financiële informatie stemt overeen met het resultaat van de vennootschappen dat bijkomend wordt erkend in de pro forma geconsolideerde resultatenrekening van Leasinvest Real Estate, nl. 0,6 miljoen EUR resultaat van Leasinvest Immo Lux Conseil (ex-Dexia Immo Lux Conseil) en 5,2 miljoen EUR resultaat van Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux). De 5,2 miljoen EUR resultaat van Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) wordt bereikt als volgt:

90,12% x 4,1 miljoen EUR = (deel Leasinvest Real Estate)	3,7 miljoen EUR
Extra resultaat erkenning van 1/01/06-30/06/06 (90,12% - 51,13%) =	1,4 miljoen EUR
<b>Totaal</b>	<b>5,2 miljoen EUR</b>

Aangezien extra erkenning van resultaten van Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) in de pro forma consolidatie aan de oorsprong ligt van de positieve goodwill op Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux), wordt deze volledig in kost genomen conform IAS 36 § 9. Bijgevolg heeft de vervroegde opname van deze vennootschappen enkel een verschuiving binnen de resultatenrekening voor gevolg, maar geen impact op het nettoresultaat (deel groep).

### Acquisitie 3 vennootschappen van Extensa Group NV op 01/07/05

Hypothesen:

- De acquisitieprij van de vennootschappen wordt niet gewijzigd;
- We veronderstellen dat de reële waarde van het onderliggend vastgoed per 01/07/05 dezelfde is als per 30/06/06, aangezien er niets fundamenteel is gewijzigd aan de gebouwen sinds 01/07/05.

42 Inclusief geactiveerde acquisitiekosten.



De vennootschappen worden voor het eerst opgenomen op 01/07/05. Het totaal eigen vermogen van de drie vennootschappen per 01/07/05 ziet er als volgt uit:

(in 1.000 EUR)	3 vennootschappen van Extensa Group NV
Eigen vermogen 30/06/06(*)	48.326
Resultaat 1 juli 2005 → 30 juni 2006	1.967
Eigen vermogen 01/07/05	46.356

(\*) Het betreft de geherwaardeerde eigen vermogens onder IFRS, waarbij de vastgoedbeleggingen aan reële waarde zijn gewaardeerd door de vastgoedexpert van Leasinvest Real Estate overeenkomstig de waarderingsregels IFRS.

Vergeleken met de acquisitieprijs (47,9 miljoen EUR) wordt bij een eerste opname op 01/07/05 een positieve goodwill bekomen van 1,53 miljoen EUR. Het verschil met de goodwill in de wettelijke consolidatie (0,43 miljoen EUR) stemt overeen met twaalf maanden resultaat dat wordt erkend in de pro forma resultatenrekening (1,96 miljoen EUR). Doordat de positieve goodwill effectief het gevolg is van de erkenning van dit resultaat wordt de goodwill in kost genomen conform IAS 36 § 9. Bijgevolg heeft een eerdere opname in de consolidatie, enkel impact op de presentatie van de resultatenrekening maar geen impact op het nettoresultaat (deel groep).

#### Bijkomende intrestlasten bij Leasinvest Real Estate

Indien Leasinvest Real Estate Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) en Leasinvest Immo Lux Conseil (ex-Dexia Immo Lux Conseil) had verworven op 01/07/05, had zij vervroegd een banklening moeten aangaan, waardoor er meer intresten (3,37 miljoen EUR) ten laste van het resultaat waren genomen.

#### Conclusie

De pro forma consolidatie waarbij de verworven vennootschappen in afgelopen boekjaar vanaf het begin van het boekjaar worden geconsolideerd heeft, buiten de bijkomende intrestlasten op de bankschuld (3,37 miljoen EUR), geen impact op het nettoresultaat (deel groep), maar enkel op de samenstelling van het resultaat. De in opbrengst genomen badwills in de wettelijke consolidatie worden namelijk vervangen door resultaten van de betrokken vennootschappen en een inkostenname van de positieve goodwill.

De impact op de geconsolideerde balans blijft beperkt tot de vermindering van de liquiditeiten ter waarde van de extra betaalde intresten enerzijds en een verlaging van het eigen vermogen voor eenzelfde bedrag.

### Pro forma financiële informatie

(x 1.000 EUR)	30/06/06	Pro forma aanpassingen Interestlasten	Pro forma aanpassingen Extensa Group NV	Pro forma aanpassingen LIL / LIL Conseil	Pro forma cijfers
(+) Huurinkomsten	23.958		3.612	5.234	32.803
(+) Terugneming overgedragen en verdisconteerde huren	0				0
(+/-) Met verhuur verbonden kosten	1				1
<b>NETTOHUURRESULTAAT</b>	<b>23.959</b>		<b>3.612</b>	<b>5.234</b>	<b>32.804</b>
(+) Recuperatie van vastgoedkosten	31				31
(+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	3.457		313	0	3.770
(-) Kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	-129				-129
(-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-3.500		-312	0	-3.812
(+/-) Andere met verhuur verbonden kosten en opbrengsten	0				0
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>23.818</b>		<b>3.613</b>	<b>5.234</b>	<b>32.664</b>
(-) Technische kosten	-2.152				-2.152
(-) Commerciële kosten	-179				-179
(-) Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-1.019		0	-326	-1.345
(-) Beheerskosten vastgoed	-1.494		0	603	-891
(-) Andere vastgoedkosten	-242				-242
<b>VASTGOEDKOSTEN</b>	<b>-5.086</b>		<b>0</b>	<b>278</b>	<b>-4.808</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>18.732</b>		<b>3.613</b>	<b>5.511</b>	<b>27.856</b>
(-) Algemene kosten van de vennootschap	-770		-565	-993	-2.328
(+/-) Andere operationele kosten en opbrengsten(*)	5.234		-1.967	-5.803	-2.536
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>23.195</b>		<b>1.082</b>	<b>-1.285</b>	<b>22.991</b>
(+/-) Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0				0
(+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	3.923				3.923
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>27.118</b>		<b>1.082</b>	<b>-1.285</b>	<b>26.914</b>
(+) Financiële opbrengsten	2.286		283	539	3.109
(-) Interestkosten	-4.592	-3.371	-965	0	-8.928
(-) Andere financiële kosten	-700		-94	-223	-1.017
<b>FINANCIËEL RESULTAAT</b>	<b>-3.006</b>	<b>-3.371</b>	<b>-776</b>	<b>316</b>	<b>-6.837</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>24.112</b>	<b>-3.371</b>	<b>306</b>	<b>-969</b>	<b>20.078</b>
(+/-) Vennootschapsbelasting	-787		-306	-70	-1.163
(+/-) Exit taks	0				0
<b>BELASTINGEN</b>	<b>-787</b>		<b>-306</b>	<b>-70</b>	<b>-1.163</b>
<b>NETTORESULTAAT, AANDEEL GROEP</b>	<b>19.723</b>	<b>-3.371</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>16.352</b>
Nettoresultaat, aandeel derden	3.602	0	0	-1.039	2.563

(\*) De pro forma herwerkingen betreffen het vervangen van in opbrengst genomen badwill's in de wettelijke consolidatie per 30/06/06 door resultaten van de betrokken vennootschappen en een inkostenname van de positieve goodwill's.

## Verslag van de commissaris betreffende de pro forma financiële informatie

### Verslag aan de raad van bestuur van Leasinvest Real Estate Comm.VA inzake de pro forma financiële informatie voorgesteld op bladzijden 111-114 van de jaarbrochure 2005/2006 van Leasinvest Real Estate Comm.VA

Overeenkomstig "Verordening nr 809/2004 van de Commissie van 29 april 2004 tot uitvoering van Richtlijn 2003/71/EG van het Europees Parlement en de Raad" brengen wij u verslag uit over de controleopdracht die ons werd toevertrouwd met betrekking tot de pro forma financiële informatie voorgesteld op bladzijden 111-114 van de jaarbrochure 2005/2006 van Leasinvest Real Estate Comm.VA. Deze informatie, die uitsluitend voor illustratieve doeleinden werd opgesteld, geeft inzicht in de wijze waarop de 2005/2006 acquisities van financiële vaste activa de voorgestelde financiële informatie zouden kunnen beïnvloeden indien deze acquisities zouden hebben plaatsgehad per 01/07/05.

Het is de verantwoordelijkheid van de raad van bestuur van Leasinvest Real Estate Comm.VA om deze pro forma financiële informatie op te stellen in overeenstemming met de "Verordening nr 809/2004 van de Commissie van 29 april 2004 tot uitvoering van Richtlijn 2003/71/EG van het Europees Parlement en de Raad".

Onze werkzaamheden werden uitgevoerd conform de algemene controlenormen van het Instituut der Bedrijfsrevisoren. Zij bestonden voornamelijk uit de vergelijking van de basisinformatie (kolom 1 van de pro forma resultatenrekening op bladzijde 114) met de bron-documenten, uit de beoordeling van de aanpassingen aan deze basisinformatie (kolommen 2, 3 en 4 van de pro forma resultatenrekening op bladzijde 114) en uit de documentatie en bespreking van de pro forma financiële informatie met de verantwoordelijken van de vennootschap.

Tot slot van onze werkzaamheden kunnen wij besluiten dat:

- de pro forma financiële informatie correct is opgesteld op de basis zoals uiteengezet op bladzijden 111-114 van de jaarbrochure 2005/2006 van Leasinvest Real Estate Comm.VA;
- de vooropgestelde basis consistent is met de boekhoudprincipes van de vennootschap; en
- de aanpassingen gepast zijn en in overeenstemming met het doel van de pro forma financiële informatie.

Brussel, 25/09/06

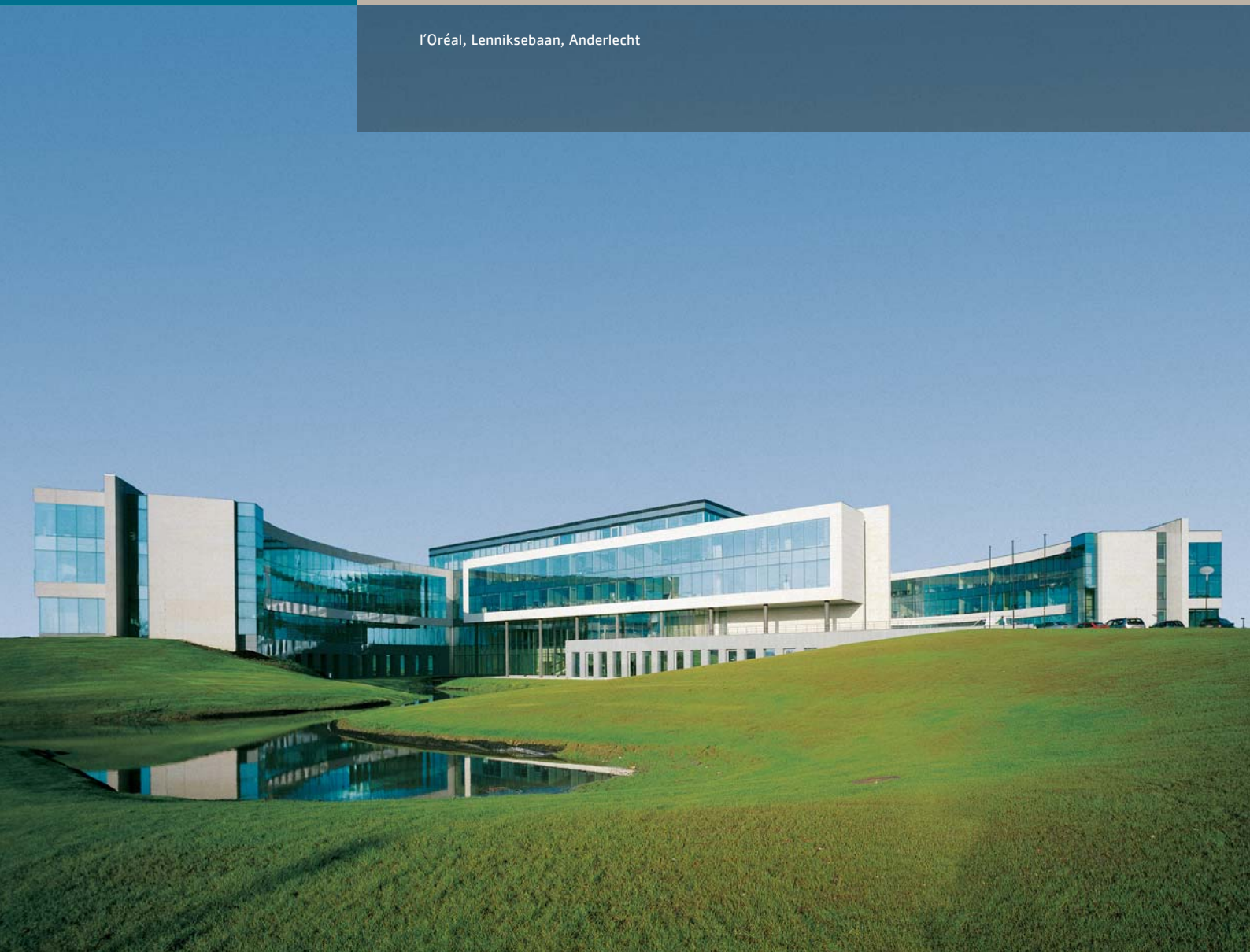
Ernst & Young Bedrijfsrevisoren BCV  
vertegenwoordigd door

Danielle Vermaelen  
Vennoot



# Leasinvest Real Estate op de beurs

l'Oréal, Lenniksebaan, Anderlecht



# Leasinvest Real Estate op de beurs

## 8.1 Financiële kalender

### Financiële kalender (boekjaar 2005/2006)

Algemene vergadering	16/10/06
Analistenvergadering jaarresultaten	16/10/06
Betaalbaarstelling dividend	23/10/06

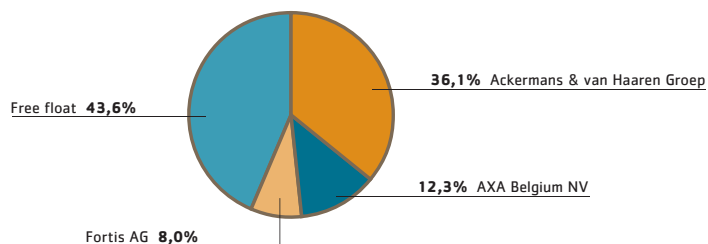
### Financiële kalender (boekjaar 2006/2007)

Trading update Q1 (30/09/06)	24/11/06
Bekendmaking halfjaarresultaten (31/12/06)	23/02/07
Trading update Q3 (31/03/07)	18/05/07
Bekendmaking jaarresultaten (30/06/07)	24/08/07
Algemene vergadering	15/10/07
Analistenvergadering jaarresultaten	15/10/07
Betaalbaarstelling dividend	22/10/07

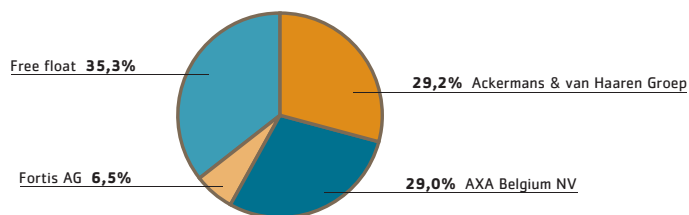
## 8.2 Aandeelhoudersstructuur

De aandelen van Leasinvest Real Estate zijn in België genoteerd op Euronext Brussels.

### Aantal genoteerde aandelen (3.249.221)(\*)



### Aantal uitgegeven aandelen (4.012.628)(\*)

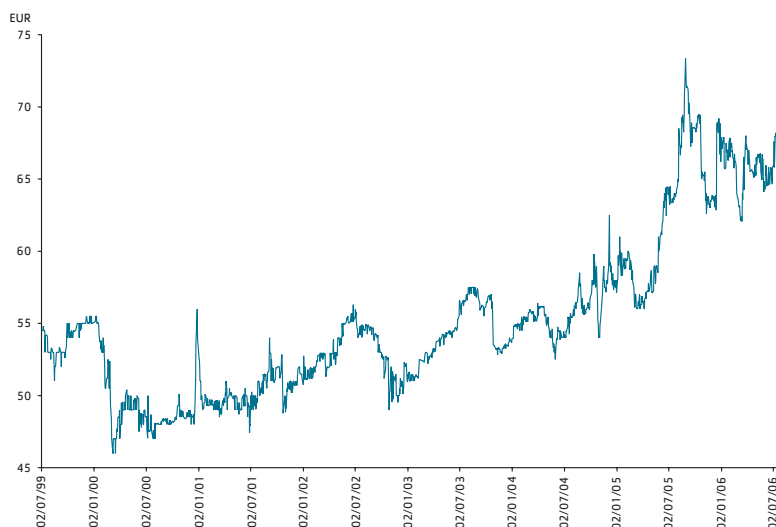


De beursnotering op Euronext Brussels van de 763.407 nieuw gecreëerde aandelen als gevolg van de inbreng door AXA Belgium NV werd uitgesteld tot eind oktober 2006. Leasinvest Real Estate Management NV had op 30/06/06 zes aandelen in Leasinvest Real Estate.

(\*) In de periodieke communiqués en de trading updates wordt de intrinsieke waarde per aandeel medegedeeld.

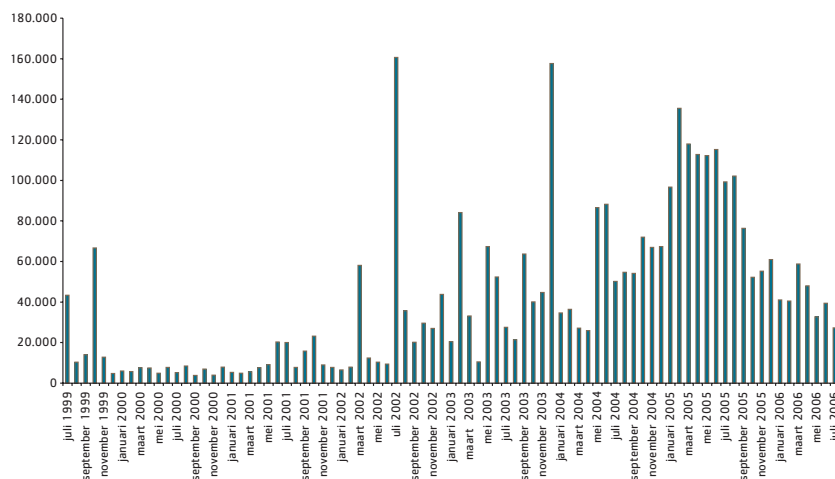
### 8.3 Kerncijfers i.v.m. het aandeel op de beurs

#### Evolutie van de koers van het aandeel sinds de IPO op 02/07/99



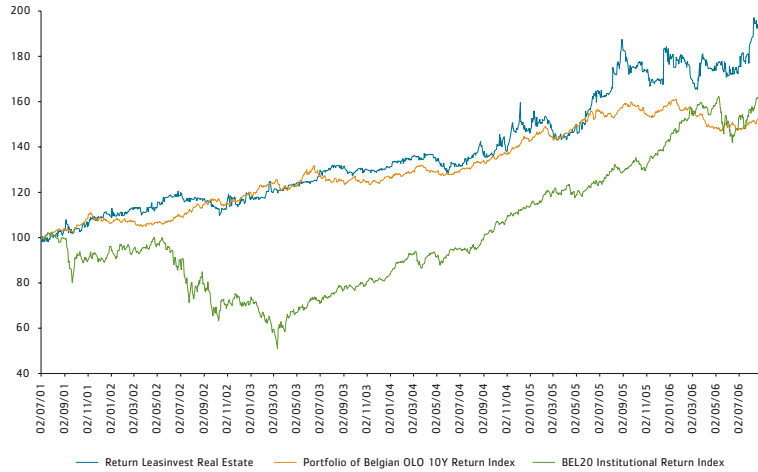
Het afgelopen boekjaar vertoonde de koers van Leasinvest Real Estate recordniveaus. De hoogste koers ooit behaald sinds IPO werd behaald op 09/08/06 en bedroeg 74 EUR. Dit is zelfs 14,8% hoger dan het hoogste koersniveau over het boekjaar eindigend op 30/06/05. De gemiddelde koers bedroeg 66,12 EUR en de laagste koers was 62,05 EUR.

#### Maandelijks volume van het aandeel Leasinvest Real Estate sinds de IPO op 02/07/99



De resultaten inzake verhandeld volume en omzet van het aandeel Leasinvest Real Estate zijn dit jaar gedaald t.o.v. vorig jaar. Het gemiddelde transactievolume per maand daalde van 87.992 aandelen vorig boekjaar naar 58.894 aandelen dit boekjaar. Op jaarbasis werden er in totaal 33,1% minder aandelen verhandeld t.o.v. vorig jaar, namelijk 706.725 aandelen. Deze tendensen worden ook vertaald in de velociteit van het aandeel die daalde van 37,3% per 30/06/05 naar 21,75% per 30/06/06.

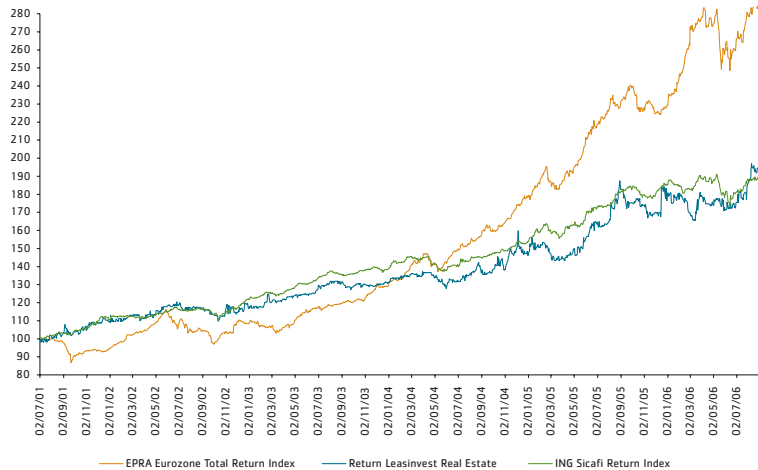
### Vergelijking return Leasinvest Real Estate met return Bel20 en OLO 10Y Return Index<sup>43</sup>



De return van het aandeel Leasinvest Real Estate, de BEL20 Index en de Portfolio of Belgian OLO 10Y Return Index zijn in deze grafiek op basis 100 gebracht op 02/07/01. De return van Leasinvest Real Estate ligt continu boven de return van de BEL20 Index over de laatste vijf boekjaren.

Sinds juli 2003 tekent Leasinvest Real Estate systematisch een hogere return op dan de OLO 10Y index. Het verschil is voornamelijk sterk opgelopen sinds mei 2005.

### Vergelijking return Leasinvest Real Estate met return EPRA Eurozone Total Return en ING Sicafi Return Indexen<sup>43</sup>



<sup>43</sup> Indexen te consulteren in financiële kranten, o.m. l'Echo de la Bourse en De Tijd onder de beursrubrieken.

### Agio/Disagio koers aandeel Leasinvest Real Estate sinds 01/07/02 t.o.v. de netto-actiefwaarde



Sinds het begin van het boekjaar 2004/2005 noteerde het aandeel Leasinvest Real Estate continu met een premie, die 9,8% bedroeg voor het boekjaar 2004/2005 en 17,9% voor het afgelopen boekjaar 2005/2006. Dit fenomeen is kenmerkend voor de Europese vastgoedsector. Sinds juli 2004 is AXA Belgium NV, één van de voornaamste institutionele vastgoedinvesteerdere tot het kapitaal van Leasinvest Real Estate toegetreden. Dit was een belangrijk signaal naar de markt toe, wat ook weerspiegeld wordt in de koers van het aandeel. De acquisities van het afgelopen boekjaar hebben de premie nog verder doen stijgen, wat een duidelijk teken is van vertrouwen dat de markt stelt in het aandeel Leasinvest Real Estate.

#### 8.4 Analisten die het aandeel volgen

##### Jean-Baptiste Van Ex

BANK DEGROOF NV  
Nijverheidsstraat 44, B-1040 Brussel  
T +32 2 287 91 11, F +32 2 230 67 00  
E Jean-Baptiste.VanEx@degroef.be  
Laatste advies (01/07/06): houden

##### Jean-Marc Mayeur

ING Financial Markets Western Europe  
Marnixlaan 24, 1000 Brussel  
T +32 2 547 70 97, F +32 2 547 70 78  
E jean-marc.mayeur@ing.be  
Laatste advies (31/03/06): houden

##### Mickaël Van den Hauwe

Dexia Bank  
Pachécolaan 44, 1000 Brussel  
T +32 2 222 11 11, F +32 2 222 33 95  
E mickael.vandenhouwe@dexia.be  
Laatste advies (28/08/06): neutraal



**Matthijs Storm**

Fortis Bank Nederland

Equity analyst / Real Estate

Rokin 55

1012 KK Amsterdam, The Netherlands

T +31 20 527 9144

E [matthijs.storm@nl.fortis.com](mailto:matthijs.storm@nl.fortis.com)

Laatste advies (11/09/06): houden



# Lexicon

Avenue J.F. Kennedy, Luxembourg



# Lexicon

## 9.1 Vastgoedbevak

De belangrijkste kenmerken van een vastgoedbevak zijn als volgt (K.B. van 10 april 1995):

- beleggingsvennootschap met vast kapitaal
- beursnotering
- activiteiten beperkt tot vastgoedinvesteringen
- risicospreiding: maximum 20% van de totale activa mag in één gebouw/vastgoed geheel geïnvesteerd worden. In bepaalde gevallen kan een afwijking door de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen toegestaan worden; dergelijke afwijking werd op heden niet toegekend voor Leasinvest Real Estate.
- schuldgraad is beperkt tot 65% van de marktwaarde van de totale activa
- een bevak mag geen kredieten verstrekken tenzij ten gunste van een dochteronderneming
- trimestriële schatting van de vastgoedportefeuille door een onafhankelijk vastgoedexpert (reële waarde)
- gebouwen geboekt op basis van de reële waarde - geen afschrijvingen
- distributie van minimum 80% van het resultaat als bepaald in KB van 10 april 1995, met inachtneming van de beperking van art. 617 W. Venn.
- belastbare grondslag in vennootschapsbelasting bestaat uit som van verworpen uitgaven en verkregen abnormale en goedgunstige voordelen
- roerende voorheffing van 15% op dividend (bevrijdend voor natuurlijke personen)
- geen roerende voorheffing voor niet-ingezetenen die geen winstgevende activiteit uitoefenen
- toezicht door de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen

## 9.2 Vastgoedbevak (Groothertogdom Luxemburg)

- voornamelijk investeringen in vastgoed
- geen verplichte minimum distributie van het bedrijfsresultaat
- geen afschrijvingen op vastgoedactiva
- toezicht door de Commission de Surveillance du Secteur Financier, maar geen verplichte beursnotering
- jaarlijkse schatting door een externe vastgoedexpert
- vastgoedactiva geboekt aan reële waarde
- schuldgraad van maximum 50%
- risicospreiding: <20% van de totale activa geïnvesteerd in één pand
- geen roerende voorheffing op dividenden
- geen vennootschapsbelasting op resultaat en meerwaarde

## 9.3 Terminologie

### Badwill

Badwill of negatieve goodwill is gelijk aan het bedrag waarmee het belang van de overnemende partij in de reële waarde van de overgenomen identificeerbare activa, verplichtingen en voorwaardelijke verplichtingen, de kostprijs van de bedrijfscombinatie op datum van de transactie overschrijdt.

### Bezettingsgraad

De bezettingsgraad houdt rekening met alle gebouwen en wordt berekend in functie van de geschatte huur als volgt:  $(\text{geschatte huur} - \text{geschatte huur op leegstand}) / \text{geschatte huur}$ .

### Bulletkrediet

Krediet dat in één keer wordt afgelost aan het einde van de looptijd.

### CAP

Financieel instrument van het optie-type, waarbij het onderliggende, in het geval van Leasinvest Real Estate, de korte termijnrente is. Als koper, heeft Leasinvest Real Estate het recht verworven om tijdens een voorafbepaalde periode, van haar optie gebruik te maken wanneer de korte termijnrente boven een bepaald niveau (= CAP) komt. Op dat moment van optielichting betaalt Leasinvest Real Estate de geplafonneerde rente (= CAP) in plaats van de (hogere) korte termijnrente.

Voor de verwerving van dit recht, betaalt de koper een premie aan de verkoper. Via deze rente-indekking, is Leasinvest Real Estate ingedekt tegen ongunstige rentestijgingen.

### Collar

Combinatie van een gekochte cap en een verkochte floor. Zowel de minimale als de maximale rentevoet zijn bij deze op voorhand bepaald.

### Contractuele huur op jaarbasis

De geïndexeerde basishuurprijzen zoals contractueel bepaald in de huurovereenkomsten per 30/06/06.

### Corporate Governance

Deugdelijk beheer van de onderneming. Deze principes, zoals transparantie, integriteit en evenwicht tussen de verantwoordelijken steunen op de aanbevelingen van de Belgische Corporate Governance Code zoals deze door het Corporate Governance Committee voorgedragen door graaf Maurice Lippens op 09/12/04 werd bekendgemaakt.

### Dividendrendement

Bruto dividend / gemiddelde beurskoers van het betreffende boekjaar.

### Duration

Gewogen gemiddelde looptijd van de huurcontracten, waarbij het gewicht gelijk is aan de verhouding van de huuropbrengst tot de totale huuropbrengsten van de portefeuille.

### EBIT

Earnings before interests, taxes. Dit is het bedrijfsresultaat of m.a.w. het operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille. Onder haar statuut van vastgoedbevak, moet Leasinvest Real Estate haar gebouwen niet afschrijven. Als gevolg hiervan is de EBIT sterk gelijklopend met de EBITDA (Earnings Before Interests, Taxes, Depreciations and Amortisations).

### Exittaks

De vennootschappen die hun erkenning als vastgoedbevak vragen of die met een vastgoedbevak fuseren, zijn onderworpen aan de zogenaamde exittaks. Deze taks wordt gelijkgesteld met een liquidatiebelasting op de latente nettomeerwaarden en op de belastingvrije reserves. Hij bedraagt 16,5% verhoogd met 3% bijkomende crisisbelasting, hetzij 16,995% in totaal.

### Floor

Financieel instrument van het optie-type, waarbij het onderliggende, in het geval van Leasinvest Real Estate, de korte termijnrente is.

Als verkoper heeft Leasinvest Real Estate de verplichting om, tijdens een vooraf bepaalde periode, de floor (minimumrente) te leveren, van zodra de korte termijnrente onder dat bepaald niveau (= floor) komt.

In ruil hiervoor ontvangt Leasinvest Real Estate als verkoper een premie van de koper. De ontvangen premie op de floor beperkt op die manier de te betalen premie op de CAP.

#### IAS-normen

De internationale boekhoudnormen (IAS, International Accounting Standards/IFRS, International Financial Reporting Standards) zijn opgesteld door de International Accounting Standards Board (IASB), die de internationale normen voor het opstellen van jaarrekeningen uitwerkt. De beursgenoteerde vennootschappen in Europa moeten deze regels in hun geconsolideerde rekeningen toepassen voor de boekjaren die beginnen vanaf 01/01/05.

#### Interest rate swap

Financieel instrument waarbij partijen contractueel overeenkomen interestbetalingen uit te wisselen over een bepaalde periode. Het laat toe aan partijen om vaste rentevoeten te ruilen voor vlottende rentevoeten en vice versa.

#### Investeringswaarde

De investeringswaarde komt overeen met het vroeger gehanteerde begrip "beleggingswaarde" en is de waarde zoals bepaald door een onafhankelijke vastgoeddeskundige en waarvan de mutatiekosten nog niet zijn afgetrokken.

#### Liquidity provider

Liquidity providers zijn leden van Euronext die met Euronext een overeenkomst hebben afgesloten waarin onder meer de verplichting is opgenomen om continu een tweezijdige, uit bied- & laatkoersen bestaande, markt te stellen, een minimale omzet te garanderen en bovendien de markt te stellen binnen een maximale bandbreedte of 'spread'.

#### Netto-actiefwaarde per aandeel

NAV (Net Asset Value): eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder-vennootschap gedeeld door het aantal aandelen.

#### Nettocashflow

Nettocashflow = nettoresultaat plus de toevoegingen aan afschrijvingen, waardeverminderingen op handelsvorderingen en de toevoegingen en onttrekkingen aan voorzieningen min negatieve en positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen min de andere niet cash elementen.

#### Opname

Het totaal aantal vierkante meters die worden verhuurd in de commerciële bedrijfstgoedmarkt.

#### Pay-out ratio

Percentage van het uitkeerbaar resultaat dat onder de vorm van een dividend wordt uitgekeerd.

#### Reële waarde

De reële waarde ("fair value") is de investeringswaarde zoals bepaald door een onafhankelijke vastgoeddeskundige en waarvan de mutatiekosten zijn afgetrokken; de reële waarde is de boekwaarde onder IFRS.

#### Schuldgraad

Alle rubrieken van de "Verplichtingen" in de balans met uitsluiting van de posten: "I. Langlopende verplichtingen – A. Voorzieningen", "I. Langlopende verplichtingen – C. Andere langlopende financiële verplichtingen – Indekkingsinstrumenten", "I. Langlopende verplichtingen

– F.Uitgestelde belastingen – Verplichtingen”, “II. Kortlopende verplichtingen – A. Voorzieningen”, “II. Kortlopende verplichtingen – C. Andere kortlopende financiële verplichtingen – Indekkingsinstrumenten” en II. Kortlopende verplichtingen – F. Overlopende rekeningen, gedeeld door het balanstotaal.

#### **Velociteit**

Geeft weer hoeveel aandelen er op jaarbasis verhandeld worden of met andere woorden het verhandeld jaarvolume gedeeld door het totaal aantal genoteerde aandelen.

Riverside Business Park  
Internationalelaan 55, Anderlecht



SKF  
Tongeren



Montoyerstraat 63, Brussel



Brixton Business Park  
Brixtonlaan 1-30, Zaventem





Place Schwarzenweg, Dudelange

## Algemene informatie





# Algemene informatie

## Bedrijfsprofiel

Vastgoedbevak Leasinvest Real Estate investeert in hoogkwalitatieve en goedgelegen kantoren, logistieke- (en semi-industriële) & retailgebouwen in België en in het Groot-hertogdom Luxemburg.

De reële waarde<sup>44</sup> op 30/06/06 bedraagt 467,18 miljoen EUR, de investeringswaarde<sup>44</sup> 479,17 miljoen EUR. De portefeuille vertegenwoordigt een oppervlakte van meer dan 236.600 m<sup>2</sup>, met 54 gebouwen verspreid over 29 verschillende sites in België en in het Groothertogdom Luxemburg.

Geografisch is de portefeuille gelegen voor 46,7% in Brussel, 30,8% in het Groothertogdom Luxemburg, 11,5% in de regio Antwerpen, 7,8% in Gent en 3,2% in Tongeren.

De vastgoedbevak noteert op Euronext in het NextPrime segment en maakt sinds januari 2005 deel uit van de EPRA Eurozone Total Return Index.

Voor een gedetailleerde uiteenzetting van het beleggingsbeleid wordt verwezen naar art. 5 van de statuten (pagina 139) alsook naar het vastgoedverslag.

Gezien de statutaire verankering van het beleggingsbeleid kan dit slechts worden gewijzigd door de algemene vergadering van de bevak onder de voorwaarden vereist voor een statutenwijziging.

Aan een buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van Leasinvest Real Estate zal worden voorgesteld om het beleggingsbeleid zoals omschreven in art. 5 van de statuten aan te passen (ondermeer in de zin van een geografische uitbreiding, de schrapping van minimale oppervlakte van kantoorgebouwen e.d.). De nieuwe tekst van art. 5 van de statuten zoals die door de statutaire zaakvoerder ter goedkeuring voorgesteld zal worden aan de algemene vergadering zal consulteerbaar zijn op de website van Leasinvest Real Estate ([www.leasinvest-realestate.com](http://www.leasinvest-realestate.com), onder de rubriek Statuten) vanaf de datum van de oproeping van de aandeelhouders).

## Identificatie Leasinvest Real Estate

### Naam

Leasinvest Real Estate, 'beleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht' of 'bevak naar Belgisch recht'.

### Rechtsvorm

Leasinvest Real Estate heeft de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen (Comm. VA).

<sup>44</sup> Deze waarden houden rekening met een 100% consolidatie van de participaties van 90,12% in Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) en 50% + 1 aandeel in Square de Meeûs 5-6 NV.

#### **Maatschappelijke zetel**

Leasinvest Real Estate heeft haar maatschappelijke zetel aan de Tervurenlaan 72, te 1040 Brussel. De zetel kan zonder statutenwijziging verplaatst worden in België bij besluit van de Zaakvoerder en dit onverminderd de taalwetgeving terzake.

#### **Administratieve zetel**

Leasinvest Real Estate heeft haar administratieve zetel aan de Mechelsesteenweg 34, 2018 Antwerpen.

#### **Oprichting & duur**

Leasinvest Real Estate werd opgericht op 21/11/73 onder de rechtsvorm van een "Aktiengesellschaft" naar Zwitsers recht, waarna de maatschappelijke zetel werd verplaatst (17/11/88) naar België en werd vastgesteld dat de vennootschap onderworpen is aan het Belgisch recht en dat de vennootschap een rechtspersoon is naar Belgisch recht en de rechtsvorm van een naamloze vennootschap heeft aangenomen.

Op 8/06/99 werd de naam gewijzigd in Leasinvest Real Estate en werd de vennootschap omgevormd in een vastgoedbevak naar Belgisch recht onder de rechtsvorm van een commanditaire vennootschap op aandelen, voor onbepaalde duur, bij akte verleden voor notaris Frank Celis te Antwerpen, en gepubliceerd in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad op 26/06/99, onder het nummer 990626-330.

#### **RPR en ondernemingsnummer**

Leasinvest Real Estate is ingeschreven in het rechtspersonenregister te Brussel en heeft ondernemingsnummer 0436.323.915.

#### **Notering**

De aandelen van Leasinvest Real Estate zijn genoteerd op Euronext Brussels in het Next-Prime segment.

#### **Maatschappelijk doel / activiteiten**

Art. 4 van de gecoördineerde statuten de dato 29/05/06:

De vennootschap heeft tot uitsluitend doel het collectief beleggen van uit het publiek aangetrokken financieringsmogelijkheden in vastgoed zoals gedefinieerd in artikel 122, paragraaf 1 eerste lid, 5° van de Wet van vier december negentienhonderd negentig op de Financiële Transacties en Financiële Markten.

Onder vastgoed wordt begrepen:

1. onroerende goederen zoals gedefinieerd in de artikelen 517 en volgende van het Burgerlijk Wetboek en zakelijke rechten op onroerende goederen;
2. aandelen met stemrecht uitgegeven door verbonden vastgoedvennootschappen;
3. optierechten op onroerende goederen;
4. rechten van deelneming in andere vastgoedbeleggingsinstellingen die zijn ingeschreven op de lijst als bedoeld in artikel 120, paragraaf 1, tweede lid of artikel 137 van de Wet van vier december negentienhonderd negentig op de Financiële Transacties en Financiële Markten;
5. vastgoedcertificaten zoals omschreven in artikel 106 van de Wet van vier december negentienhonderd negentig op de Financiële Transacties en Financiële Markten;
6. rechten voortvloeiend uit contracten waarbij aan de vennootschap één of meer goederen in onroerende leasing worden gegeven;
7. alsook alle andere goederen, aandelen of rechten die als onroerende goederen gedefinieerd worden door de Koninklijke Besluiten, genomen in uitvoering van de Wet van vier december negentienhonderd negentig op de Financiële Transacties en Financiële Markten en van toepassing op de collectieve beleggingsinstellingen investierend in onroerende goederen.

Binnen de grenzen van het beleggingsbeleid, zoals omschreven in artikel 5 van de statuten en in overeenstemming met de toepasselijke wetgeving op de vastgoedbevak, mag de vennootschap zich inlaten met:

- de aankoop, de verbouwing, de inrichting, de verhuur, de onderverhuur, het beheer, de ruil, de verkoop, de verkaveling, het onderbrengen onder het stelsel van mede-eigendom van vastgoed zoals hierboven beschreven;
- het verwerven en uitlenen van effecten overeenkomstig artikel 51 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftiennegentig met betrekking tot Vastgoedbevaks;
- onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing nemen overeenkomstig artikel 46 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftiennegentig met betrekking tot Vastgoedbevaks; en
- ten bijkomende titel, onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing geven overeenkomstig artikel 47 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftiennegentig met betrekking tot Vastgoedbevaks;
- de vennootschap mag slechts occasioneel optreden als bouwpromotor, zoals gedefinieerd in artikel 2 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftiennegentig.

De vennootschap mag tevens in overeenstemming met de toepasselijke wetgeving op de vastgoedbevak:

- ten bijkomende of tijdelijke titel, beleggen in effecten, andere dan vaste goederen en liquiditeiten aanhouden overeenkomstig artikel 41 en 45 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftiennegentig met betrekking tot Vastgoedbevaks. Het in bezit houden van roerende waarden moet verenigbaar zijn met het nastreven op korte of middellange termijn van het beleggingsbeleid zoals beschreven in artikel 5 van de statuten. De effecten moeten opgenomen zijn in de notering van een effectenbeurs van een Lid-Staat van de OESO of verhandeld worden op een gereguleerde, regelmatig werkende, erkende en voor het publiek toegankelijke markt van de OESO evenals Euro. NM, Easdaq of Nasdaq. De liquiditeiten kunnen in alle munten gehouden worden onder de vorm van deposito's op zicht, of op termijn of door elk instrument van de geldmarkt, vatbaar voor gemakkelijke mobilisatie;
- hypotheke of andere zekerheden of waarborgen verlenen in het kader van de financiering van vastgoed in overeenstemming met artikel 53 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftiennegentig met betrekking tot Vastgoedbevaks;
- kredieten verstrekken en zich borg stellen ten gunste van een dochteronderneming van de vennootschap, die tevens beleggingsinstelling is zoals bedoeld in artikel 49 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftiennegentig met betrekking tot Vastgoedbevaks.

De vennootschap mag alle roerende of onroerende goederen, materialen en benodigdheden, verwerven, huren of verhuren, overdragen of ruilen, en in het algemeen, alle commerciële of financiële handelingen verrichten die rechtstreeks of onrechtstreeks in verband staan met haar doel en de uitbating van alle intellectuele rechten en commerciële eigendommen die er betrekking op hebben.

Voor zover verenigbaar met het statuut van vastgoedbevaks, kan de vennootschap door middel van inbreng in speciën of in natura, van fusie, splitsing, inschrijving, deelneming, financiële tussenkomst of op een andere wijze, een aandeel nemen in alle bestaande of op te richten vennootschappen of ondernemingen, in België of het buitenland, waarvan het maatschappelijk doel identiek is met het hare, of van aard is de uitoefening van haar doel te bevorderen.

Een doelwijziging van de vennootschap dient voorafgaandelijk ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de Commissie voor Bank-, Financier- en Assurantiewezen.

#### **Boekjaar**

Het boekjaar van Leasinvest Real Estate loopt van 1 juli tot 30 juni, met uitzondering van het eerste boekjaar dat liep van 1/01/99 tot 30/06/00.

## Maatschappelijk kapitaal

### Uitgegeven kapitaal

Op 30/06/06 bedroeg het maatschappelijk kapitaal 44.126.083,29 EUR. Het totaal aantal aandelen bedroeg 4.012.628, zonder vermelding van nominale waarde.

### Toegestaan kapitaal

Art. 7 van de gecoördineerde statuten de dato 29/05/06:

De zaakvoerder is gemachtigd om het maatschappelijk kapitaal te verhogen op de data en tegen de voorwaarden die hij zal vaststellen, in één of meerdere keren, ten belope van éénendertig miljoen honderd tweeëntwintigduizend negenhonderd en negen euro negenenveertig cent in de gevallen als voorzien in het desbetreffende verslag.

Deze machtiging is geldig voor een duur van vijf jaar vanaf de bekendmaking van de notulen van de algemene vergadering van drieëntwintig december tweeduizend en vier.

Zij is hernieuwbaar.

Deze kapitaalverhoging(en) kan/kunnen uitgevoerd worden door inschrijving in speciën, door inbreng in natura of door omzetting van reserves of uitgiftepremies of de uitgifte van converteerbare obligaties en warrants overeenkomstig de regels voorgeschreven in het Wetboek van vennootschappen, het artikel 11 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijfennegentig betreffende de Vastgoedbevaks en huidige statuten.

In voorkomend geval zullen de uitgiftepremies, in het geval van een kapitaalverhoging waartoe de zaakvoerder beslist heeft, na eventuele aanrekening der kosten, door de zaakvoerder op een onbeschikbare rekening geplaatst moeten worden die op dezelfde voet als het kapitaal de waarborg der derden zal uitmaken en die in geen geval zal kunnen verminderd of afgeschaft worden dan met een beslissing van de algemene vergadering beslissend binnen de voorwaarden vereist door artikel 612 van het Wetboek van vennootschappen, behoudens de omzetting in kapitaal zoals hierboven voorzien.

De Zaakvoerder werd in het verleden reeds gemachtigd tot verhoging van het maatschappelijk kapitaal ten belope van maximum 27.500.000 EUR ingevolge de beslissing van de algemene vergadering van 8 juni 1999.

De Raad van Bestuur maakte gebruik van deze machtiging:

- Bij akte verleden voor notaris Erik Celis te Antwerpen op achtentwintig juni tweeduizend en één voor een bedrag van twee miljoen tweehonderd en vijfduizend vijfhonderd euro (2.205.500 EUR).
- Bij akte verleden voor notaris Erik Celis te Antwerpen op veertien december tweeduizend en één voor een bedrag van één miljoen honderd tweeënvijftigduizend honderd tweeënzestig euro (1.152.162 EUR).

### Inkoop eigen effecten

Art. 9 van de gecoördineerde statuten de dato 29/05/06:

1. De vennootschap kan haar eigen volledig volstorte aandelen verwerven en in pand houden krachtens de beslissing van de algemene vergadering overeenkomstig artikel 620 en volgende van het Wetboek van vennootschappen.  
Dezelfde vergadering kan de vervreemdingsvoorwaarden van deze aandelen vaststellen.
2. Het is de zaakvoerder toegelaten om over te gaan tot de verkrijging van eigen effecten waarvan sprake sub 1 zonder besluit van de algemene vergadering van aandeelhouders wanneer deze verkrijging noodzakelijk is om de vennootschap te vrijwaren tegen een dreigend ernstig nadeel. Deze toelating is drie jaar geldig vanaf de bekendmaking van de statutenwijziging de dato drieëntwintig december tweeduizend en vier en is voor een gelijke periode hernieuwbaar.
3. De voorwaarden voor de vervreemding van eigen effecten verworven door de vennootschap worden naargelang het geval vastgesteld overeenkomstig het artikel 622 I 2 van

het Wetboek van vennootschappen door de algemene vergadering of door de zaakvoerder. De zaakvoerder is gemachtigd om eigen effecten te vervreemden, zoals voorzien in art. 622 I 2, 1° W.Venn. alsmede voor een periode van drie jaar te rekenen vanaf de bekendmaking van de statutenwijziging de dato drieëntwintig december tweeduizend en vier, zoals voorzien in art. 622 I 2, 2° W. Venn.

Aan de algemene vergadering van aandeelhouders van Leasinvest Real Estate die gehouden zal worden op 16/10/06 zal een machtiging worden gevraagd om gedurende een periode van 18 maanden vanaf de datum van de algemene vergadering die dit voorstel heeft aangenomen, overeenkomstig de bepalingen van art. 617 W. Venn., en onder de in de wet bepaalde voorwaarden, via de beurs maximum 10% van het aantal bestaande aandelen van de Vennootschap in te kopen, tegen een eenheidsprijs gelijk aan het gemiddelde van de twintig laatste slotkoersen van het aandeel op Euronext Brussels voor de verwervingsdatum, vermeerderd met maximum 10% of verminderd met maximum 10%, alsook om over te kunnen gaan tot de vervreemding van dergelijke effecten tegen een eenheidsprijs gelijk aan het gemiddelde van de twintig laatste slotkoersen van het aandeel op Euronext Brussels voor de verwervingsdatum, vermeerderd met maximum 10% of verminderd met maximum 10%.

#### **Identificatie Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux)**

Leasinvest Real Estate houdt een participatie in Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) aan van 90,12%, die 30,8% van haar activa uitmaakt. Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) bezit dertien gebouwen in eigendom of mede-eigendom met een totale oppervlakte van 48.651 m<sup>2</sup>, die uitsluitend in het Groothertogdom Luxemburg gelegen zijn. Geen enkel gebouw maakt 5% van de geconsolideerde Leasinvest Real Estate-portefeuille uit. De gebouwen zijn meestal multi-tenant gebouwen en bestaan uit kantoren (78%), één semi-industrieel gebouw (15%) en twee supermarkten (7%). Geografisch zijn de gebouwen vrij goed verspreid over Luxemburg stad (78%) en de periferie (22%).

Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) heeft als politiek om haar gelden voornamelijk te beleggen in vastgoed van hoge kwaliteit, hetzij rechtstreeks, hetzij onrechtstreeks via vastgoeddochterondernemingen die werden opgericht in het Groothertogdom Luxemburg of in het buitenland. Op dit ogenblik is zij nochtans geen eigenaar van enig gebouw via een vastgoedvennootschap. Bij de selectie van onroerend goed opteert Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) vooral voor gebouwen met een bestemming als kantoor of handelsruimte en met een zekere standing. Daarbij hecht zij een bijzonder belang aan de goede ligging en aan het perspectief op meerwaarde op lange termijn.

#### **Naam**

Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux), 'beleggingsvennootschap met variabel kapitaal naar Luxemburgs recht' of 'bevek naar Luxemburgs recht'.

#### **Rechtsvorm**

Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) heeft de vorm van een naamloze vennootschap (NV).

#### **Maatschappelijke zetel**

Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) heeft haar maatschappelijke zetel te 69, route d'Esch, 1470 Luxembourg.

#### **Oprichting & duur**

Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) werd opgericht op 14/01/91 in de vorm van een naamloze vennootschap, overeenkomstig de gewijzigde Luxemburgse Wet van 10 augustus 1915 op de handelsvennootschappen, alsook de Luxemburgse Wet van 30 maart 1988 op de instellingen voor collectieve belegging. De statuten werden gewijzigd op 10/11/99 en op 27/12/05.

#### **“Registre de Commerce et des Sociétés”**

Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) is ingeschreven in het “Registre de Commerce et des Sociétés” te Luxembourg onder het nummer B 35.768.

#### **Notering**

De aandelen van Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) zijn genoteerd op de Beurs van Luxemburg en tot 15/09/06 op Euronext Brussels.

#### **Maatschappelijk doel / activiteiten**

De belangrijkste doelstelling van Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) bestaat erin rechtstreeks of onrechtstreeks te beleggen in gebouwen in het Groothertogdom Luxemburg en in België en eventueel in andere landen, teneinde de beleggingsrisico's te spreiden en de aandeelhouders te laten profiteren van de resultaten op het beheer van de activa.

Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) kan verder nog participaties nemen, andere roerende waarden aanhouden, haar liquide middelen beleggen en alle verrichtingen uitvoeren die zij noodzakelijk acht voor het bereiken of ontwikkelen van haar maatschappelijk doel, in de ruimste zin van het woord en krachtens de Wet van 20 december 2002 met betrekking tot de instelling voor collectieve belegging.

#### **Boekjaar**

Het boekjaar van Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) loopt van 1 januari tot 31 december, met uitzondering van het eerste boekjaar dat liep van 14/01/91 tot 31/12/91.

#### **Maatschappelijk kapitaal**

Het kapitaal van Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) is op elk ogenblik gelijk aan de waarde van de netto-activa, zoals het overeenkomstig art. 18 van de statuten van de vennootschap wordt berekend.

Het minimumkapitaal van Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) bedraagt 1.250.000 EUR.

Avenue Pasteur 16, Luxemburg



Axxes Business Park  
Guldensporenpark 22-40, Merelbeke



Rue Emile Bian 1, Luxemburg



Rue Jean Monnet 4, Luxemburg





Rue Emile Bian, Luxemburg

# Statuten





# Statuten

## GECOördINEERDE STATUTEN DE DATO 29.05.2006

"LEASINVEST REAL ESTATE"

commanditaire vennootschap op aandelen die een openbaar beroep op het spaarwezen doet

Bevak naar Belgisch recht

te 1040 Brussel-Etterbeek, Tervurenlaan 72

Rechtspersonenregister 0436.323.915

Oppericht onder de rechtsvorm van een "Aktiengesellschaft" naar Zwitsers recht met als naam "Zanos Estate Company A.G." te Zug (Zwitserland) op éénentwintig november negentienhonderd drieënzeventig en voor het eerst ge-registreerd te Zug (Zwitserland) op dertig november daarna.

Bij beslissing van de algemene vergadering de dato zeventien november negentienhonderd achtentachtig, werd onder meer de maatschappelijke zetel verplaatst van Zwitserland naar België.

Bij akte verleden voor notaris Hans Berquin te Brussel op zestien december negentienhonderd achtentachtig, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op twaalf januari negentienhonderd negentachtig onder nummer 890112-044, werd bovenvermelde zetelverplaatsing naar België bekrachtigd, werd vastgesteld dat de vennootschap onderworpen is aan het Belgische recht conform des-tijds artikel 197 van de vennootschappenwet en dat de vennootschap een rechtspersoon is naar Belgisch recht en de rechtsvorm van een naamloze vennootschap heeft aangenomen, en werden de statuten integraal opnieuw vastge-steld naar Belgisch recht.

De statuten werden daarna meermaals gewijzigd en wel als volgt:

- bij akte verleden voor notaris Frank Celis te Antwerpen op acht juni negentienhonderd negennegentig, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op zesentwintig juni daarna onder het nummer 990626-330, waarbij onder meer de naam werd gewijzigd in "LEASINVEST REAL ESTATE" en de vennootschap werd omgevormd in een vastgoedbevak naar Belgisch recht onder de rechtsvorm van een commanditaire vennootschap op aandelen, en waarvan vaststelling van de vervulling van de opschortende voorwaarden gesteld in voormelde akte van statutenwijziging en inzonderheid van het Bevak-statuuut werd verleden voor notaris Erik Celis te Antwerpen op één juli negentienhonderd negennegentig, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op twintig juli daarna onder het nummer 990720-618;
- bij akte verleden voor notaris Erik Celis te Antwerpen op achtentwintig juni tweeduizend en één, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op zesentwintig juli daarna onder het nummer 20010726-264, waarbij het kapitaal werd verhoogd in het kader van het toegestane kapitaal;
- bij akte verleden voor notaris Erik Celis te Antwerpen op veertien december tweeduizend en één, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op drie januari tweeduizend en twee onder nummer 20020103-16;
- bij akte verleden voor notaris Erik Celis te Antwerpen op achtentwintig november tweeduizend en drie, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op twaalf december daarna onder nummer 20031212-131932, houdende fusie door overneming van de naamloze vennootschappen "EKIEXPORT" en "BRUSSIMMO".
- bij akte verleden voor notaris Frank Liesse te Antwerpen op drieëntwintig december tweeduizend en vier, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op zeventien januari daarna onder nummer 20050117-9802, houdende onder meer machtigingen inzake toegestaan kapi-taal en inkoop/vervreemding eigen aandelen en diverse statutenwijzigingen;
- bij akte verleden voor notaris Frank Liesse te Antwerpen op drieëntwintig december tweeduizend en vier, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op zeventien januari daarna onder nummer 20050117-9803, waarbij het kapitaal werd verhoogd door inbreng in natura van een deel van het vermogen van de naamloze vennootschap "Leasinvest" dat werd afgesplitst ingevolge een beslissing tot partiële splitsing door overneming;
- bij akte verleden voor notaris Frank Liesse te Antwerpen op negentwintig mei tweeduizend en zes, neergelegd ter bekendmaking in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad.

## HOOFDSTUK I – NAAM – DUUR – ZETEL – DOEL

### ARTIKEL 1. NAAM

De vennootschap heeft de vorm van een Commanditaire Vennootschap op Aandelen.

Zij draagt de benaming "LEASINVEST REAL ESTATE".

Zij is onderworpen aan het wettelijk stelsel van de vennootschappen met vast kapitaal, genaamd "Bevak", voorzien bij artikel 118 van de Wet van vier december negentienhonderd negentig op de Financiële Transacties en de Financiële Markten.

De maatschappelijke benaming van de Bevak en het geheel van de documenten die zij voortbrengt (inbegrepen alle akten en facturen) bevatten de vermelding "beleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht" of "bevak naar Belgisch recht" of worden onmiddellijk gevolgd door deze woorden.

De vennootschap heeft geopteerd voor de categorie van beleggingen voorzien door artikel 122, paragraaf 1, alinea 1, 5 (onroerende goederen) van de Wet van vier december negentienhonderd negentig voormeld.

De vennootschap doet publiek beroep op het spaarwezen in de zin van artikel 438 van het Wetboek van vennootschappen.

De vennootschap is onderworpen aan de bepalingen van boek 3 van de Wet van vier december negentienhonderd negentig voormeld, evenals van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftien negentig met betrekking tot de Vastgoedbevaks zoals gewijzigd bij het Koninklijk Besluit van tien juni tweeduizend en één tot wijziging van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftien negentig met betrekking tot vastgoedbevaks.

### ARTIKEL 2. DUUR

De duur van de vennootschap is onbepaald. Zij kan worden ontbonden door een beslissing van de algemene vergadering beraadslagend volgens de voorwaarden en vormen vereist voor een statutenwijziging, onverminderd strengere wettelijke bepalingen.

De vennootschap zal niet ontbonden worden door het ontslag, de uitwijzing, de herroeping, de intrekking, de inkoop, de onbekwaamverklaring, de verhindering, de ontbinding of de faillietverklaring van de beherende vennoot.

### ARTIKEL 3. ZETEL

De vennootschap is gevestigd te Brussel-Etterbeek, Tervurenlaan 72.

De zetel kan zonder statutenwijziging verplaatst worden in België bij besluit van de zaakvoerder, en dit onverminderd de taalwetgeving terzake.

De vennootschap kan bij eenvoudige beslissing van de zaakvoerder bijkantoren of agentschappen oprichten zowel in België als in het buitenland.

Indien er zich buitengewone gebeurtenissen van politieke, militaire, economische of sociale aard zouden voordoen of zouden kunnen voordoen, die de normale werking van de maatschappelijke zetel of de soepele communicatie met de zetel met het buitenland in het gedrang kunnen brengen, dan kan de zetel van de vennootschap door de enkele beslissing van de zaakvoerder voorlopig verplaatst worden in België of naar het buitenland, tot de volledige beëindiging van deze abnormale omstandigheden. Deze voorlopige maatregel zal echter geen enkel gevolg hebben voor de nationaliteit van de vennootschap, die, niettegenstaande deze voorlopige overplaatsing van de zetel van de vennootschap, Belgisch zal blijven.

### ARTIKEL 4. DOEL

De vennootschap heeft tot uitsluitend doel het collectief beleggen van uit het publiek aangetrokken financieringsmogelijkheden in vastgoed zoals gedefinieerd in artikel 122, paragraaf 1 eerste lid, 5° van de Wet van vier december negentienhonderd negentig op de Financiële Transacties en Financiële Markten.

Onder vastgoed wordt begrepen:

1. onroerende goederen zoals gedefinieerd in de artikelen 517 en volgende van het Burgerlijk Wetboek en zakelijke rechten op onroerende goederen;
2. aandelen met stemrecht uitgegeven door verbonden vastgoedvennootschappen;
3. optierechten op onroerende goederen;
4. rechten van deelneming in andere vastgoedbeleggingsinstellingen die zijn ingeschreven op de lijst als bedoeld in artikel 120, paragraaf 1, tweede lid of artikel 137 van de Wet van vier december negentienhonderd negentig op de Financiële Transacties en Financiële Markten;
5. vastgoedcertificaten zoals omschreven in artikel 106 van de Wet van vier december negentienhonderd negentig op de Financiële Transacties en Financiële Markten;
6. rechten voortvloeiend uit contracten waarbij aan de vennootschap één of meer goederen in onroerende leasing worden gegeven;
7. alsook alle andere goederen, aandelen of rechten die als onroerende goederen gedefinieerd worden door de Koninklijke Besluiten, genomen in uitvoering van de Wet van vier december negentienhonderd negentig op de Financiële Transacties en Financiële Markten en van toepassing op de collectieve beleggingsinstellingen investierend in onroerende goederen.

Binnen de grenzen van het beleggingsbeleid, zoals omschreven in artikel 5 van de statuten en in overeenstemming met de toepasselijke wetgeving op de vastgoedbevak, mag de vennootschap zich inlaten met:

- de aankoop, de verbouwing, de inrichting, de verhuur, de onderverhuur, het beheer, de ruil, de verkoop, de verkaveling, het onderbrengen onder het stelsel van mede-eigendom van vastgoed zoals hierboven beschreven;
- het verwerven en uitlenen van effecten overeenkomstig artikel 51 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftien met betrekking tot Vastgoedbevaks;
- onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing nemen overeenkomstig artikel 46 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftien met betrekking tot Vastgoedbevaks; en
- ten bijkomende titel, onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing geven overeenkomstig artikel 47 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftien met betrekking tot Vastgoedbevaks;
- de vennootschap mag slechts occasioneel optreden als bouwpromotor, zoals gedefinieerd in artikel 2 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftien.

De vennootschap mag tevens in overeenstemming met de toepasselijke wetgeving op de vastgoedbevak:

- ten bijkomende of tijdelijke titel, beleggen in effecten, andere dan vaste goederen en liquiditeiten aanhouden overeenkomstig artikel 41 en 45 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftien met betrekking tot Vastgoedbevaks. Het in bezit houden van roerende waarden moet verenigbaar zijn met het nastreven op korte of middellange termijn van het beleggingsbeleid zoals beschreven in artikel 5 van de statuten. De effecten moeten opgenomen zijn in de notering van een effectenbeurs van een Lid-Staat van de OESO of verhandeld worden op een gereguleerde, regelmatig werkende, erkende en voor het publiek toegankelijke markt van de OESO evenals Euro.NM, Easdaq of Nasdaq. De liquiditeiten kunnen in alle munten gehouden worden onder de vorm van deposito's op zicht, of op termijn of door elk instrument van de geldmarkt, vatbaar voor gemakkelijke mobilisatie;
- hypotheek of andere zekerheden of waarborgen verlenen in het kader van de financiering van vastgoed in overeenstemming met artikel 53 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftien met betrekking tot Vastgoedbevaks;
- kredieten verstrekken en zich borg stellen ten gunste van een dochteronderneming van de vennootschap, die tevens beleggingsinstelling is zoals bedoeld in artikel 49 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftien met betrekking tot Vastgoedbevaks.

De vennootschap mag alle roerende of onroerende goederen, materialen en benodigdheden, verwerven, huren of verhuren, overdragen of ruilen, en in het algemeen, alle commerciële of financiële handelingen verrichten die rechtstreeks of onrechtstreeks in verband staan met haar doel en de uitbating van alle intellectuele rechten en commerciële eigendommen die er betrekking op hebben.

Voor zover verenigbaar met het statuut van vastgoedbevaks, kan de vennootschap door middel van inbreng in speciën of in natura, van fusie, splitsing, inschrijving, deelneming, financiële tussenkomst of op een andere wijze, een aandeel nemen in alle bestaande of op te richten vennootschappen of ondernemingen, in België of het buitenland, waarvan het maatschappelijk doel identiek is met het hare, of van aard is de uitoefening van haar doel te bevorderen.

Voor een doelwijziging van de vennootschap is de goedkeuring vooraf van de Commissie voor Bank-, Financien en Assurantiewezen vereist.

#### ARTIKEL 5. BELEGGINGSBELEID

Het collectief beleggen in onroerende goederen door middel van kapitalen bijeengebracht door het publiek beroep op het spaarwezen in België of in het buitenland zal gebeuren als hierna vermeld.

De portefeuille van de vennootschap bestaat thans overwegend uit kantoorgebouwen en in mindere mate uit semi-industriële gebouwen. De vennootschap is ook eigenaar van één commercieel pand.

De vennootschap heeft de intentie de portefeuille op korte termijn uit te breiden. De nieuwe acquisities zullen aan volgende criteria dienen te voldoen.

Voortbouwend op de ervaring met de reeds in bezit zijnde bedrijfsparken, zal de aandacht in de eerste plaats uitgaan naar zogenaamde "business parks", complexen van verschillende gebouwen die weliswaar een harmonieus geheel vormen en aan elkaar complementair zijn, maar tegelijk flexibel en autonoom kunnen worden gecommercialiseerd. Deze business parks kunnen uitsluitend een semi-industriële functie hebben, maar het kunnen ook uitsluitend kantorenparken zijn. De ervaring met het Riverside Business Park te Anderlecht heeft geleerd dat zelfs gemengde parken zeer aantrekkelijk kunnen zijn.

Gegeven de beperkte beschikbaarheid van dergelijke business parks binnen de stedelijke agglomeraties, zullen de acquisities zich eerder in de perifere gebieden van de belangrijkste Belgische steden situeren.

Verder zullen investeringen in individuele gebouwen worden onderzocht. Wat kantoorgebouwen betreft, zal de voorkeur uitgaan naar recente of recent grondig gerenoveerde gebouwen met een minimum van tienduizend vierkante meter aan verhuurbare oppervlakte. Dergelijke gebouwen dienen bovendien aan een reeks technische vereisten te voldoen, voldoende parkeerplaatsen hebben en modulerbaar zijn. In het geval het gehele gebouw aan één huurder is verhuurd, dient de kwaliteit van deze huurder uitstekend te zijn. De liggingen kunnen zowel binnenstedelijk als perifer zijn. Deze vorm van diversificatie laat toe in te spelen op tijdelijke verschuivingen van de vraag in functie van externe elementen.

Hoewel nieuwe investeringen in kantoorgebouwen de voorkeur krijgen, zal ook verder in semi-industriële panden en in retail worden geïnvesteerd. Nieuwe liggingen met een strategisch potentieel zullen daarbij actief worden opgezocht. Uit de ervaringen met het Brixton Business Park in Zaventem, werden richtlijnen voor nieuwe investeringen afgeleid. Een grote flexibiliteit van de gebouwen garandeert een optimale bezetting. Ingevolge de aanvangsportefeuille ligt het zwaartepunt thans in en rond Brussel. Verdere geografische spreiding over de driehoek Brussel-Antwerpen-Gent is vrijwel zeker, maar daarnaast wordt ook een grotere geografische spreiding, zelfs, in bijkomende orde, buiten de landsgrenzen overwogen. Investerings in andere types van vastgoed zullen slechts overwogen worden als noodzakelijk accessorium van een investering in kantoren of semi-industrieel of retail. Tenslotte wil de vennootschap de kwaliteit van zowel de technische opvolging als de dienstverlening aan de huurders verder blijven verbeteren, teneinde een extra toegevoegde waarde aan de portefeuille te geven.

## HOOFDSTUK II – KAPITAAL – AANDELEN

### ARTIKEL 6. KAPITAAL

Het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap bedraagt vierenzeventig miljoen honderd zesentwintigduizend drieëntachtig euro negenentwintig cent (44.126.083,29 EUR). Het is volledig volgestort. Het is verdeeld in vier miljoen twaalfduizend zeshonderd achtentwintig (4.012.628) aandelen, zonder nominale waarde, die ieder één/vier miljoen twaalfduizend zeshonderd achtentwintigste (1/4.012.628ste) van het kapitaal vertegenwoordigen.

### ARTIKEL 7. TOEGESTAAN KAPITAAL

De zaakvoerder is gemachtigd om het maatschappelijk kapitaal te verhogen op de data en tegen de voorwaarden die hij zal vaststellen, in één of meerdere keren, ten belope van éénendertig miljoen honderd tweeëntwintigduizend negenhonderd en negen euro negenentwintig cent in de gevallen als voorzien in het desbetreffende verslag.

Deze machtiging is geldig voor een duur van vijf jaar vanaf de bekendmaking van de notulen van de algemene vergadering van drieëntwintig december tweeduizend en vier.

Zij is hernieuwbaar.

Deze kapitaalverhoging(en) kan/kunnen uitgevoerd worden door inschrijving in speciën, door inbreng in natura of door omzetting van reserves of uitgiftepremies of de uitgifte van converteerbare obligaties en warrants overeenkomstig de regels voorgeschreven in het Wetboek van vennootschappen, het artikel 11 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijfennegentig betreffende de Vastgoedbevaks en huidige statuten.

In voorkomend geval zullen de uitgiftepremies, in het geval van een kapitaalverhoging waartoe de zaakvoerder beslist heeft, na eventuele aanrekening der kosten, door de zaakvoerder op een onbeschikbare rekening geplaatst moeten worden die op dezelfde voet als het kapitaal de waarborg der derden zal uitmaken en die in geen geval zal kunnen verminderd of afgeschaft worden dan met een beslissing van de algemene vergadering beslissend binnen de voorwaarden vereist door artikel 612 van het Wetboek van vennootschappen, behoudens de omzetting in kapitaal zoals hierboven voorzien.

### ARTIKEL 8. AARD VAN DE AANDELEN

De aandelen zijn aan toonder of op naam of in geval van voorafgaandelijke aanduiding van een rekeninghouder door de zaakvoerder in de vorm van gedematerialiseerde titels.

De aandelen aan toonder kunnen als enkelvoudige aandelen of als verzamelaandelen uitgegeven worden.

Elke houder van enkelvoudige effecten kan van de vennootschap de omruiling van zijn effecten bekomen tegen één of meerdere verzamelaandelen aan toonder die enkelvoudige effecten vertegenwoordigen en dit volgens zijn keuze; elke houder van een verzamelaandeel kan van de vennootschap de inruiling bekomen van deze effecten tegen het aantal enkelvoudige aandelen die zij vertegenwoordigen. Deze inruiling gebeurt op kosten van de houder.

Elk effect aan toonder kan ingeruild worden in effecten op naam of onder gedematerialiseerde vorm en omgekeerd op kosten van de aandeelhouder.

Indien de vennootschap nog niet beslist heeft om gedematerialiseerde effecten uit te geven, kan de omruiling in gedematerialiseerde effecten nog niet worden aangevraagd.

### ARTIKEL 9. WEDERINKOOP VAN EIGEN AANDELEN

1. De vennootschap kan haar eigen volledig volstorte aandelen verwerven en in pand houden krachtens de beslissing van de algemene vergadering overeenkomstig artikel 620 en volgende van het Wetboek van vennootschappen.

Dezelfde vergadering kan de vervreemdingsvoorwaarden van deze aandelen vaststellen.

2. Het is de zaakvoerder toegelaten om over te gaan tot de verkrijging van eigen effecten waarvan sprake sub 1 zonder besluit van de algemene vergadering van aandeelhouders wanneer deze verkrijging noodzakelijk is om de vennootschap te vrijwaren tegen een dreigend ernstig nadeel. Deze toelating is drie jaar geldig vanaf de bekendmaking van de statutenwijziging de dato drieëntwintig december tweeduizend en vier en is voor een gelijke periode hernieuwbaar.
3. De voorwaarden voor de vervreemding van eigen effecten verworven door de vennootschap worden naargelang het geval vastgesteld overeenkomstig het artikel 622 § 2 van het Wetboek van vennootschappen door de algemene vergadering of door de zaakvoerder. De zaakvoerder is gemachtigd om eigen effecten te vervreemden, zoals voorzien in artikel 622 § 2, 1° van het Wetboek van vennootschappen alsmede voor een periode van drie jaar te rekenen vanaf de bekendmaking van de statutenwijziging de dato drieëntwintig december tweeduizend en vier, zoals voorzien in artikel 622 § 2, 2° van het Wetboek van vennootschappen.

#### ARTIKEL 10. WIJZIGING VAN HET MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL

Behoudens de mogelijkheid tot aanwending van het toegestaan kapitaal door besluit van de zaakvoerder kan tot verhoging of tot vermindering van het geplaatst kapitaal slechts worden besloten door een buitengewone algemene vergadering ten overstaan van notaris en mits instemming van de zaakvoerder.

Daarboven zal de vennootschap zich moeten gedragen naar de regels voorgeschreven in het geval van openbare uitgifte van aandelen van de vennootschap voorzien bij artikel 125 van de Wet van vier december negentienhonderd negentig en de artikels 28 en volgende van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftien met betrekking tot de Vastgoedbevaks.

Daarboven ingevolge artikel 11, paragraaf 2 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftien met betrekking tot Vastgoedbevaks, moeten volgende voorwaarden nageleefd worden bij inbreng in natura :

1. de identiteit van degene die de inbreng doet moet vermeld worden op het verslag voorzien door artikel 602, alinea 3 van het Wetboek van vennootschappen eveneens als in de oproepingen tot de algemene vergadering die zich zal uitspreken over de kapitaalverhoging;
2. de uitgifteprijs kan niet lager zijn dan de gemiddelde koers van de dertig dagen die de inbreng voorafgaan;
3. het verslag voorzien onder punt 1 hierboven moet eveneens de weerslag aanduiden van de voorgestelde inbreng op de situatie van oude aandeelhouders en meerbepaald wat betreft hun aandeel in de winst en in het kapitaal.

Overeenkomstig artikel 11 paragraaf 1 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftien betreffende de Vastgoedbevaks kan niet afgeweken worden van het voorkeurrecht van de aandeelhouders voorzien door artikel 592 van het Wetboek van vennootschappen in geval van onderschrijving in geld.

#### ARTIKEL 11. BEHERENDE EN STILLE VENNOTEN

De beherende vennoot staat hoofdelijk en onbeperkt in voor alle verbintenissen van de vennootschap. De stille vennoten staan voor de schulden en verliezen van de vennootschap slechts in tot beloop van hun inbreng, op voorwaarde dat zij geen enkele daad van bestuur stellen.

### HOOFDSTUK III – BESTUUR EN VERTEGENWOORDIGING

#### ARTIKEL 12. BENOEMING – ONTSLAG – VACATURE

1. De vennootschap wordt bestuurd door een zaakvoerder, die de hoedanigheid van gecommanditeerde (beherende) vennoot moet hebben.  
De naamloze vennootschap "LEASINVEST REAL ESTATE MANAGEMENT", ingeschreven in het rechtspersonenregister onder het ondernemingsnummer 0466.164.776 en met maatschappelijke zetel te 1040 Brussel-Etterbeek, Tervurenlaan 72, wordt als enige statutaire zaakvoerder aangesteld voor een onbepaalde duur met een minimale duur van vijftien jaar. Het mandaat van deze zaakvoerder is onherroepbaar tot aan de datum van de jaarvergadering van de vennootschap die zal gehouden worden in tweeduizend en veertien. Na deze datum is het mandaat herroepbaar onder de aanwezigheids- en meerderheidsvoorwaarden vereist voor een wijziging van de statuten, zonder dat de zaakvoerder op dit punt over een vetorecht beschikt.
2. Onverminderd de bepaling van artikel 12.1 wat betreft de eerste zaakvoerder, wordt de zaakvoerder voor een bepaalde of onbepaalde duur aangesteld door de algemene vergadering, die beslist onder de aanwezigheids- en meerderheidsvoorwaarden vereist voor een statutenwijziging.  
Is de statutaire zaakvoerder een rechtspersoon, dan benoemt deze onder zijn zaakvoerders of bestuurders één vaste vertegenwoordiger die belast wordt met de uitvoering van de opdracht van zaakvoerder in naam en voor rekening van de statutaire zaakvoerder-rechtspersoon en inzonderheid bevoegd is om alleen handelend de Bevak ten aanzien van derden te vertegenwoordigen en te verbinden evenwel zonder afbreuk te doen aan de bepalingen van artikel 18 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftien met betrekking tot vastgoedbevaks noch aan enige andere bepaling toepasselijk op instellingen voor collectieve beleggingen, en met dien verstande dat deze vaste vertegenwoordiger moet voldoen aan de vereiste professionele betrouwbaarheid, ervaring, autonomie, bepaald door artikel 4 paragraaf 1, 4\_ van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftien en niet mag vallen onder de toepassing

van de bepalingen waarvan sprake in het artikel 19 van de Wet van tweeëntwintig maart negentienhonderd drieënnegentig betreffende het statuut van en het toezicht op de kredietinstellingen. De statutaire zaakvoerder-rechtspersoon mag zijn vertegenwoordiger niet ontslaan zonder tegelijk een opvolger te benoemen. Voor de benoeming en beëindiging van de opdracht van de vaste vertegenwoordiger gelden dezelfde regels van openbaarmaking alsof zij deze opdracht in eigen naam en voor eigen rekening zouden vervullen.

3. De statutaire zaakvoerder kan ten allen tijde zelf ontslag nemen.

De opdracht van de zaakvoerder kan slechts worden herroepen bij rechterlijke uitspraak op vordering daartoe ingesteld door de algemene vergadering op grond van wettige redenen. De algemene vergadering dient daartoe te beslissen met statutairwijzigende meerderheid waarbij de zaakvoerder niet aan de stemming mag deelnemen. De zaakvoerder blijft zijn functie verder vervullen tot dat zijn afzetting bij een in kracht van gewijsde gegane rechterlijke beslissing is uitgesproken.

De zaakvoerder-rechtspersoon moet op een zulkdanige wijze georganiseerd worden dat in de schoot van de raad van bestuur minstens twee natuurlijke personen gezamenlijk het toezicht uitoefenen over het dagelijks bestuur.

4. Een zaakvoerder is verplicht na zijn ontslag zijn opdracht verder te vervullen totdat redelijkerwijze in zijn vervanging kan worden voorzien.

In dat geval zal de algemene vergadering binnen een maand samenkomen om tot de vaste benoeming van een nieuwe zaakvoerder over te gaan.

5. Het overlijden, de onbekwaamverklaring, de ontbinding, het faillissement of gelijkaardige procedure, het ontslag, de afzetting bij rechterlijke beslissing van de zaakvoerder om welke reden ook, zal niet tot gevolg hebben dat de vennootschap wordt ontbonden, doch hij zal worden opgevolgd door de zaakvoerder, aangewezen door de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders, op voorwaarde dat hij, in voorkomend geval, aanvaardt toe te treden tot de vennootschap als gecommanditeerde (beherende) vennoot.

Indien een zaakvoerder een rechtspersoon is, leidt de fusie, de splitsing, de omzetting of elke andere vorm van vennootschapsrechtelijke reorganisatie waarbij de rechtspersoonlijkheid van de zaakvoerder krachtens het toepasselijk recht voortgezet wordt, niet tot het ontslag of de vervanging van de zaakvoerder.

In geval van het verlies in hoofde van de leden van de organen van bestuur of het dagelijks bestuur van de zaakvoerder van de betrouwbaarheid, ervaring en autonomie vereist door artikel 4, paragraaf 1, 4° van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijfennegentig, moet de zaakvoerder of de commissarissen een algemene vergadering bijeenroepen met als agenda de eventuele vaststelling van het verlies van de vereisten en de te nemen maatregelen; deze vergadering moet binnen de maand samenkomen; indien enkel één of meerdere leden van de organen van bestuur of van dagelijks bestuur van de zaakvoerder niet meer aan de bovenvermelde vereisten voldoen, dient de zaakvoerder hen binnen de maand te vervangen; na deze termijn, zal de vergadering van de vennootschap zoals hierboven bijeengeroepen worden; dit alles in het één of ander geval, onder voorbehoud van de maatregelen die de Commissie voor Bank-, Financier- en Assurantiewezen zou treffen krachtens de bevoegdheden voorzien door artikel 134 van de Wet van vier december negentienhonderd negentig.

In geval van toepassing van de bepalingen van artikel 19 van de Wet van tweeëntwintig maart negentienhonderd drieënnegentig betreffende het statuut van en het toezicht op de kredietinstellingen die alle leden van de organen van bestuur of van het dagelijks bestuur van de zaakvoerder in het gedrang brengen, moeten de zaakvoerder of de commissarissen de algemene vergadering oproepen met als agenda de vaststelling van de toepasselijkheid van vermeld artikel 19 van de Wet van tweeëntwintig maart negentienhonderd drieënnegentig en de te nemen beslissingen; deze vergadering moet binnen de maand plaatshebben; indien enkel één of meerdere leden van de organen van bestuur of van dagelijks bestuur van de zaakvoerder niet meer aan de bovenvermelde vereisten voldoen, dient de zaakvoerder hen binnen de maand te vervangen; na deze termijn, zal de vergadering van de vennootschap zoals hierboven bijeengeroepen worden; dit alles in het één of ander geval, onder voorbehoud van de maatregelen die de Commissie voor Bank-, Financier- en Assurantiewezen zou treffen krachtens de bevoegdheden voorzien door artikel 134 van de Wet van vier december negentienhonderd negentig.

#### ARTIKEL 13. SALARIS

Een eventuele bezoldiging kan niet, noch direct noch indirect, verbonden zijn met de verrichtingen die gebeuren door de vastgoedbevak.

De zaakvoerder zal zijn mandaat bezoldigd uitoefenen.

De bezoldiging is gelijk aan nul komma vierhonderd vijftien ten honderd (0,415 %) van de activa van de vennootschap.

De bezoldiging is verschuldigd gedurende het boekjaar, doch slechts betaalbaar na de goedkeuring van de jaarrekening.

De zaakvoerder heeft recht op de terugbetaling van de kosten welke rechtstreeks met zijn opdracht verbonden zijn.

#### ARTIKEL 14. INTERN BESTUUR

De zaakvoerder is bevoegd om alle handelingen van intern bestuur te verrichten die nodig of dienstig zijn tot verwezenlijking van het doel van de vennootschap, met uitzondering van die handelingen waarvoor volgens de wet alleen de algemene vergadering bevoegd is.

De zaakvoerder stelt semestriële verslagen op evenals een ontwerp van een jaarverslag. De zaakvoerder stelt de experten aan conform het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftiennegentig en stelt desgevallend elke wijziging voor aan de lijst van experten opgenomen in het dossier die vooraf de aanvraag tot erkenning als vastgoedbevak begeleidt.

De zaakvoerder kiest eveneens een bewaarder en legt deze keuze voor aan de Commissie voor voor Bank-, Financier- en Assurantiewezen.

Desgevallend stelt de zaakvoerder aan de Commissie voor voor Bank-, Financier- en Assurantiewezen de wijziging voor van de bewaarder en dit conform het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftiennegentig.

De zaakvoerder kan de vergoeding vaststellen van el-ke mandataris aan wie speciale bevoegdheden werden toegekend dit alles conform de wet van vier december negentienhonderd negentig en haar uitvoeringsbesluiten.

De zaakvoerder neemt alle beslissingen naar eigen inzicht.

Is de statutaire zaakvoerder een rechtspersoon, dan kan, in voorkomend geval, de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder in zijn midden en onder zijn aansprakelijkheid één of meer adviserende comités oprichten, waaronder onder meer een remuneratiecomité; hij omschrijft hun samenstelling en hun opdrachten.

De hiervoor bedoelde raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder kan in zijn midden een auditcomité oprichten als bedoeld in artikel 133, zesde lid van het Wetboek van Vennootschappen dat onder meer belast is met een permanent toezicht op de afgewerkte dossiers van de commissaris(sen) en autonoom beslissingen neemt in het kader van het toestaan van een uitzondering op de één-op-één regel inzake vergoedingen voor diensten van de commissaris(sen) waarvan het totale bedrag hoger ligt dan de vastgestelde bezoldiging voor de uitoefening van zijn (hun) functie van commissaris. Het hiervoor bedoelde auditcomité, opgericht binnen de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder, fungeert tevens als auditcomité voor de Bevak betreffende beslissingen bedoeld in artikel 133, zesde lid van het Wetboek van Vennootschappen en kan aldus uitzonderingen toestaan op de één-op-één regel inzake vergoedingen voor diensten van de commissaris(sen) van de Bevak, andere dan deze in het kader van hun wettelijke opdracht als commissaris van de Bevak, waarvan het totale bedrag ten laste van de Bevak hoger ligt dan de vastgestelde bezoldiging voor de uitoefening van zijn (hun) functie van commissaris van de Bevak.

De voorwaarden voor de aanstelling van de leden van het hiervoor bedoelde auditcomité, hun ontslag, hun bezoldiging, de duur van hun opdracht en de werkwijze van dat auditcomité alsmede de inhoud van hun takenpakket waaronder minstens een permanent toezicht op de afgewerkte dossiers van de commissaris(sen), zowel deze van de statutaire zaakvoerder als deze van de Bevak, en de autonome beslissingsbevoegdheid als hoger gesteld, worden door de hiervoor bedoelde raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder bepaald bij de installatie van dat auditcomité en kunnen later ook door de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder worden gewijzigd.

Desgevallend zullen de onafhankelijke bestuurders van de statutaire zaakvoeder-rechtspersoon gezamenlijk een comité van onafhankelijke bestuurders vormen. Dat comité van onafhankelijke bestuurders van de statutaire zaakvoerder beschikt over de bevoegdheden als vermeld in artikel 524 van het Wetboek van Vennootschappen. Daarnaast zal het hiervoor bedoelde comité van onafhankelijke bestuurders van de statutaire zaakvoerder ook steeds voorafgaandelijk dienen te worden geconsulteerd aangaande elke door de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder voorgenomen beslissing of verrichting die verband houdt met volgende aangelegenheden:

- beslissingen of verrichtingen waarvoor artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen toegepast wordt;
- de wijziging van het maatschappelijk doel of van het beleggingsbeleid van de Bevak;
- ingeval van een grote transactie waarin de Bevak betrokken zou worden, voor zover deze betrekking heeft op meer dan dertig procent (30%) van de geschatte waarde van de vastgoedportefeuille van de Bevak op het ogenblik van de realisatie van de transactie;
- belangrijke wijzigingen in de organisatie van de Bevak die resulteren in een wijziging van het vergunningsdossier van de Bevak.

Het voormelde comité van onafhankelijke bestuurders van de statutaire zaakvoerder brengt over deze aangelegenheden een schriftelijk en gemotiveerd advies uit aan de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder. De raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder vermeldt in voorkomend geval in de notulen op welke gronden van het advies van het comité wordt afgeweken. Het schriftelijk advies wordt aan de notulen van de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder gehecht.

#### **ARTIKEL 15. EXTERNE VERTEGENWOORDIGINGSMACHT**

De zaakvoerder vertegenwoordigt de vennootschap in alle handelingen in en buiten rechte. Overeenkomstig artikel 18 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftien, wordt de vennootschap voor elke daad van beschikking op haar vastgoed in de zin van het artikel 2, 4<sup>e</sup> van gezegd Koninklijk Besluit, vertegenwoordigd door de zaakvoerder, handelend via haar vaste vertegenwoordiger samen met één bestuurder, gezamenlijk optredend.

#### **ARTIKEL 16. BIJZONDERE VOLMACHTEN**

De zaakvoerder kan gevolmachtigden van de vennootschap aanstellen. Alleen bijzondere en beperkte volmachten voor bepaalde of een reeks bepaalde rechtshandelingen zijn geoorloofd. De gevolmachtigden verbinden de vennootschap binnen de perken van de hun verleende volmacht, onverminderd de verantwoordelijkheid van de zaakvoerder in geval van overdreven volmacht.

#### **ARTIKEL 17. VERANTWOORDELIJKHEID VAN DE ZAAKVOERDER**

De zaakvoerder is persoonlijk, hoofdelijk en onbeperkt verbonden door de verbintenissen van de vennootschap.

### **HOOFDSTUK IV – CONTROLE**

#### **ARTIKEL 18. CONTROLE**

De controle van de vennootschap wordt toevertrouwd aan één of meerdere commissarissen.

### **HOOFDSTUK V – ALGEMENE VERGADERING**

#### **ARTIKEL 19. DE ALGEMENE VERGADERING**

De algemene vergadering wordt gehouden op de maatschappelijke zetel of op het adres aangeduid in de oproepingsbrief.

De jaarvergadering wordt ieder jaar gehouden op de derde maandag van de maand oktober om zestien uur of, indien deze dag een wettelijke feestdag is, op de voorgaande werkdag op hetzelfde uur.

De algemene vergadering wordt bijeengeroepen door de zaakvoerder of door een commissaris.

#### **ARTIKEL 20. BEVOEGDHEID VAN DE ALGEMENE VERGADERING**

De algemene vergadering is bevoegd om te beraadslagen en te besluiten ter zake van:

- de vaststelling van de jaarrekening;
- de bestemming van het resultaat;
- de benoeming en het ontslag van de commissaris;
- de vaststelling van het salaris van de commissaris;
- het instellen van de vennootschapsvordering of het verlenen van kwijting van zaakvoerder en commissaris.

De algemene vergadering is ook bevoegd om wijzigingen aan te brengen in de statuten, met name om te besluiten tot benoeming van een zaakvoerder, tot vervroegde ontbinding van de vennootschap, verhoging of vermindering van het geplaatst kapitaal, de mogelijkheid van een toegestaan kapitaal door besluit van de zaakvoerder, de aflossing van het kapitaal, de uitkering van interimdividenden, de uitgifte van converteerbare obligaties of warrants, fusie met één of meerdere vennootschappen, omzetting van de vennootschap in een vennootschap met een andere rechtsvorm.

#### **ARTIKEL 21. BIJENROEPING**

De zaakvoerder en iedere commissaris kunnen zowel een gewone algemene vergadering (jaarvergadering) als een bijzondere of een buitengewone algemene vergadering bijeenroepen. Zij moeten de jaarvergadering bijeenroepen op de bij de statuten bepaalde dag. De zaakvoerder en commissaris zijn verplicht een bijzondere of buitengewone vergadering bijeen te roepen wanneer één of meer aandeelhouders die alleen of gezamenlijk een vijfde van het geplaatst kapitaal vertegenwoordigen, het vragen.

#### **ARTIKEL 22. DEPONERING VAN AANDELEN**

Om tot de vergadering toegelaten te worden moeten de houders van effecten aan toonder uiterlijk drie werkdagen vóór de datum van de voorgenomen vergadering hun effecten deponeren, zo dit in de oproeping wordt vereist, op de zetel van de vennootschap of bij een financiële instelling aangewezen in de oproeping.

Houders van effecten op naam doen dit bij gewone brief te richten aan de zetel van de vennootschap, eveneens minstens drie werkdagen op voorhand.

De eigenaars van gedematerialiseerde effecten moeten, ten minste drie werkdagen voor de vergadering, een attest van een erkende rekeninghouder of van de vereffeninginstelling op de zetel neerleggen dat de onbeschikbaarheid van de gedematerialiseerde effecten tot datum van de vergadering vaststelt.



### ARTIKEL 23. DEELNEMING AAN DE VERGADERING – VERTEGENWOORDIGING

Onverminderd de regels betreffende de wettelijke vertegenwoordiging en met name van de wederzijdse vertegenwoordiging van gehuwden, kan elke aandeelhouder op de vergadering vertegenwoordigd worden door een gevolmachtigde, al dan niet aandeelhouder.

Om geldig te zijn moet de volmacht schriftelijk, per telegram, telex of telecopie gegeven zijn. De volmachten worden neergelegd op de zetel van de vennootschap drie werkdagen voor de vergadering.

### ARTIKEL 24. VOORZITTERSCHAP – BUREAU

Elke algemene vergadering wordt voorgezeten door de voorzitter van de raad van bestuur van de zaakvoerder-rechtspersoon. De voorzitter wijst een secretaris en één of meer stemopnemers aan, die geen aandeelhouder hoeven te zijn. De voorzitter, de secretaris en de stemopnemers vormen samen het bureau.

### ARTIKEL 25. VERLOOP VAN DE VERGADERING

1. De beraadslaging en stemming geschiedt onder leiding van de voorzitter en in overeenstemming met de gebruikelijke regels van een behoorlijke vergaderingstechniek. De zaakvoerder en de commissaris geven antwoord op de vragen die hun door de aandeelhouders worden gesteld met betrekking tot hun jaarverslag of tot de agendapunten.
2. De zaakvoerder heeft het recht elke gewone, bijzondere of buitengewone vergadering één enkele maal drie weken te verdagen, tenzij de vergadering bijeengeroepen is op verzoek van één of meer aandeelhouders die ten minste een vijfde van het kapitaal vertegenwoordigen of door een commissaris. Dergelijke verdaging doet geen afbreuk aan de andere genomen besluiten, behoudens andersluidende beslissing van de algemene vergadering hieromtrent.
3. De algemene vergadering kan alleen rechtsgeldig beraadslagen of besluiten over punten die in de aangekondigde agenda zijn opgenomen of daarin impliciet zijn vervat. Over niet in de agenda begrepen punten kan slechts beraadslaagd worden wanneer alle personen die conform artikel 533 van het Wetboek van vennootschappen moeten worden uitgenodigd aanwezig zijn of vertegenwoordigd door hun orgaan of hun vaste vertegenwoordiger en er door niemand bezwaar wordt gemaakt tegen de uitbreiding van de agenda. De vereiste instemming staat vast indien geen verzet is aangetekend in de notulen van de vergadering. De agenda moet, naast de te behandelen onderwerpen, de voorstellen tot besluit bevatten.

### ARTIKEL 26. STEMRECHT

1. Elk aandeel geeft recht op één stem.
2. Wanneer één of meer aandelen aan verscheidene personen toebehoren in onverdeeldheid of aan een rechtspersoon met een collegiaal orgaan van vertegenwoordiging, kan de uitoefening van de daaraan verbonden rechten ten aanzien van de vennootschap slechts uitgeoefend worden door een enkele persoon die daartoe schriftelijk is aangewezen door alle gerechtigden respectievelijk diegenen die de rechtspersonen extern kunnen vertegenwoordigen. Zolang zodanige aanwijzing niet gedaan is, blijven alle aan de aandelen verbonden rechten geschorst.
3. Is een aandeel met vruchtgebruik bezwaard, dan wordt de uitoefening van het aan dat aandeel verbonden stemrecht uitgeoefend door de vruchtgebruiker behoudens verzet van de blote eigenaar. De uitoefening van het voorkeurrecht bij kapitaalverhoging komt aan de blote eigenaar toe.

### ARTIKEL 27. BESLUITVORMING – VETORECHT VAN DE ZAAKVOERDER

De gewone en de bijzondere algemene vergadering beraadslagen en besluiten op geldige wijze ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde aandelen, doch mits aanwezigheid van de zaakvoerder. Is deze niet aanwezig, dan kan een tweede vergadering worden belegd, die beraadslaagt en besluit, ook al is de zaakvoerder afwezig. De besluiten worden genomen bij gewone meerderheid van stemmen en mits instemming van de aanwezige of vertegenwoordigde zaakvoerder bij handelingen, die de belangen van de vennootschap jegens derden betreffen, zoals dividenduitkering alsook elk besluit waarbij het vermogen van de vennootschap wordt aangetast. Onthouding of blanco stemmen en de nietige stemmen worden bij de berekening van de meerderheid verwaarloosd. Bij staking van stemmen is het voorstel verworpen.

Van elke algemene vergadering worden tijdens de vergadering notulen opgemaakt.

De buitengewone algemene vergadering moet worden gehouden ten overstaan van een notaris die er een authentiek proces-verbaal van opmaakt. De algemene vergadering kan over een statutenwijziging alleen dan op rechtsgeldige wijze beraadslagen en besluiten, wanneer zij die aan de vergadering deelnemen ten minste de helft van het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen en mits aanwezigheid van de zaakvoerder, onverminderd strengere wettelijke bepalingen. Is het genoemde quorum niet bereikt of is de zaakvoerder niet aanwezig, dan is een nieuwe bijeenroeping volgens artikel 558 van het Wetboek van vennootschappen nodig; de tweede vergadering beraadslaagt en besluit op geldige wijze, ongeacht het aanwezige of vertegenwoordigde deel van het kapitaal en ongeacht de afwezigheid van de zaakvoerder.

Een wijziging van de statuten is alleen dan aangenomen, indien zij voorafgaandelijk goedgekeurd werd door de Commissie voor voor Bank-, Financier- en Assurantiewezen en wanneer zij drie vierden van de stemmen verbonden aan de aanwezige of vertegenwoordigde aandelen heeft verkregen en met instemming van de aanwezige of vertegenwoordigde zaakvoerder onverminderd strengere wettelijke bepalingen. Bij de berekening van de

vereiste meerderheid worden de stemmen van degenen die zich onthouden, de blanco stemmen en de nietige stemmen als stemmen tegen beschouwd.

#### **ARTIKEL 28. BOEKJAAR – JAARREKENING – JAARVERSLAG**

Het boekjaar van de vennootschap gaat telkens in op één juli en eindigt op dertig juni. Op het einde van elk boekjaar worden de boeken en bescheiden afgesloten en maakt de zaakvoerder de inventaris op, alsmede de jaarrekening en wordt verder gehandeld naar het voorschrift van artikel 92 en volgende van het Wetboek van vennootschappen en de bepalingen van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftien met betrekking tot Vastgoedbevaks.

De zaakvoerder stelt bovendien een jaarverslag op waarin hij rekenschap geeft van zijn beleid.

Vijftien dagen vóór de gewone algemene vergadering, die binnen zes maanden na de afsluiting van het boekjaar moet bijeenkomen, mogen de aandeelhouders kennis nemen van de jaarrekening en de andere stukken vermeld in artikel 553 van het Wetboek van vennootschappen.

Na goedkeuring van de balans beslist de algemene vergadering bij afzonderlijke stemming over de aan de zaakvoerder en commissaris te verlenen kwijting.

#### **ARTIKEL 29. BESTEMMING VAN DE WINST**

De vennootschap verdeelt, ten titel van vergoeding van het kapitaal de netto-opbrengst, verminderd met de bedragen die overeenkomen met de nettovermindering van de schulden van het lopende boekjaar ten belope van ten minste tachtig procent.

Voor de toepassing van dit artikel, wordt de netto-opbrengst gedefinieerd als de winst van het boekjaar met uitsluiting van de waardeverminderingen, de terugnemingen op waardeverminderingen en de meerwaarden gerealiseerd op de vaste aktiva voor zover deze aangerekend worden op de resultatenrekening.

De overige twintig procent zullen een bestemming krijgen die de algemene vergadering haar wil geven op voorstel van de zaakvoerder.

Daarentegen de meerwaarden op de verwezenlijking van vaste aktiva worden uitgesloten van de netto-opbrengst zoals bepaald door alinea 2 in de mate dat deze zullen herbelegd worden binnen een termijn van vier jaar die een aanvang neemt de eerste dag van het lopende boekjaar waarin deze meerwaarden zullen gerealiseerd zijn.

Het deel van de verwezenlijkte meerwaarden dat niet herbelegd is na de periode van vier jaar wordt toegevoegd aan de netto-opbrengst zoals gedefinieerd van het boekjaar dat volgt op deze periode.

#### **ARTIKEL 30. INTERIMDIVIDENDEN**

De zaakvoerder heeft de bevoegdheid om op het resultaat van het boekjaar interimdividenden uit te keren. Deze uitkering mag alleen geschieden op de winst van het lopende boekjaar, in voorkomend geval verminderd met het overgedragen verlies of vermeerderd met de overgedragen winst, zonder onttrekking aan de gevormde reserves en met inachtneming van de reserves die krachtens een wettelijke of statutaire bepaling moeten worden gevormd. Verder wordt gehandeld naar het voorschrift van artikel 618 van het Wetboek van vennootschappen.

### **HOOFDSTUK VI – ONTBINDING – VEREFFENING**

#### **ARTIKEL 31. BENOEMING EN BEVOEGDHEID VEREFFENAARS**

Zijn er geen vereffenaars benoemd, dan is de zaakvoerder die op het tijdstip van de ontbinding in functie is, van rechtswege vereffenaar tenzij de algemene vergadering anders beslist. De vereffenaars zijn bevoegd tot alle verrichtingen vermeld in de artikelen 186, 187 en 188 van het Wetboek van vennootschappen, tenzij de algemene vergadering, bij gewone meerderheid van stemmen, anders beslist. Elk jaar leggen de vereffenaars aan de algemene vergadering van de vennootschap de uitkomsten van de vereffening voor.

#### **ARTIKEL 32. ONTBINDING**

Het overschot van de vereffening wordt verdeeld onder de aandeelhouders in verhouding met hun rechten.

### **HOOFDSTUK VII – KEUZE VAN WOONPLAATS**

#### **ARTIKEL 33.**

De zaakvoerder en vereffenaars, wier woonplaats onbekend is, worden geacht woonplaats te kiezen in de zetel van de vennootschap, waar hun alle dagvaardingen, betekeningen en kennisgevingen kunnen worden gedaan betreffende de zaken van de vennootschap.

#### **ARTIKEL 34. RECHTSBEVOEGDHEID**

Voor alle geschillen tussen de vennootschap, haar zaakvoerder, haar aandeelhouders en vereffenaars betreffende de zaken van de vennootschap en de uitvoering van de huidige statuten wordt uitsluitend bevoegdheid toegekend aan de rechtbanken van de zetel van de vennootschap, tenzij de vennootschap er uitdrukkelijk aan verzaakt.

Namens de zaakvoerder,

Een geassocieerd notaris.



# Verklaringen

Aubépines, Route d'Arlon, Luxemburg



# Verklaringen

## 12.1 Toekomstgerichte verklaringen – verantwoordelijke personen

Dit jaarverslag bevat toekomstgerichte verklaringen. Dergelijke toekomstgerichte verklaringen omvatten niet-gekende risico's, onzekerheden en andere factoren die ertoe kunnen leiden dat de huidige resultaten, financiële toestand, performantie en realisaties verschillend zijn van enige toekomstige resultaten, financiële toestand, performantie en realisaties, uitgedrukt of geïmpliceerd door dergelijke toekomstgerichte verklaringen. Gezien deze onzekere factoren, houden toekomstgerichte verklaringen geen garanties in.

De statutaire zaakvoerder van Leasinvest Real Estate is verantwoordelijk voor de in deze jaarbrochure verstrekte informatie. De statutaire zaakvoerder van Leasinvest Real Estate heeft alle redelijke inspanningen geleverd om de informatie opgenomen in deze jaarbrochure te verifiëren en verklaart dienvolgens dat, voor zover hem bekend, de gegevens in deze jaarbrochure in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van deze jaarbrochure zou wijzigen.

## 12.2 Algemene verklaringen

De statutaire zaakvoerder van Leasinvest Real Estate verklaart dat er geen overheidsingrepen, rechtszaken of arbitrages bestaan die een invloed van betekenis kunnen hebben, of in een recent verleden hebben gehad, op de financiële positie of de rentabiliteit van de bevak en dat er naar best weten geen omstandigheden of feiten zijn die aanleiding kunnen geven tot dergelijke overheidsingrepen, rechtszaken of arbitrages.

## 12.3 Verklaring inzake beleggingsbeperkingen

De statutaire zaakvoerder verklaart niet langer meer de intentie te hebben om investeringen in andere vastgoedbeleggingsinstellingen te beperken tot 20%. De risicospreidingsvereisten zoals bedoeld in het KB van 10 april 1995 terzake zullen worden nageleefd.

## 12.4 Verklaringen betreffende de bestuurders en het management

De statutaire zaakvoerder van Leasinvest Real Estate verklaart, voor zover hem bekend:

- dat geen van de bestuurders, noch leden van het management ooit veroordeeld werd wegens een fraudemisdrijf in ten minste de voorgaande vijf jaar, dat zij nooit het voorwerp hebben uitgemaakt van officieel en openbaar geuite beschuldigingen en/of opgelegde sancties door wettelijke of toezichthoudende autoriteiten of door een rechterlijke instantie onbekwaam zijn verklaard om te handelen als lid van de bestuursorganen van een uitgevende instelling in ten minste de voorgaande vijf jaar, en dat voormelde bestuurders en leden van het management in de hoedanigheid van bestuurder nooit betrokken waren bij een faillissement of gerechtelijke ontbinding in ten minste de voorgaande vijf jaren;
- dat er op heden met de bestuurders geen arbeidsovereenkomsten afgesloten werden, noch met de bevak, noch met de statutaire zaakvoerder, die voorzien in uitkeringen bij de beëindiging van het dienstverband;
- dat de tussen de statutaire zaakvoerder en de leden van het management afgesloten arbeidsovereenkomsten geen bijzondere uitkeringen bij het beëindigen van het dienstverband voorzien;

- dat de bestuurders Christophe Desimpel, Marcus Van Heddeghem, Bernard de Gerlache de Gomery, Eric De Keuleneer, Luc Bertrand, Jan Suykens, Jean-Louis Appelmans, Guy Van Wymersch-Moons en Thierry Rousselle geen aandelen bezitten in Leasinvest Real Estate en dat Kris Verhellen 100 aandelen van Leasinvest Real Estate bezit;
- dat de leden van het management geen aandelen van Leasinvest Real Estate bezitten;
- dat er tot op heden geen opties op aandelen van Leasinvest Real Estate werden verleend, noch aan de bestuurders, noch aan de leden van het management.

## 12.5 Andere uitgeoefende bestuursmandaten gedurende de voorbije 5 jaren

### 12.5.1 Bestuurders

#### Luc Bertrand

Mandaten in andere vennootschappen op heden en tijdens de voorbije 5 boekjaren: Ackermans & van Haaren NV, Ackermans & van Haaren Coordination Center NV, Agridec NV, Algemene Aannemingen Van Laere NV, Anfima NV, Continentale Verzekeringen NV, Asco Leven NV, Atenor Group NV, Aviapartner NV\*, Axe Investments NV, Baarbeek BV, Bank J.Van Breda & Co NV, Bank Delen & De Schaetzen NV, Bracht Deckers & Mackelbert NV, Belcadi BV, Belfimas NV, Belgian Media Holding NV, Blomhof NV, Bos NV, Brinvest NV, Cruiser BV, De Pijler vzw, De Speyebeek NV\*, Deme Coordination Center NV, Dredging International NV, "Dredging, Environmental & Marine Engineering" NV, "Electriciteit Voor Goederen-Behandeling, Marine En Industrie" (Egemin) NV, Egemin International NV, Finaxis NV, Fortis Private Equity Belgium NV, Gemini Natural Resources NV, Groupe Flo, Idea Strategische Economische Consulting NV, IlloSpear NV\*, ING België NV, "Belgische Instituut Voor Vorming, Technische Bijstand En Overdracht Van Technologie" NV, Lamitref Industries NV\*, Extensa Group NV (ex-Leasinvest NV), Middelheim Promotors, Museum Mayer van den Bergh vzw, NMC NV, Prins Leopold Instituut voor Tropische Geneeskunde, Profimolux NV, Project T&T NV, Promofi SA\*, Protalux NV, Quick Restaurants NV, Scaldis Invest NV, Sipef NV, Nationale Maatschappij Der Pijpleidingen NV, Nationale Investeringsmaatschappij NV, Sofinim NV, Solvus NV\*, Virgin Express NV\*, Vlaamse Beleggingen BV, Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) NV

\* Beëindigde mandaten.

#### Jan Suykens

Mandaten in andere vennootschappen op heden en tijdens de voorbije 5 boekjaren: Ackermans & van Haaren NV, Continentale Verzekeringen NV, Bracht, Deckers en Mackelbert NV, Asco Leven NV, Bank Delen & De Schaetzen NV, Banque Delen Luxembourg NV, Bank J.Van Breda & Co NV, Extensa Group NV (ex-Leasinvest NV), Leasinvest Finance NV, Oleon NV, Oleon Holding NV, Bureau Van Dijk Computer Services NV\*, Solvus NV\*, VUM Media NV, Synvest NV, Algemene Aannemingen Van Laere NV, "Dredging, Environmental & Marine Engineering" NV, IlloSpear NV\*, Ackermans & van Haaren Coordination Center NV, Mabeco NV, Nationale Investeringsmaatschappij NV, Sofinim NV, Brantano NV, Anfima NV, Avafin-Re SA, Belcadi BV, Brinvest NV, Extensa NV, Finaxis NV, Gemini Natural Resources NV, Profimolux NV, Project T&T NV, Protalux NV, Legimco NV, Cobelguard NV, D&S Holding NV, Oleon Biodiesel NV, Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) NV, Leasinvest Immo Lux Conseil (ex-Dexia Immo Lux Conseil) NV

\* Beëindigde mandaten.

#### Bernard de Gerlache de Gomery

Mandaten in andere vennootschappen op heden en tijdens de voorbije 5 boekjaren: Floridienne NV, SIPEF NV, Société Financière et de Gestion Texaf SA, Belficor NV, Equifund SA, BDM SA, ASCO SA, BIO SA

#### **Eric De Keuleneer**

Mandaten in andere vennootschappen op heden en tijdens de voorbije 5 boekjaren: Credibe NV, Mobistar NV, Raad van Toezicht CBFA\*, Keytrade Bank NV, Amonis NV, Ad Valvas Group NV\*

\* Beëindigde mandaten.

#### **Christophe Desimpel**

Mandaten in andere vennootschappen op heden en tijdens de voorbije 5 boekjaren: Remi Claey's Aluminium NV\*, De Cederboom NV\*, Telindus Group NV\*, De Speybeek NV, Aluclaey's Invest NV, Aluclaey's Finance NV, RC Systems NV\*, Aleurope Holding NV\*, Cedes NV\*, Point Break SA\*, Te Lande NV, Val-I-Pac VZW\*, Levimmo SA, Accentis NV, Immo Desimpel NV, New Regence NV, Omroepgebouw Flagey NV, Fortales NV\*, Wellington Golf Oostende NV, Eurocrossroads Business Park NV, Marina Tower ESV, DML Composites NV, Valletta Invest NV, BVS-UPSI, BEM

\* Beëindigde mandaten.

#### **Marcus Van Heddeghem**

Mandaten in andere vennootschappen op heden en tijdens de voorbije 5 boekjaren: Redevco Retail Comm.V, Redevco Offices Comm.V, Redevco Industrial Comm.V, Home Invest NV\*, City Hotels NV, Befimmo NV, Maatschappij van Het Zoute NV, Wilma Project Development Holding NV\*, Mons. Revitalisation, Bengali NV

\* Beëindigde mandaten.

#### **Jean-Louis Appelmans**

Mandaten in andere vennootschappen op heden en tijdens de voorbije 5 boekjaren: Retail Estates NV, Brussimmo NV\*, Ekiport NV\*, Extensa NV\*, Grossfeld Immobilière NV, IDIM NV\*, Extensa Group NV (ex-Leasinvest NV)\*, Music City Brussels NV\*, Omroepgebouw Flagey NV\*, Project T&T NV, Stevibis NV\*, Granvelle Consultants & Co BVBA, Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) NV, Leasinvest Immo Lux Conseil (ex-Dexia Immo Lux Conseil) NV, De Leeuwe NV, Logistics Finance I NV, Warehouse Finance NV, Square de Meeûs NV, Leasinvest Real Estate Facility Services NV

\* Beëindigde mandaten.

#### **Kris Verhellen**

Mandaten in andere vennootschappen op heden en tijdens de voorbije 5 boekjaren: Brussimmo NV\*, Ekiport NV\*, Vilvlease NV, Extensa NV, Logistics Finance NV, De Leeuwe NV, Leasinvest Development NV, Kinna Finance NV, Finance & Promotion NV, Kinna Residential NV, Kinna I NV, Kinna II NV, Schulze NV, Grossfeld Immobilière NV, Leasinvest Finance NV, Music City Brussels NV\*, Project T&T NV, SITAS BVBA, Omroepgebouw Flagey NV, Stevibis NV

\* Beëindigde mandaten.

#### **Guy Van Wymersch-Moons**

Mandaten in andere vennootschappen op heden en tijdens de voorbije 5 boekjaren: AXA REIM Belgium NV\*, Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) NV

\* Beëindigde mandaten.

#### **Thierry Rousselle**

Mandaten in andere vennootschappen op heden en tijdens de voorbije 5 boekjaren: Brustar One NV, Cabesa NV, Cornaline House NV, Immo Jean Jacobs NV, Immo Rac Hasselt NV, Immobilière du Park Hotel NV, La Tourmaline NV, Les Résidences du Quartier Européen NV\*, Lex 65 NV, Marina Building NV, Messancy Réalisation NV, Mucc NV, Parc de l'Alliance NV, Parc Louise NV, QB 19 NV, Royaner NV, Royawyn NV, Sodimco NV, Transga NV, Vepar NV, Water-Leau NV, Wathall NV, Zaventem Properties NV, Zaventem Properties II NV

\* Beëindigde mandaten.

### **12.5.2 Leden van het management andere dan de CEO**

#### **Michel Van Geyte**

Mandaten in andere vennootschappen op heden en tijdens de voorbije 5 boekjaren: Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) NV, Leasinvest Immo Lux Conseil (ex-Dexia Immo Lux Conseil) NV, Leasinvest Real Estate Facility Services NV, IFMA VZW

#### **Micheline Paredis**

Mandaten in andere vennootschappen op heden en tijdens de voorbije 5 boekjaren: Brus-simmo NV\*, Leasinvest Immo Lux Conseil (ex-Dexia Immo Lux Conseil) NV, Leasinvest Real Estate Facility Services NV, Autonoom Gemeentebedrijf Boom Plus

\* Beëindigde mandaten.

#### **Ingrid Theuninck**

Mandaten in andere vennootschappen op heden en tijdens de voorbije 5 boekjaren: Leasinvest Immo Lux Conseil (ex-Dexia Immo Lux Conseil) NV, Leasinvest Real Estate Facility Services NV

### **12.6 Kantooradressen**

#### **Luc Bertrand**

Voorzitter van het Executief Comité  
Ackermans & van Haaren NV  
Spoorweglaan 1  
2610 Wilrijk

#### **Jan Suykens**

CFO  
Ackermans & van Haaren NV  
Spoorweglaan 1  
2610 Wilrijk

#### **Bernard de Gerlache de Gomery**

Afgevaardigd Bestuurder  
Belficor NV  
Generaal Jacqueslaan 26  
1050 Brussel

#### **Eric De Keuleneer**

Voorzitter van het Directiecomité  
Credibe NV  
Wetstraat 42  
1040 Brussel



**Christophe Desimpel**

Afgevaardigd Bestuurder  
De Speyebeek NV  
Guldensporenpark 2D  
9820 Merelbeke

**Marcus Van Heddeghem**

Afgevaardigd Bestuurder  
Redevco Comm.V  
Brouckère Tower  
Anspachlaan 1 B1  
1000 Brussel

**Jean-Louis Appelmans**

CEO  
Leasinvest Real Estate Management NV  
Mechelsesteenweg 34  
2018 Antwerpen

**Kris Verhellen**

CEO  
Extensa Group NV  
Tour & Taxis  
Havenlaan 86C bus 3 16  
1000 Brussel

**Guy Van Wymersch-Moons**

AXA Belgium NV  
General Manager of Real Estate  
Vorstlaan 25  
1170 Brussel

**Thierry Rousselle**

General Manager of Real Estate  
AXA Belgium NV  
Vorstlaan 25  
1170 Brussel

**Michel Van Geyte**

Commercial Manager  
Leasinvest Real Estate Management NV  
Mechelsesteenweg 34  
2018 Antwerpen

**Micheline Paredis**

Legal Manager  
Leasinvest Real Estate Management NV  
Mechelsesteenweg 34  
2018 Antwerpen

**Ingrid Theuninck**

Financial Manager  
Leasinvest Real Estate Management NV  
Mechelsesteenweg 34  
2018 Antwerpen

## 12.7 Financiële berichtgeving aan de aandeelhouders

### Plaatsen waar documenten die voor het publiek toegankelijk zijn zich bevinden

De statuten van Leasinvest Real Estate liggen ter inzage bij de Griffie van de Rechtbank van Koophandel van Brussel en op de maatschappelijke zetel.

De jaarrekeningen worden neergelegd bij de Nationale Bank van België. De jaarrekeningen worden elk jaar, samen met de bijhorende verslagen, toegezonden aan de aandeelhouders op naam en eenieder die erom verzoekt.

De jaarbrochures, die de enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekening, het jaarverslag en het verslag van de commissaris omtrent de boekjaren 2003/2004 en 2004/2005 omvatten en het besluit van het schattingsverslag en de semesterverslagen met inbegrip van het verslag van de commissaris, omtrent de boekjaren 2003/2004, 2004/2005 en 2005/2006, zijn consulteerbaar op de website van Leasinvest Real Estate ([www.leasinvest-realestate.com](http://www.leasinvest-realestate.com)) en kunnen worden ingezien op de administratieve zetel van de vennootschap.

De huidige jaarbrochure 2005/2006<sup>45</sup> is eveneens consulteerbaar op de website [www.leasinvest-realestate.com](http://www.leasinvest-realestate.com) en de website van Euronext ([www.euronext.com](http://www.euronext.com)).

De historische financiële informatie van beide voorgaande boekjaren van alle dochterondernemingen van Leasinvest Real Estate (Square de Meeûs 5-6 NV, Warehouse Finance NV, De Leeuwe NV, Logistics Finance I NV, Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) SA sicav, Leasinvest Immo Lux Conseil (ex-Dexia Immo Lux Conseil) SA en Leasinvest Real Estate Facility Services NV) is consulteerbaar op de administratieve zetel van Leasinvest Real Estate.

De financiële berichtgeving en oproeping van de aandeelhouders voor de algemene vergaderingen van aandeelhouders worden gepubliceerd in de financiële pers in zoverre wettelijk verplicht en kunnen geconsulteerd worden op de Leasinvest Real Estate site). Leasinvest Real Estate volgt de richtlijnen van de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen terzake.

De besluiten betreffende de benoeming en het ontslag van de leden van de raad van bestuur worden bekendgemaakt in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad.

De allerlaatste versie van het Corporate Governance Charter is te vinden op de website [www.leasinvest-realestate.com](http://www.leasinvest-realestate.com).

Iedere geïnteresseerde kan zich gratis registreren op [www.leasinvest-realestate.com](http://www.leasinvest-realestate.com) om de persberichten en de verplichte financiële informatie per e-mail te ontvangen (contact – registreer).

## 12.8 Lijst met door verwijzing opgenomen informatie

### Historische financiële informatie en beschrijving financiële toestand van de voorbije boekjaren 2003/2004 en 2004/2005

De jaarbrochures, die de enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekening, het jaarverslag en het verslag van de commissaris betreffende de boekjaren 2003/2004 en 2004/2005 omvatten en de semesterverslagen met inbegrip van het verslag van de commissaris, opgesteld in de boekjaren 2003/2004, 2004/2005 en 2005/2006, zijn consulteerbaar op de website van Leasinvest Real Estate ([www.leasinvest-realestate.com](http://www.leasinvest-realestate.com)).

<sup>45</sup> De enkelvoudige jaarrekening, het jaarverslag van de statutaire zaakvoerder en het verslag van de commissaris, alsook de waarderingsregels onder BGAAP, betreffende de enkelvoudige jaarrekening over het boekjaar 2005/2006 kunnen door eenieder die erom verzoekt op eenvoudig verzoek en kosteloos bekomen worden op de zetel van de vennootschap en zijn consulteerbaar op de website van Leasinvest Real Estate ([www.leasinvest-realestate.com](http://www.leasinvest-realestate.com)).

Dit jaarverslag is een registratiedocument in de zin van art. 28 van de Wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbieder van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt. Het werd goedgekeurd door de CBFA overeenkomstig art. 23 van de voormelde wet, op 26/09/06.

Leasinvest Real Estate kiest voor het Nederlands als officiële taal waardoor enkel het voorliggende nederlandstalig jaarverslag bewijskracht heeft. De Franse en Engelse versie zijn vertalingen van het nederlandstalig jaarverslag. Het jaarverslag werd vertaald onder de verantwoordelijkheid van Leasinvest Real Estate.

Le rapport annuel en français peut être obtenu au siège de la société.

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

## Identiteitskaart

Vastgoedbevak naar Belgisch recht

Rechtsvorm

Maatschappelijke zetel

Administratieve zetel

Contactinfo

E-mail

Web

RPR

BTW

Oprichtingsdatum

Duur

Boekjaar

Notering

Liquidity provider

Bewaarder

Financiële dienstverlening

Commissaris

Vastgoedexperten

Toezicht

Leasinvest Real Estate Comm.VA

Commanditaire vennootschap op aandelen

Tervurenlaan 72, 1040 Brussel, België

Mechelsesteenweg 34, 2018 Antwerpen, België

T +32 3 238 98 77 – F +32 3 237 52 99

investor.relations@leasinvest-realestate.com

<http://www.leasinvest-realestate.com>

Brussel

BE 0436.323.915

8/06/99, publicatie BS 26/06/99  
(omvorming tot vastgoedbevak)  
(nr. 990626-330)

Onbepaalde duur

1 juli – 30 juni

Euronext Brussel, NextPrime, Bel small

ING Financial Markets

ING Bank

Bank Degroof, Dexia Bank, Fortis Bank  
en ING Bank

Ernst & Young Bedrijfsrevisoren,  
vertegenwoordigd  
door Danielle Vermaelen, Vennoot

Cushman & Wakefield – Winssinger & Vennoten

Commissie voor het Bank-, Financie- & Assurantiewezen

### Leasinvest Real Estate Comm.VA

#### Maatschappelijke zetel:

Tervurenlaan 72  
1040 Brussel

#### Administratieve zetel:

Mechelsesteenweg 34  
2018 Antwerpen  
T +32 3 238 98 77  
F +32 3 237 52 99

[www.leasinvest-realestate.com](http://www.leasinvest-realestate.com)

