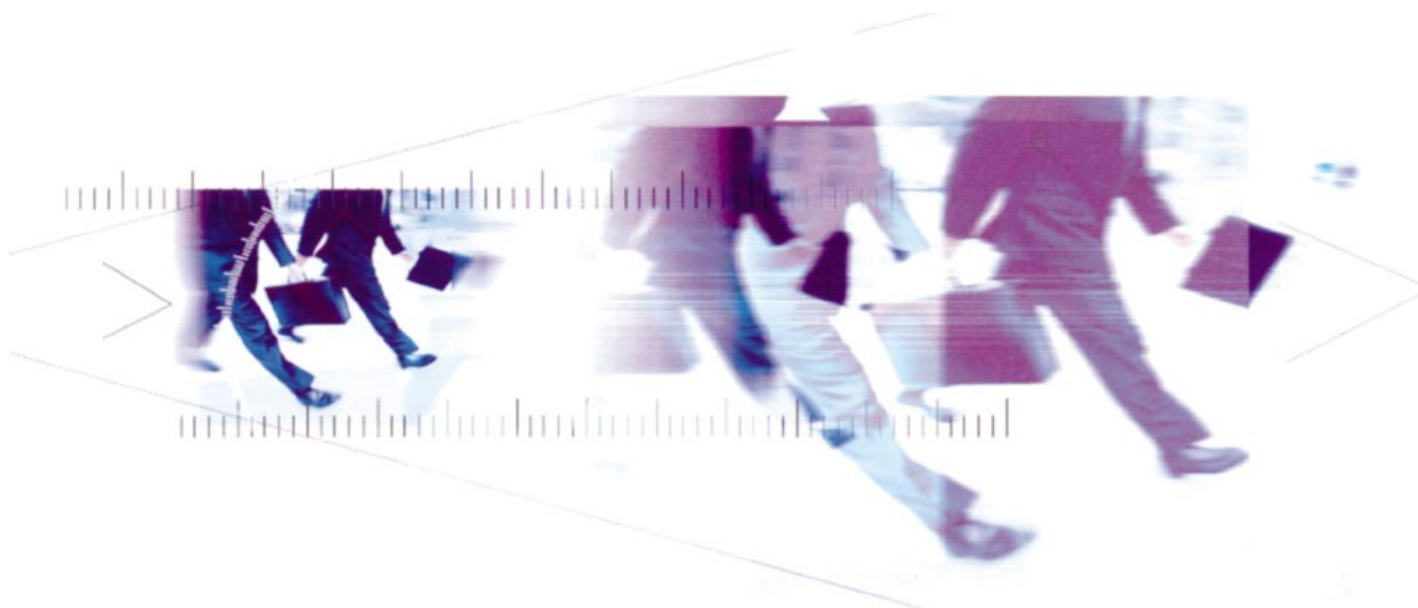


# Jaarverslag 2000



*Leasinvest*  
REAL ESTATE



**INHOUDSTAFEL**

Brief aan de aandeelhouders	2
HOOFDSTUK I: Kerncijfers	4
HOOFDSTUK II: Leasinvest Real Estate: profiel, organisatie en structuur	5
HOOFDSTUK III: Corporate governance	8
HOOFDSTUK IV: Vastgoedverslag	10
HOOFDSTUK V: Verslag van de vastgoeddeskundige	19
HOOFDSTUK VI: De vastgoedmarkt	26
HOOFDSTUK VII: Vooruitzichten en prognoses	28
HOOFDSTUK VIII: Beheersverslag	29
HOOFDSTUK IX: Financiële staten	34
HOOFDSTUK X: Verslag van de commissaris-revisor	46

## Brief aan de aandeelhouders

# R E A L E S T A T E

HET EERSTE BOEKJAAR VAN LEASINVEST REAL ESTATE CVA WAS EEN SUCCES. De vennootschap werd erkend als vastgoed-bevak en verkreeg op 2 juli 1999 haar eerste beursnotering.

Onze vennootschap is thans één van de belangrijkste vastgoedbevaks op de Beurs van Brussel. De focus van ons investeringsbeleid is gericht op bedrijvenparken van zowel kantoor-, high tech- als semi-industriële gebouwen en op grotere kantoorgebouwen gelegen in de driehoek Brussel, Antwerpen en Gent.

Tijdens het voorbije jaar hebben wij bijzondere aandacht besteed aan de optimalisering van het beheer van ons patrimonium. Zowel technisch als administratief werden onze gebouwen in detail in kaart gebracht, werden onderhouds- en verfraaiingswerken uitgevoerd waar nodig en werden enkele kleinere

transacties afgerond waardoor de basis werd gelegd voor een actief beheer in de toekomst.

De resultaten hiervan zijn bemoedigend. Zowel de waarde van de portefeuille als de winst overschreden de in de uitgifteprospectus voorziene bedragen. Bij de beursintroductie bedroeg de waarde van onze portefeuille BEF 6.887 miljoen (170.724.270 p) . Bij afsluiting van het boekjaar werd de portefeuille gewaardeerd op BEF 7.152 miljoen (177.293.448 p), dit betekent een aangroei van 3,84%.

Het dividend dat wij u voor uitkering voorstellen, na aanleg van de nodig geachte voorzieningen en reserves, levert de aandeelhouders die hun aandelen in juli 1999 verworven hebben, een netto rendement van 5,71% op uitgifteprijs (exclusief kosten). Dit rendement ligt 2,2% hoger dan wat voorzien werd in de uitgifteprospectus.

De stijgende rentevoeten en de interesse van het beleggingspubliek voor aandelen uit de zogenaamde "nieuwe economie" waren er de oorzaak van dat de beurskoersen van de vastgoedbeveks daalden sinds begin 2000. Wat Leasinvest Real Estate betreft, weerspiegelt deze koersdaling evenwel niet de evolutie van de intrinsieke waarde van het aandeel maar is puur een marktgegeven.

Momenteel lopen onderhandelingen met het oog op een aanzienlijke uitbreiding van het patrimonium. Een verdere groei zal tevens bijdragen tot de rendabiliteit door de werking van de schaalvoordelen en dus tot een grotere waarde voor de aandeelhouder.

Wij zien de toekomst van onze vennootschap dan ook met vertrouwen tegemoet.

Leasinvest Real Estate Management N.V.



Jean-Louis Appelmans

Afgevaardigd bestuurder



Luc Bertrand

Voorzitter



Kris Verhellen

Afgevaardigd bestuurder

## Hoofdstuk I: Kerncijfers

# R E A L E S T A T E

### KERNCIJFERS LEASINVEST REAL ESTATE 30-6-2000

VASTGOEDPORTEFEUILLE (in BEF)	02.07.99	30.06.00
totaal m <sup>2</sup>	141.027	144.278
bezettingsgraad	95,50%	92,25%
bezettingsgraad (incl. garantie Leasinvest NV)	100%	100%
waarde "vrij op naam"	6.887.240.911	7.151.800.000

#### RESULTATEN (in BEF)

operationele resultaten (vanaf 1/7/99)		420.155.393
uitkeringspercentage	89,3%	
resultaten portefeuille	104.791.483	

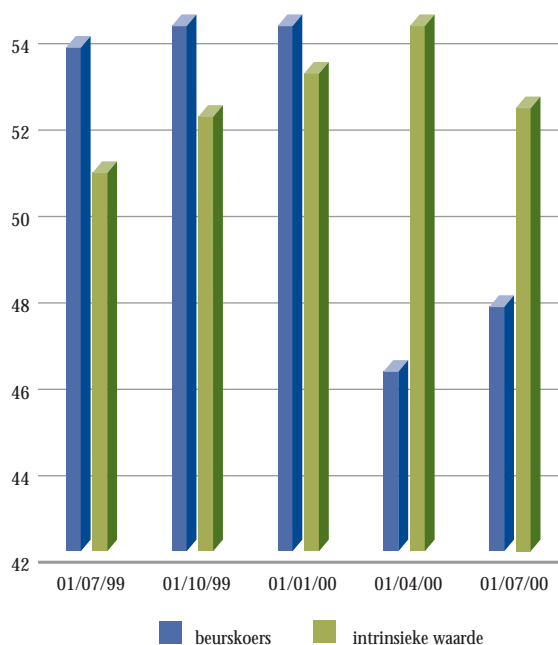
#### BALANS (nà resultaatbestemming) (in BEF)

eigen vermogen	5.412.079.054
schuldratio	27,4%

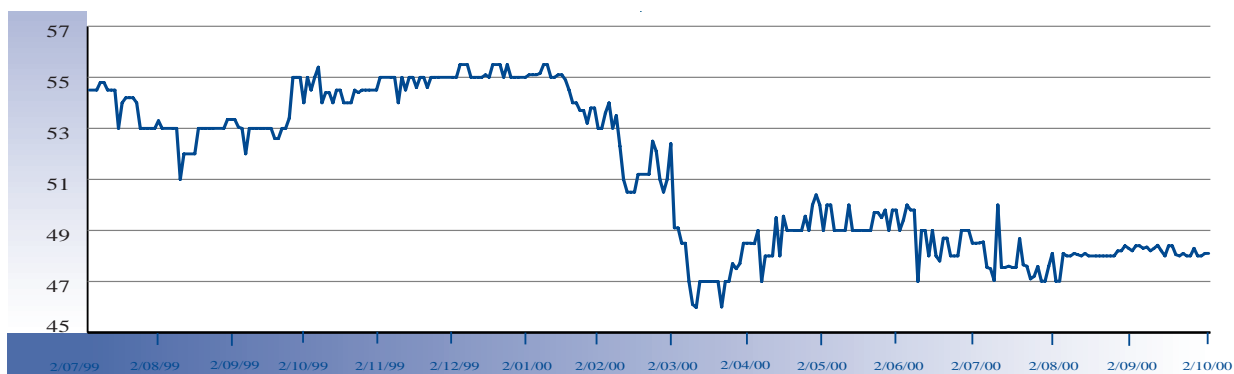
#### GEGEVENS PER AANDEEL

	BEF	Euro
aantal aandelen	2.525.124	2.525.124
brutodividend	148,49	3,68
nettodividend	126,22	3,13
intrinsieke waarde nà winstverdeling	2.143	53,13
beurskoers 30/6/2000	1.957	48,51

KOERS AANDEEL LRE VERSUS INTRINSIEKE WAARDE (Euro)  
(nà winstverdeling op 1/7/00)



QUOTES LEASINVEST REAL ESTATE SINCE INTRODUCTION AT BXE ON 02/07/99



## Hoofdstuk II:

### Leasinvest Real Estate: profiel, organisatie en structuur

# R E A L E S T A T E

#### BEDRIJFSPROFIEL EN HISTORIEK

Leasinvest Real Estate is een commanditaire vennootschap op aandelen definitief erkend als vastgoedbevak op 2 juli 1999 na het vervullen van de opschortende voorwaarde bestaande uit een kapitaalsverhoging die tegelijk plaatsvond met het openbaar bod tot verkoop van 996.533 bestaande aandelen van 21 juni tot 28 juni 1999.

De strategie van Leasinvest Real Estate is er voornamelijk op gericht te beleggen in kantoorgebouwen, meer bepaald in bedrijfsparken in de rand van de grote Belgische agglomeraties. Daarnaast belegt Leasinvest Real Estate ook in semi-industriële gebouwen.

Leasinvest Real Estate werd aanvankelijk opgericht naar aanleiding van de verwerving in 1999 van de Belgische vastgoedportefeuille van de Britse groep Brixton Estate PLC, bestaande uit 2 bedrijvenparken in de Brusselse periferie alsmede 2 kantoorgebouwen aan de Louizalaan te Brussel. Deze portefeuille werd aangevuld met de gebouwen in Antwerpen en omgeving evenals het merendeel van het kantorenpark Extensa Square te Evere in het bezit van de vennootschap Extensa waarvan de aandelen in 1998 door Leasinvest gekocht werden. Tenslotte werd een semi-industriël complex dat voor-

dien aangehouden werd door Leasinvest, aan de portefeuille toegevoegd.

De klemtoon inzake de geografische spreiding van de investeringen ligt in de zogenaamde "gouden driehoek" Brussel-Gent-Antwerpen. Na een eerste boekjaar van consolidatie en optimalisatie van het beheer, zullen nakende acquisities dit investeringsbeleid onderschrijven. Hiervoor verwijzen we naar het hoofdstuk vooruitzichten en resultaatprognoses. Buitenlandse investeringen worden niet uitgesloten maar zijn niet prioritair.

#### ORGANISATIE EN STRUKTUUR

##### ZAAKVOERDER VAN LEASINVEST REAL ESTATE CVA

Het beheer van Leasinvest Real Estate wordt toevertrouwd aan de beherende vennoot, die de enige statutaire zaakvoerder is met name Leasinvest Real Estate Management NV.

De statutaire zaakvoerder kan op ieder ogenblik ontslag nemen. De functie van Zaakvoerder is voor een hernieuwbare periode van 10 jaar toevertrouwd en wordt alleen ingetrokken krachtens een gerechtelijke uitspraak als gevolg van een vordering die daartoe op grond van wettelijke motieven door de algemene vergadering is ingeleid.

De aandelen van Leasinvest Real Estate Management NV zijn voor 100% in handen van Leasinvest, de vastgoedpromotor van de bevak.

De raad van Bestuur van de zaakvoerder Leasinvest Real Estate Management NV telt 8 bestuurders, die voor een termijn van maximum zes jaar door de algemene aandeelhoudersvergadering van Leasinvest Real Estate Management N.V. werden benoemd. Voor de verdeling van de bestuurdersmandaten wordt verwezen naar het hoofdstuk Corporate Governance.

Het dagelijks beheer van Leasinvest Real Estate wordt waargenomen door de gedelegeerde bestuurders Jean-Louis Appelmans en Kris Verhellen.

De zaakvoerder wordt bijgestaan door het personeel van de groep Leasinvest voor de commerciële, technische, financiële en administratieve ondersteuning.

Dhr. Luc Bertrand is voorzitter van de raad van bestuur.

#### VASTGOEDBEHEER

De Zaakvoerder heeft het vastgoedbeheer van de portefeuille van de vastgoedbevak toevertrouwd aan Leasinvest Properties BVBA op basis van een vastgoedbeheerscontract. Het gewone vastgoedbeheer omvat administratieve, financiële en technische aspecten.

##### ADMINISTRATIEF EN FINANCIËEL BEHEER

- controle op de naleving van de huurcontracten en de huishoudelijke reglementen;
- follow-up van de huur;
- follow-up van de huurlasten en de bijdrage van elke huurder aan de onroerende voorheffing en de

verzekeringspremies;

- follow-up van de huurwaarborgen;
- beheer van eventuele achterstallige huurgelden;
- opstellen van plaatsbeschrijvingen en eindafrekeningen bij het aflopen van huurcontracten;
- bijhouden van de verzekeringscontracten, enz.

##### TECHNISCH BEHEER

- inspectie van de gebouwen zodat ze in goede staat blijven om te worden verhuurd;
- onderhoud van de gemeenschappelijke zones en de technische installaties;
- het nemen van bewarende maatregelen;
- afhandelen van schadegevallen met de verzekeringsmaatschappijen.

Leasinvest Properties wordt voor zijn gewone opdracht vergoed op basis van een percentage (3%) van de huurinkomsten van de beheerde gebouwen; deze vergoeding is begrepen in de huurlasten die de huurders betalen.

Ook project management opdrachten, zoals renovaties, kunnen worden toevertrouwd aan Leasinvest Properties op basis van een marktconforme aanbestedingsprocedure.

##### VASTGOEDEXPERTEN

Het vastgoedpatrimonium wordt trimestrieel gewaardeerd door de volgende

vastgoeddeskundigen:

- Healey & Baker

Kunstlaan 58 (bus 7)

1000 Brussel

vertegenwoordigd door de heer Jean-Paul Ducarme



- Winssinger & Vennoten

Louizalaan 380

1050 Brussel

vertegenwoordigd door de heer Philippe Winssinger

**DEPOTHOUDENDE BANK (ook « bewaarder » genoemd)**

Bank Brussel Lambert werd aangesteld als deponthoudende bank van Leasinvest Real Estate, in de zin van artikels 12 en volgende van het Koninklijk Besluit.

In haar hoedanigheid van deponthoudende bank van Leasinvest Real Estate, moet Bank Brussel Lambert de verplichtingen nakomen die worden opgelegd door de wet van 4 december 1990 en het uitvoeringsbesluit van 10 april 1995.

**DE COMMISSARIS-REVISOR**

Ernst & Young, Bedrijfsrevisoren, Marcel Thiry laan 204, te 1200 Brussel, vertegenwoordigd door de heer Jacques Vandernoot, bedrijfsrevisor, werd benoemd voor een periode van 3 jaar te rekenen vanaf 1 juli 1999.

## Hoofdstuk III: Corporate governance

# R E A L E S T A T E

Leasinvest Real Estate heeft de vorm aangenomen van een commanditaire vennootschap op aandelen. De N.V. Leasinvest Real Estate Management werd benoemd tot statutair zaakvoerder (beherend vennoot). Het mandaat loopt tot de Gewone Algemene Vergadering van 2009. Leasinvest Real Estate Management N.V. is een 100% filiaal van Leasinvest N.V., op haar beurt gecontroleerd door de beursgenoteerde holding Ackermans & van Haaren.

### BESLISSINGSORGANEN

#### DE RAAD VAN BESTUUR

De Raad van bestuur van Leasinvest Real Estate Management N.V. die het beleid van de bevak bepaalt, is paritair samengesteld uit bestuurders die verbonden zijn met de groep Ackermans & van Haaren enerzijds en uit onafhankelijke bestuurders anderzijds. De onafhankelijke bestuurders hebben als bijzondere opdracht te waken over de belangen van alle aandeelhouders van Leasinvest Real Estate cva en hen een gelijke behandeling te verzekeren.

Volgende personen hebben gedurende het voorbije boekjaar de functie van onafhankelijk bestuurder vervuld :

- de Heer Aimé Desimpel, Afgevaardigd Bestuurder van De Speyebeek N.V., politicus en bestuurder

van talloze vennootschappen ;

- de Heer Eric Dekeuleneer, Afgevaardigd Bestuurder van het Centraal Bureau voor Hypothecair Krediet ;
- de Heer Bernard de Gerlache de Gomery, onafhankelijk bestuurder bij onder andere Unibra N.V., Floridienne N.V. en Sipef N.V.
- de Heer Marcus Van Heddeghem, Afgevaardigd Bestuurder van Wilma Project Development.

De bestuurders verbonden met de groep Ackermans & van Haaren, zijn :

- de Heer Luc Bertrand, voorzitter van het directiecomité van AvH ;
- de Heer Jan Suykens, Financieel Directeur van AvH ;
- de Heer Jean-Louis Appelmans, Bestuurder Directeur Generaal van Leasinvest N.V.
- de Heer Kris Verhellen, Adviseur van de groep Leasinvest.

In toepassing van het K.B. van 20 april 1995, verzekeren de Heren Appelmans en Verhellen, in hun hoedanigheid van Afgevaardigd Bestuurder, het toezicht op het dagelijks bestuur.

Het mandaat van de bestuurders vervalt op 1 september 2004.

De Raad van Bestuur heeft gedurende het boekjaar vier maal vergaderd.

De directe en indirecte vergoedingen die aan de onafhankelijke bestuurders werden betaald tijdens het boekjaar 1999-2000, beliepen BEF 1.000.000.

#### DE PERMANENTE COMMISSIE

De permanente commissie komt tweewekelijks samen om de lopende zaken van de vennootschap te bespreken, een adequate communicatie te verzekeren en de uitvoering van de beslissingen van de Raad van Bestuur op te volgen. De Permanente Commissie is minstens samengesteld uit een afgevaardigd bestuurder, de letting co-ördinator, de juridische adviseur, de finance manager en de vastgoedbeheerder.

#### REGELING VAN BELANGENCONFLICTEN

Tijdens het voorbije boekjaar deden zich geen situaties voor waarin artikel 60 van de Vennootschappenwet diende toegepast te worden.

#### CONTROLE VAN DE JAARREKENING

Een commissaris-revisor benoemd door de Algemene Vergadering, controleert de jaarrekening en de semestriële verslagen. De Commissaris-revisor stelt tevens een bijzonder verslag op ter attentie van de Commissie voor het Bank- en Financiewezen.

#### WAARDERING VAN HET PATRIMONIUM

De trimestriële waarderings van de portefeuille worden verricht door twee onafhankelijke experten.

In het geval er een belangenconflict zou ontstaan met de makelaarsactiviteit van een expert, zal de andere expert de waardering verrichten.

## Hoofdstuk IV: Vastgoedverslag

# R E A L E S T A T E

### A. SAMENSTELLING VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

De portefeuille bestaat uit een veertigtal gebouwen op 9 verschillende lokaties.

Hierna vindt u een overzicht van deze lokaties

ADRES	VOORNAAMSTE GEBRUIK	TOTALE OPPERVLAKTE
Riverside Business Park Internationale Laan 55 1070 Brussel	Kantoren/Semi-industrieel	26.931 m <sup>2</sup>
Brixton Business Park Brixtonlaan 1-30 1930 Zaventem	Grote handelsruimten / Semi-industrieel / Kantoren	36.016 m <sup>2</sup>
Louizalaan 250 1050 Brussel	Kantoren	11.175 m <sup>2</sup>
Louizalaan 66 1050 Brussel	Kantoren	3.591 m <sup>2</sup>
Vierwinden Leuvensesteenweg 532 1930 Zaventem	Semi-industrieel	13.639 m <sup>2</sup>
Extensa Square Kolonel Bourgstraat 149 – 153/155 1140 Brussel	Kantoren	12.630 m <sup>2</sup>
Mechelsesteenweg 34A-34B J.F. Willemstraat 1 + Britselei 3-15 2018 Antwerpen	Kantoren	6.997 m <sup>2</sup>
Kontichsesteenweg 17, 38, 38A 2630 Aartselaar	Kantoren/Semi-industrieel	5.710 m <sup>2</sup>
Prins Boudewijnlaan 7 2550 Kontich	Semi-industrieel	27.589 m <sup>2</sup>

Zoals reeds voorheen medegedeeld, was het eerste boekjaar van Leasinvest Real Estate een jaar van consolidatie en zijn de investeringen in nieuwe onroerende goederen beperkt gebleven.

Hierna vindt u een overzicht van de uitgevoerde investeringen in het eerste boekjaar:

- op 19 juni 2000 heeft Leasinvest Real Estate het gelijkvloers en mezzanine van het kantoorpand aan de Louizalaan 66 gekocht van Belgolaise Bank NV voor een bedrag van BEF 41 mio (1.016.363,45 ₣). Het betreft hier een oppervlakte van 841 m<sup>2</sup>. Door de aankoop is Leasinvest Real Estate nu 100% eigenaar van het kantoorpand.
- in het semi-industrieel gebouw aan de Prins

Boudewijnlaan 7 te Kontich integraal verhuurd aan Federal Mogul, werd het magazijn uitgebreid met 1.435 m<sup>2</sup> op verzoek van de huurder. Deze uitbreidingsinvestering heeft betrekking op quasi BEF 50 mio (1.239.467,62 ₣) en wordt verhuurd a rato van 10% van de investeringskost.

- in het gebouw aan de Mechelsesteenweg 30 -34 werden 2 verdiepingen grondig gerenoveerd wat o.a. geleid heeft tot nieuwe huurders (bijv. Deutsche Financial Services)
- in het kantoorgebouw gelegen aan de Louizalaan 250 worden momenteel 4 verdiepingen volledig gerenoveerd die tegen einde 2000 zullen gefinaliseerd zijn. Dit zal resulteren in een volledige bezetting van het pand.

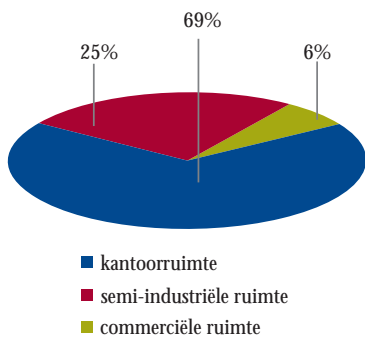
**HUURINKOMSTEN (BEF) EN BEZETTINGSGRAAD OP 30/6/2000**

	Huurinkomsten	Bezettingsgraad
Brixton Business Park (Zaventem)	93.295.087	100%
Riverside Business Park (Anderlecht)	129.869.064	89,82%
Vierwinden (Zaventem)	33.554.971	100%
Extensa Square (Evere)	89.296.421	100%
Prins Boudewijnlaan 7 (Kontich)	52.372.476	100%
Mechelsesteenweg/Britse Lei (Antwerpen)	22.489.163	90,18%
Kontichsesteenweg (Aartselaar)	15.105.282	49,96%
Avenue Louise 250 (Brussel)	65.229.876	85,71%
Avenue Louise 66 (Brussel)	11.290.947	58,06%
	<b>512.503.287</b>	<b>92,25%</b>

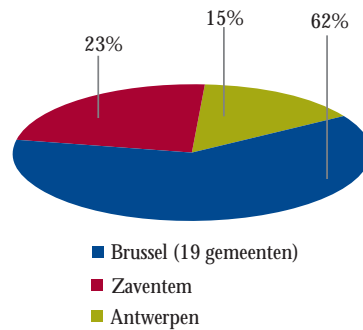
Bovenvermelde huurinkomsten houden geen rekening met de huurgarantie van Leasinvest NV voor de leegstaande oppervlakten zodat de effectieve huurinkomsten van de bevak quasi 33 mio BEF (818.000 Euro) meer bedragen over het voorbije boekjaar. Ook het volgende boekjaar biedt Leasinvest een

leegstandsgarantie van ruim 28 mio BEF (694.102 Euro). Daarenboven dekt Leasinvest NV ook de kosten verbonden aan de leegstand voor een bedrag van 4,3 mio BEF (106.594 Euro) De gemiddelde duur van de huurcontracten bedraagt 4,91 jaar en de gemiddelde gebruiksduur 3,43 jaar.

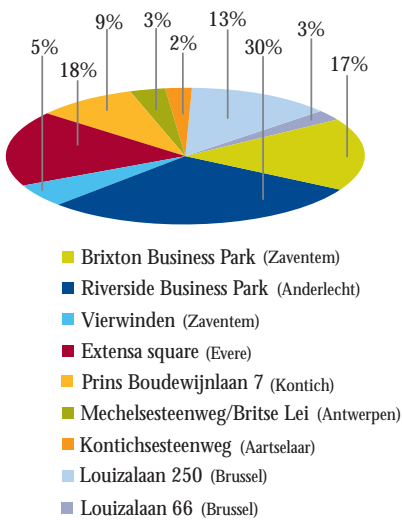
SPREIDING WAARDE AKTIVA VOLGENS TYPE VASTGOED



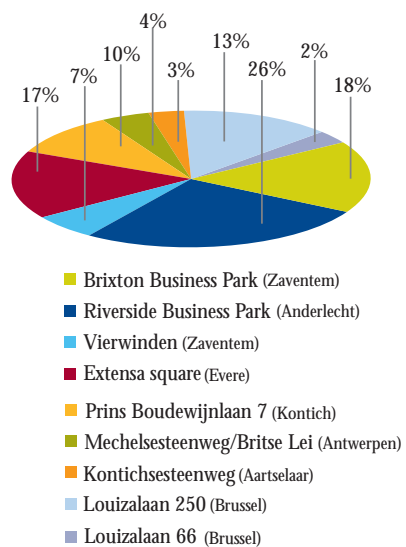
GEOGRAFISCHE SPREIDING VOLGENS WAARDE AKTIVA



SPREIDING WAARDE AKTIVA VOLGENS LOKATIE



SPREIDING HUUR VOLGENS LOKATIE



## B. BESCHRIJVING VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

### RIVERSIDE BUSINESS PARK

#### OMSCHRIJVING



Riverside Business Park bestaat uit 26.931 m<sup>2</sup> kantoor- en high-techgebouwen en 586 parkingplaatsen in een groene omgeving. Het bevindt zich in een bestaande handelszone binnen de grenzen van de 19 gemeenten, waar reeds talrijke bekende ondernemingen zich vestigden. Het park is gelegen aan de uitrit 17 'Anderlecht' op de Brusselse Ring en ligt dicht bij de verkeerswisselaar van de E19 autosnelweg naar Parijs en Rijsel.

#### DOELGROEP

Voor de high-tech gebouwen mikken wij vooral op productie- en overslagbedrijven die de nadruk leggen op bereikbaarheid en uitstraling. Vlotte bereikbaarheid en degelijke afwerkingen vormen voor de kantoorgebouwen de troeven naar bedrijven die willen werken in een groene omgeving.

Bouwjaar: Bouw in 4 fasen tussen 1992 en 1996

Huuroppervlakte:

- 23.625 m<sup>2</sup> kantoren
- 3.306 m<sup>2</sup> opslagruimte

#### BELANGRIJKSTE HUURDERS:

Yamanouchi, Papyrus, Kraft Jacobs Suchard, Linvatec Europe, Nashuatec, Novo Nordisk Pharma, Vedior Gregg  
Verzekerde waarde: 1.154.562.501 BEF

### BRIXTON BUSINESS PARK

#### OMSCHRIJVING



Het Brixton Business Park bestaat uit 6 gebouwen met kantoor- en opslagruimte en één grote retailoppervlakte (Ikea, Brico). Het bevindt zich langs de E40 en is gelegen in de bedrijfzone Zaventem Zuid. Het is vlot bereikbaar via de afrit Sterrebeek van de E40 of via de Leuvensesteenweg.

#### DOELGROEP

Kantoren met opslag voor bedrijven die de nadruk leggen op bereikbaarheid en flexibiliteit. Zowel internationale organisaties als lokale KMO's vormen de doelgroep voor dit park.

Bouwjaar: 1975 (in functie van nieuwe huurders werden renovaties uitgevoerd)

Huuroppervlakte:

- 36.016 m<sup>2</sup> met een oppervlakte per eenheid van 376 m<sup>2</sup> tot 14.454 m<sup>2</sup>
- opslagruimte 48,54%
- handelsruimte 40,13%
- kantoren 11,33%



#### BELANGRIJKSTE HUURDERS:

IKEA, GIB, Scitex Europe, Synthelabo, Arquati, Econocom Services, Gecotec, Leleux  
Verzekerde waarde: 626.791.666 BEF

## LOUIZALAAN, 250

### OMSCHRIJVING



Louizalaan 250 is een luxe-kantoorgebouw bestaande uit 13 verdiepingen en 115 parkingplaatsen. Het bevindt zich in het midden van de Louizalaan en biedt een panoramisch zicht over de stad. Door de vlotte bereikbaarheid met het openbaar vervoer, vormt het een ideale vestiging voor administratieve headquarters. De Louizalaan vormt tevens een belangrijke toegangsas naar het centrum vanuit de gemeenten gelegen ten zuiden van Brussel.

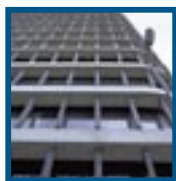
### DOELGROEP

High profile gebruikers, op zoek naar kantoor met uitstraling. Stijlvolle huisvesting voor regionale vestigingen van internationale bedrijven. Dienstverleners die via hun kantoorhuisvesting professionaliteit willen uitstralen.

Bouwjaar: 1975/76 (4 van de 12 verdiepingen zullen tegen einde 2000 volledig gerenoveerd zijn)

Huoppervlakte:

- 11.175 m<sup>2</sup>
- 115 parkeerplaatsen
- 82 m<sup>2</sup> archiefruimte



### BELANGRIJKSTE HUURDERS:

European Federation of Pharmaceutical Industries & Associations, Robert Half International, Rolex, McGuireWoods, Bureau Van Dijk Ingenieurs Conseils, Bureau Van Dijk Editions Electroniques, CEPI, Unit International

Verzekerde waarde: 758.479.167 BEF

## LOUIZALAAN, 66

### OMSCHRIJVING



Het kantorencomplex Louizalaan 66 bestaat uit twee afzonderlijke gebouwen die op de gelijkvloerse verdieping met elkaar verbonden zijn. Het ene gebouw heeft zicht op de Louizalaan, het andere op de Wollendriestorenstraat. Door de vlotte bereikbaarheid met het openbaar vervoer vormt het een ideale vestiging voor administratieve headquarters. Het gebouw is kort bij het handelscentrum gelegen en de voorkant van het gebouw heeft een prachtig zicht op het Conradhotel en omgeving.

### DOELGROEP

Het voorste gebouw is gericht naar gebruikers op zoek naar kantoren met uitstraling. De afwerking van de gemeenschappelijke delen is standaard. Het achterste gebouw heeft een minder mooi zicht, wat gecompenseerd wordt door de lagere huurprijs, maar kan gebruik maken van het adres Louizalaan.

Bouwjaar: 1974/1975, VERBOUWD IN 1987

Huoppervlakte:

- 3.522 m<sup>2</sup> kantoren in plateaus van 231 tot 251 m<sup>2</sup>
- 41 parkeerplaatsen (1 per 67 m<sup>2</sup> kantoorruimte)
- 69 m<sup>2</sup> archiefruimte

### BELANGRIJKSTE HUURDERS:

Robert Walters & Associates, Royal Re-insurance Company, Banco Nazionale del Lavoro, Cecimo

Verzekerde waarde: 220.375.000 BEF



## VIERWINDEN

### OMSCHRIJVING



Het Vierwindenpark is een semi-industrieel park, bestaande uit 13.639 m<sup>2</sup> kantoor- en opslagruimte.

Het bevindt zich in de bedrijvzone Zaventem Zuid. Het is vlot bereikbaar via de afrit Sterrebeek van de E40 of via de Leuvensesteenweg.

### DOELGROEP

Kantoren met opslag voor bedrijven die de nadruk leggen op bereikbaarheid en flexibiliteit. Zowel internationale organisaties als lokale KMO's vormen de doelgroep voor dit park. De basisafwerking van de gebouwen is vrij standaard.

Bouwjaar: 1973, verbouwd in 1994 en 1998

Huuroppervlakte:

- kantoren 6.395 m<sup>2</sup>
- opslagruimte 7.244 m<sup>2</sup>

### BELANGRIJKSTE HUURDERS

Group 4 Securitas, Agusta Aerospace Services, Extand  
Verzekerde waarde: 361.000.000 BEF



## EXTENSA SQUARE

### OMSCHRIJVING



Extensa Square bestaat uit drie gebouwen waarvan er 2 eigendom zijn van Leasinvest Real Estate, die een totale oppervlakte hebben van

12.630 m<sup>2</sup> met 279 parkingplaatsen. De gebouwen zijn gelegen aan de Kolonel Bourgstraat te Evere en hebben een grote zichtbaarheid vanaf de E40. Zij zijn vlot bereikbaar via de autosnelweg E40 Brussel-Luik.

### DOELGROEP

De gebouwen zullen vanaf 1 januari 2001 volledig verhuurd zijn aan Mobistar. Als enige huurder in het complex geniet zij het voordeel van maximale visibiliteit en wordt het gebruik van de totale kantooroppervlakte gemaximaliseerd.

Bouwjaar: 1991 (I) – 1996 (II)

Huuroppervlakte

- 7.501m<sup>2</sup> kantoor (fase I)
- 4.808m<sup>2</sup> kantoor (fase II)
- 279 parkingplaatsen



### BELANGRIJKSTE HUURDERS:

Mobistar, Aon

Verzekerde waarde: 1.116.665.854 BEF

## MECHELSESTEENWEG/BRITSE LEI

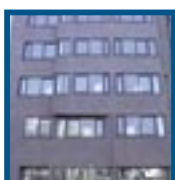
### OMSCHRIJVING



Onder de noemer 'Mechelsesteenweg' vallen een aantal gebouwen die zich situeren op de hoek van de Britse Lei en de Mechelsesteenweg, te Antwerpen.

In totaal gaat het om volgende vijf gebouwen: Mechelsesteenweg 34 (gebouw A), Mechelsesteenweg 34 (gebouw B), J.F. Willemsstraat 1, Britselei 3 en Britse Lei 15. De oppervlakten van deze gebouwen bedragen: gebouw A, 511 m<sup>2</sup>; gebouw B, 320 m<sup>2</sup>; J.F. Willemsstraat, 844 m<sup>2</sup>; Britselei 3, 218 m<sup>2</sup>; Britselei 15, 135 m<sup>2</sup>. In totaal zijn er 92 parkeerplaatsen aan de gebouwen verbonden. De gebouwen zijn bereikbaar via de Antwerpse ring en autosnelweg E19 richting Brussel, of via de Mechelsesteenweg; autosnelweg E17 richting Gent.

### DOELGROEP



Potentiële huurders zijn vooral regionale centra van dienstverlenende bedrijven. Door de vlotte bereikbaarheid met het openbaar vervoer, vormt het een ideale vestiging voor administratieve headquartiers.

Bouwjaar:

- gebouw A 1963
- gebouw B 1975
- J.F. Willemsstraat 1964
- Britselei 3 1978
- Britselei 15 1970

Verbouwingsjaar

- gebouw A 1978-1999 (delen)
- gebouw B 1999 (delen)
- Britselei 15 1990

Huuroppervlakte

- 76 overdekte parkeerplaatsen
- 16 parkeerplaatsen in openlucht
- 715 m<sup>2</sup> commerciële benedenverdieping
- 6.093 m<sup>2</sup> kantoren
- 189 m<sup>2</sup> archiefruimte

### BELANGRIJKSTE HUURDERS



Alcatel, RHI Accountemps, Berlitz, Gerling, BBL, Leasinvest, Deutsche Financial Services

Verzekerde waarde: 255.000.000 BEF

## KONTICHSESTEENWEG

### OMSCHRIJVING



De naam 'Kontichsesteenweg' omvat drie gebouwen, gelegen langsheen de Kontichsesteenweg te Aartselaar.

Deze drie gebouwen hebben een totale oppervlakte van 11.420 m<sup>2</sup>. De gebouwen liggen tussen de A12 en de E19 en zijn – zowel vanuit Brussel als vanuit Antwerpen – het vlotst bereikbaar via de de A12, afrit Kontich.

### DOELGROEP:

Twee van de drie gebouwen vormen samen een klein business park. De doelgroep is regionale KMO's die op zoek zijn naar een eigen vestiging met vlotte bereikbaarheid.

Bouwjaar:

- nr 17 1973
- nr 38 1986
- nr 38 A 1990

Verbouwingsjaar:

- nr 17 (uitbreiding): 1991
- nr 17 (vernieuwing): 1995

Huuroppervlakte

- kantoren 3.710 m<sup>2</sup>
- opslagruimte 2.000 m<sup>2</sup>



### BELANGRIJKSTE HUURDERS:

KBC, Mobile Acces en Servico

Verzekerde waarde: 100.000.000 BEF

## PRINS BOUDEWIJNLAAN 7

### OMSCHRIJVING



De Prins Boudewijnlaan is een gebouw bestaande uit opslag en kantoor met een totale oppervlakte van 27.589 m<sup>2</sup>. Het is bereikbaar via

de A19 (Brussel-Mechelen-Antwerpen). Het gebouw wordt volledig gehuurd door Federal Mogul.

### DOELGROEP

Distributiecentra.

Bouwjaar: 1989

Verbouwingsjaar: 1995 (kantoren), 1999 (uitbreiding opslagruimte)

Huuroppervlakte

- kantoren: 1.600 m<sup>2</sup>
- opslagruimte: 25.502 m<sup>2</sup>
- overige ruimte: 487 m<sup>2</sup>



### BELANGRIJKSTE HUURDERS:

Federal Mogul

Verzekerde waarde: 390.000.000 BEF

## C. BEHEER VAN DE VASTGOED- PORTEFEUILLE

Tijdens het eerste werkingsjaar van de vastgoedbevak was haar activiteit voornamelijk gericht op het optimaliseren van het beheer van de portefeuille.

De huurtoestand werd volledig geïnformatiseerd en dit bevordert een snelle raadpleging van de gegevens nodig voor een efficiënt beheer. Om het opstellen van nauwkeurige onderhouds- en renovatiebudgetten toe te laten werd het technisch aspect van het patrimonium volledig in kaart gebracht.

Bij veranderingen in de huursituatie werd gepoogd om systematisch moderniseringswerken uit te voeren: in het gebouw aan de Louizalaan 250 zullen op die manier tegen einde 2000 vier van de twaalf verdiepingen volledig gerenoveerd worden en het gebouw J (2000 m<sup>2</sup>) op het Riverside Business Park wordt uitgerust met een volwaardig airco systeem.

Buiten deze gebruikelijke renovaties werd o.a. aandacht geschonken aan het moderniseren van de signalisatie en de toeganscontrole op diverse sites (Louizalaan 250, Riverside, Mechelsesteenweg 34) en het rooveren van de gemeenschappelijke gedeeltes van de HVAC op de Louizalaan 250.

## Hoofdstuk V: Verslag van de vastgoeddeskundige

# R E A L E S T A T E

Zoals vermeld wordt het vastgoedpatrimonium door 2 vastgoeddeskundigen gewaardeerd:

Healey & Baker voor:

- Riverside Business Park
- Brixton Business Park
- Louizalaan 250
- Louizalaan 66
- Vierwinden

Winssinger & Vennoten voor:

- Mechelsesteenweg/Britselei
- Kontichsesteenweg
- Prins Boudewijnlaan
- Extensa Square

Het finale besluit wordt verwoord door Healey & Baker.

### WAARDERINGSRAPPORT HEALEY & BAKER

#### DOEL VAN DE HERSCHATTING

Driemaandelijkse herschatting, overeenkomstig artikel 56, §2 van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks.

#### HERWAARDERING

Ondergetekende : Healey & Baker v.o.f.,

kantoor houdende te Brussel, Kunstlaan 58 B 7,

aangesteld als deskundige door en in opdracht van :

LEASINVEST REAL ESTATE CVA

Montoyerstraat 63

1000 Brussel

Rekening houdend met alle bemerkingen, definities en reserves geven wij op **30 juni 2000** aan het gedeelte van het patrimonium dat door ons werd gewaardeerd, rekening houdend met de huidige lopende contracten, een marktwaarde 'vrij op naam' van:

**4.796.000.000 BEF**

**(vier miljard zevenhonderd zesennegentig miljoen belgische franken)**

#### OMSCHRIJVING VAN HET WAARDEBEGRIJ

De marktwaarde wordt als volgt bepaald :

Deze waarde vertegenwoordigt het bedrag dat de verschillende panden bij verkoop redelijkerwijs zal kunnen opbrengen, rekening houdende met het bestaan van :

- een gemotiveerde verkoper;
- een goed ingelichte koper;
- een normale voorafgaande commercialisatieperiode, rekening houdend met de eigenschappen van het

eigendom en de toestand van de markt;

- een stabiele markt gedurende de onderhandelingsperiode;
- een vrij te koop gesteld goed waarbij beide partijen met kennis van zaken, voorzichtig en ongedwongen handelen;
- normale marktomstandigheden, waarbij een uitzonderlijke gelegenheidswaarde niet in aanmerking wordt genomen.

De waarde werd alle kosten inbegrepen weergegeven dwz. inclusief BTW (indien toepasbaar), registratierechten, en notariserelonen.

#### UITGANGSPUNTEN EN VOORWAARDEN WAARONDER DE SCHATTING IS VERRICHT:

1. Deze herwaardering werd uitgevoerd op basis van de verschaftte inlichtingen, die als juist beschouwd werden, en in de veronderstelling dat geen enkel element dat niet medegedeeld werd van die aard is om de waarde van het patrimonium te beïnvloeden.
2. Alle gebouwen worden in volle eigendom beschouwd. Wij hebben beschouwd, tenzij in dit verslag uitdrukkelijk anders vermeld, dat de eigendomstitels geen enkele beperkende voorwaarde of erfdiensbaarheid bevatten, die onze schatting zou beïnvloeden.
3. Bij de waardering is ervan uitgegaan, tenzij in dit verslag uitdrukkelijk anders vermeld, dat alle eventueel van overheidswege vereiste goedkeuringen en/of vergunningen met betrekking tot het geschatte vastgoed aanwezig zijn, respectievelijk kunnen worden verkregen, zonder het plegen van investeringen. Hierbij wordt onder andere gedacht aan stedenbouwkundige en uitbatingsvergunningen.
4. Er werd geen structureel onderzoek verricht. De gebouwen werden dus, behoudens opmerkingen in het verslag, verondersteld als zijnde in goede staat, rekening houdend met hun ouderdom en hun onderhoudstoestand. Het draagvermogen van de ondergrond werd beschouwd als zijnde gebruikelijk voor de vermelde bestemmingen.
5. Wij hebben geen onderzoek verricht, of laten verrichten, naar verontreiniging van de grond behorende bij de onroerende zaak (inclusief het grondwater) en de aanwezigheid van materialen in, op of aan de onroerende zaak die schadelijk zijn voor de mens, milieu of gebouwen, dan wel naar de aanwezigheid van stoffen die anderszins de waarde beïnvloeden. Bij de waardebepaling is met de eventuele aanwezigheid van dergelijke stoffen geen rekening gehouden, tenzij anders vermeld in het verslag.
6. Gebouwgebonden installaties zoals liften en centrale verwarming werden verondersteld deel uitmakend van betrokken eigendom, dit met uitzondering van productiegebonden inrichtingen en uitrustingen die expliciet tot de huidige uitbatingen toebehoren. Deze laatste zijn niet inbegrepen in deze waardering.
7. Wij hebben geen rekening gehouden in onze waardering met commercialisatiekosten eigen aan

een transactie zoals makelaarslonen of publiciteitskosten behalve voor gebouwen met leegstand. In deze situaties zijn er wel makelaarslonen in rekening gebracht.

8. Wij zijn ervan uitgegaan dat alle kosten al dan niet ten laste van de huurder, met uitzondering van de grote onderhoudskosten, door de huurder gedekt zijn zonder invloed op de weergegeven huurinkomsten. Uitzondering vormen de gebouwen met een leegstand. Hier zijn kosten zoals onroerend goed belastingen, verzekeringen, ... ten laste van de eigenaar.
9. Voor de verhuring van de Kolonel Bourg 153/155 aan Mobistar is de waardering gebaseerd op de informatie verstrekt door Leasinvest Real Estate. Bij het opstellen van dit waarderingsrapport was het ondertekend huurcontract nog niet beschikbaar.
10. De volgende huurders maakten geen gebruik van hun mogelijkheid om het huurcontract op te zeggen. We zijn dan ook van de veronderstelling uitgegaan dat hun huurcontract verlengd werd.
  - Louise 250 : Unit International.
12. De volgende huurders beëindigden / beëindigen hun huurcontract :
  - Riverside Business Park – unit F : 50% van Clestra Hauserman per 30/10/00.
  - Louise 66 : Robert Walters per 30/09/00.
  - Brixton Business Park : ACW per 30/06/00.
  - Brixton Business Park : faillissement Kaiser.
13. De volgende huurders verlengden het huurcontract of hebben hun intentie uitgedrukt dit te zullen doen :
  - Louise 250 : Banco Intesa (verhuizen naar de 12e verdieping).
  - Riverside Business Park : Novo Nordisk Pharma en Novo Industrie.
  - Brixton Business Park : Bintz Technics.
  - Brixton Business Park : huurcontract Eberca verlengd met 6 maanden.
14. Nieuwe huurders :
  - Brixton Business Park : GMIC per 01/03/00 (1 jaar).
  - Riverside Business Park : Proximedia per 01/05/2000 (2/5/8).
  - Louise 250 : ALNO keukens per 01/06/2000 (handelshuurovereenkomst).
  - Louise 250 - etage 3 : Bureau van Dijk per 01/07/2000 (5/8/11).
  - Louise 250 – etage 5 en 7 : RHI Belgium (Accountemps) per 01/10/00 (6/9).
  - Louise 250 - etage 11 : The Paperhouse per 01/05/2000 (4/6/9).
  - Louise 250 – etage 12 : The Paperhouse per 01/11/00 (3/6/9), EFPIA per 01/10/00 (3/6/9).
  - Brixton Business Park : IRS per 01/07/2000 (3/6/9).

VERGELIJKINGSPUNTEN

ADRES		OPPERVLAKTE (M <sup>2</sup> )	HUUR (BF/M <sup>2</sup> /JAAR)	HUURDER
Louizalaan 523	Brussel	75	5.000	Brillant Smile
Louizalaan 52	Brussel	90	3.700	Scan Coming
Louizalaan 179	Brussel	111	4.500	Dayeckh (Diamant)
Louizalaan 500 Louise 500	Brussel	240	5.400	Union Entreprises Bruxelles
Louizalaan 130	Brussel	308	4.900	Planet Medica
Louizalaan 149 Tour Louise	Brussel	374	6.300	ICG Lobbying
Louizalaan 149 Tour Louise	Brussel	434	6.300	Minimed
Louizalaan 209	Brussel	444	4.300	PDG
Louizalaan 480 Tour ITT	Brussel	493	5.200	Uria & Menedez
Louizalaan 326 Blue Tower	Brussel	494	6.900	Blue Value
Louizalaan 165 Louise 165	Brussel	627	4.500	SJ
Louizalaan 326 Blue Tower	Brussel	670	6.900	Bain & Company
Louizalaan 375	Brussel	733	4.900	Atelia
Louizalaan 480 Tour ITT	Brussel	985	6.500	Stora Enso
Louizalaan 326 Blue Tower	Brussel	987	6.500	Miller Freeman
Louizalaan 65 Stéphanie Square	Brussel	2.046	7.500	Hoge Raad Justitie
Boulevard de l'Humanité 116 The Mirror	Anderlecht	300	4.500	MG2
Boulevard de l'Humanité 116 The Mirror	Anderlecht	595	4.500	Phone House
Weiveldlaan 41 Atlas Park	Zaventem	189	4.700	Shinhan Diamond
Leuvensesteenweg 510 Horizon Center	Zaventem	261	4.500	Haldex
Minervastraat 14 Minerva Office	Zaventem	275	5.200	Paragon
Leuvensesteenweg 510 Horizon Center	Zaventem	300	4.800	Algeier Computer
Leuvensesteenweg 542 Planet II	Zaventem	301	4.600	Financial Architect
Leuvensesteenweg 510 Horizon Center	Zaventem	597	4.600	Computer Profile
Minervastraat 14 Keiberg 305	Zaventem	689	5.200	Olivetti Lexicon
Leuvensesteenweg 542 Planet II	Zaventem	745	4.800	Ikea Belgium
Belgicastraat 1 Foutain Plaza	Zaventem	2.178	6.000	Danka



## WAARDERINGSRAPPORT

### WINSSINGER & VENNOTEN

Hierbij wensen wij U op de hoogte te brengen van de evolutie van het deel van de portefeuille van Leasinvest Real Estate (LRE) geschat door Winssinger & Vennoten N.V.. Dit deel omvat de gebouwen van Extensa Square (Kolonel Bourgstraat te 1140 Brussel), en alle gebouwen in Antwerpen en omgeving (Mechelsesteenweg, Willemstraat, Britselei, Kontichsesteenweg en Prins Boudewijnlaan).

De totaliteit van dit deel van de portefeuille heeft, op datum van **30 juni 2000**, een investeringswaarde (verkoopwaarde inclusief aankoopkosten) van :

**2.355.800.000 BEF**

**(twee miljard vijfhonderd miljoen achthonderdduizend belgische franken)**

De evolutie van de portefeuille kan als volgt worden samengevat :

#### 1. Extensa Square 153-155 (Brussel)

Dit gebouw heeft voor het verslag op 30 juni 2000 een grote waarde stijging ondergaan in vergelijking met het voorgaande trimester (stijging van 7,72% over laatste semester, 8,15% sinds eerste waardering door Winssinger & Vennoten op datum van 30/09/99). Deze toename is bijna volledig te wijten aan het nieuwe huurcontract afgesloten met Mobistar, waarbij de door hun betaalde huurprijs toeneemt tot 7.500 BEF/m<sup>2</sup> en tevens het deel van

huurder AON zal worden overgenomen vanaf 1 januari 2001.

Onze waardering houdt rekening met het feit dat Mobistar een geleendewaarde zal betalen die hoger ligt dan de normale markthuurlast in deze zone. Het feit dat deze hogere huurprijs zal betaald worden tot 31 januari 2005 heeft echter tot gevolg dat de waarde aanzienlijk is gestegen.

Wij wensen er echter wel op te wijzen dat het nieuwe huurcontract nog niet ter beschikking kon worden gesteld op datum van 30 juni, en dat onze berekeningen volledig gebaseerd zijn op de verkregen inlichtingen van LRE die als juist beschouwd worden.

#### 2. Extensa Square 149 (Brussel)

Geen belangrijke wijzigingen voor dit gebouw dat tevens in gebruik wordt genomen door Mobistar, waarbij echter het huurcontract niet meer kan worden opgezegd in 2002, maar slechts in 2005 zoals voor Exstensa Square 153/155, wat, samen met de huurindexatie, heeft gezorgd voor een waardetoename van 1,65%.

#### 3. Mechelsesteenweg 30-34 en J.F. Willemstraat 1 (parkinggebouw) te Antwerpen

Deze gebouwen worden sinds 30 juni opgenomen in het schattingsverslag als één samenhangend geheel. Dit heeft vooral te maken met het feit dat het parkinggebouw (met rechtstreekse verbinding tot de kantoren) noodzakelijk is voor een vlotte verhuring van de kantoren, en dat méér en méér

huurders ruimten in gebruik hebben, verdeeld over de twee gebouwen.

In dit complex werden belangrijke renovatiewerken uitgevoerd voor het gedeelte dat vandaag verhuurd is aan Deutsche Financial Services en de kantoren van Leasinvest (eerste verdieping). Hierdoor is nu reeds ongeveer 1.000 m<sup>2</sup> grondig gerenoveerd, wat voor dit gedeelte een verhoging van de huurprijs heeft meegebracht en een waardetoeename voor de totaliteit van 11,90%.

#### 4. Britselei 3-5

Een nieuw contract werd ondertekend voor korte termijn met Novaxess. Hierdoor is enkel de 2de en 5de verdieping nog beschikbaar en heeft het geheel een waardetoeename ondergaan van bijna 2%.

#### 5. Britselei 15 & Kontichsesteenweg 17

Geen belangrijke wijzigingen. Vrij stabiel over het gehele jaar.

#### 6. Kontichsesteenweg 38 (Aartselaar)

De huurder Real Software heeft het gebouw enkele maanden geleden verlaten. Dit werd reeds vroeger in de schatting opgenomen en heeft geen wijziging voor de waarde. Mits renovatiewerken kan het gebouw worden herverhuurd (opfriswerken met nieuw tapijt, herschilderen en nieuw verlaagd plafond), zoniet zullen er eindgebruikers te vinden zijn op de markt voor een eventuele verkoop.

#### 7. Kontichsesteenweg 38A (Aarselaar)

Dit gebouw, gelegen voor nr. 38, heeft tevens sinds

enkele maanden een leegstand op de eerste verdieping. Hierdoor heeft het gebouw een kleine waardevermindering ondergaan die zo zal blijven tot de herverhuuring.

#### 8. Prins Bouwdewijnlaan 7 (Kontich)

Geen wijzigingen te melden sinds de uitbreiding werd gebouwd achteraan het geheel (op vraag van de huidige gebruiker).

Als besluit kan voor het gedeelte van de portefeuille geschat door Winssinger & Vennoten gezegd worden dat het geheel in het voorbije jaar in de goede richting is geëvolueerd. Vooral met betrekking tot de gebouwen verhuurd aan Mobistar is er een grote meerwaarde gerealiseerd.

Het gedeelte in Antwerpen is in waarde gestegen dankzij de uitgevoerde werken met de bijhorende huurverhoging tot gevolg. De overige vaak oudere gebouwen in het Antwerpse zijn stabiel gebleven, en dit aangezien het vooral de nieuwbouwprojecten zijn op de goede lokaties die kunnen genieten van de huurprijsstijgingen.

Op lange termijn zullen deze gebouwen echter wellicht ook kunnen profiteren van deze situatie wanneer het stadscentrum herondekt wordt en mits uitvoering van de nodige werken.

**BESLUITEND****AKTUALISATIE op 30 Juni 2000 van de WAARDE-  
RING van de PORTEFEUILLE van LEASINVEST  
REAL ESTATE****BESLUITEN VAN EXPERT HEALEY & BAKER**

Rekening houdend met alle bemerkingen, definities en reserves, die in dit rapport en in zijn bijlagen opgenomen zijn en die er volledig deel van uitmaken, geven wij op 30 Juni 2000 aan het gehele patrimonium, rekening houdend met de huidige lopende contracten, een marktwaarde 'vrij op naam' van **7.151.800.000 BEF** <sup>(1)</sup>

**(zeven miljard honderd eenenvijftig miljoen achthonderd duizend belgische franken)**

(1) inclusief het gedeelte door Winssinger & Associées geschat. Het gedeelte van Winssinger & Associées wordt enkel ter informatie verstrekt. Healey & Baker v.o.f. kan geen enkele verantwoordelijkheid voor dit gedeelte dragen.

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

Wij hebben onze schatting bepaald volgens de methode van de kapitalisatie van de geschatte huurwaarde 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 marktparameters.

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

1. Het patrimonium bestaat uit bedrijvenparken, kantoren en semi-industriële gebouwen of distributiecentra, gelegen in Brussel, Zaventem en Antwerpen.
2. De bezettingsgraad van het geheel bedraagt 92.25%.
3. Het gemiddelde van de effectieve huurinkomens (+ de geschatte huurwaarde op leegstand) ligt 2.06% lager dan de geschatte huurwaarde.
4. Over de laatste 3 maanden is de waarde van de portefeuille met 2.5% toegenomen. Volgende panden kenden een significante waardestijging : Louise 66 (aankoop van het nog resterende gedeelte van de mede-eigendom dat Leasinvest Real Estate nog niet bezat), Kolonel Bourg 153/155 (nieuw huurcontract met Mobistar) en Mechelsesteenweg 30-34 (renovatie van een gedeelte van de kantoren).

Wij hebben voor het geheel van de gebouwen Leasinvest Real Estate een investeringswaarde bepaald (akte in handen), op 30 Juni 2000, van 7.151.800.000 BEF (Zeven miljard honderd éénenvijftig miljoen achthonderduizend Belgische frank). Dit bedrag is inclusief het gedeelte van de portefeuille dat door de vennootschap Winssinger & Vennoten geschat werd.

Op deze basis bedraagt het effectief rendement van de geïnde huurprijzen op de marktwaarde 'vrij op naam' 7.23%.

## Hoofdstuk VI:

### Evolutie van de vastgoedmarkt

# R E A I F S T A T E

Na een geslaagd 1999 wijst alles er op dat de Belgische vastgoedmarkt tijdens 2000 alle records zal breken. Alleen al in het eerste kwartaal van 2000 werden transacties afgesloten met een totale brutokapitaalwaarde van 26,2 miljard frank, meer dan de helft van de omzet van 1999. De verwachtingen op jaarbasis zijn dan ook gunstig, vooral dan in de deelsectoren kantoren en semi-industrie, waar zowel kopers als huurders bereid zijn om te investeren in uitstekend uitgeruste en goed gelegen gebouwen.

#### BRUSSEL

De economische regio Brussel op zich was in het eerste kwart van dit jaar goed voor een absoluut take-up record van 750.000 m<sup>2</sup> kantoren (verhuring en verkoop). Dit komt neer op bijna 14 % van het totale patrimonium aan kantoorruimte van 10.400.000 m<sup>2</sup> dat in de afgelopen 40 jaar in en om de hoofdstad gebouwd werd.

De opvallende stijging van het aantal transacties is vooral te danken aan de komst van nieuwe spelers - vooral bedrijven uit de telecommunicatiesector - die zich in Brussel of in de periferie willen vestigen.

In de Ruimte Noord, die om en bij de 900.000 m<sup>2</sup> first class kantoorruimte omvat, spelen overheidsinstellingen als gebruikers de eerste viool. Zij "dragen"

de continue stijging van de huurprijzen (met 6 % in 1999 ten opzichte van 1998 voor moderne kantoren op topliggingen). Nu al is duidelijk dat het huurprijsniveau in de Leopoldwijk - de belangrijkste kantoorzone van de hoofdstad met een patrimonium van 3,3 miljoen m<sup>2</sup> - niet onder het huidige peil van 9.000 fr./m<sup>2</sup>/jaar zal duiken. Deze wijk is niet toevallig het hoofdkwartier van de EG, met de diensten van de Europese Commissie als belangrijkste vragende partij, die vorig jaar alleen al 81.000 m<sup>2</sup> kantoren in huur namen. Rechtstreeks gevolg daarvan is een forse daling van de beschikbare voorraad kantoorruimte en de opwaartse druk op de huurprijzen die daar uit voortvloeit. In de gedecentraliseerde kantoorzone buiten de 19 gemeenten (potentieel van 900.000 m<sup>2</sup> vooral high-tech gebouwen en business parks) spant de omgeving van de internationale luchthaven Zaventem de kroon. De sites zijn gemakkelijk te bereiken via de Ring en kandidaten kunnen er hun intrek nemen in zeer recente panden die modern zijn uitgerust. De gemiddelde huurprijzen variëren hier dan ook van 4.000 tot 8000 fr./m<sup>2</sup>/jaar. De Brusselse buitenrand (gedecentraliseerd in de 19 gemeenten) is goed voor 2.150.000 m<sup>2</sup> kantoren en ligt zeer goed in de markt omwille van de groene omgeving en de betere bereikbaarheid. De gemiddelde

huurprijs voor kwaliteitspanden varieert er van 5.500 tot 7.750 fr./m<sup>2</sup>/jaar. Het centrum van Brussel en de Louizawijk (samen 3,1 mio m<sup>2</sup> kantoren) trekt opnieuw privé-bedrijven en internationale concerns aan, die o.a. uit zijn op huisvesting in pas gerenoveerde panden. In beide zones ligt de gemiddelde huurprijs tussen de 4000 en 7.500 fr./m<sup>2</sup>/jaar.

#### ANTWERPEN

De regio Antwerpen heeft een stevige positie veroverd op de Belgische markt. De groeiende vraag naar grotere oppervlaktes resulteerde in de afgelopen 5 jaar in een stijging van de opname aan kantoorruimte met 30 %. Alleen al in de eerste helft van 2000 veranderden er zo'n 37.000 m<sup>2</sup> kantoren van huurder of eigenaar. De competitieve prijzen voor degelijke en goed bereikbare panden werken een verdere positieve evolutie in de hand, ook op de industriële vastgoedmarkt, waar vooral logistieke bedrijven vragende partij zijn. De tophuurprijs voor moderne bedraagt er momenteel 5.250 fr./m<sup>2</sup>/jaar.

De gemiddelde huurprijs in de Antwerpse regio bedraagt momenteel 3.372 fr./m<sup>2</sup>/jaar en het gewogen gemiddelde belooft 3.625 fr./m<sup>2</sup>/jaar. De onmiddellijk beschikbare kantoorvoorraad op de Antwerpse markt bedraagt nu 83.500 m<sup>2</sup> (5,2%) op een totaal patrimo-

nium van 1,6 miljoen m<sup>2</sup> of een stijging van 1,5 % ten opzichte van eind 1999. In de zuidelijke periferie (Kontich) komt nog dit jaar fase 2 (3000 m<sup>2</sup>) van het kantoren- en industriepark Satenrozen op de markt. In Mechelen zijn tal van nieuwe kantoorprojecten gestart, met het project "Mechelen Campus" (60.000 m<sup>2</sup>) op kop waarvan 16.000 m<sup>2</sup> nog in 2000 wordt opgeleverd.

De vraag op de industriële vastgoedmarkt in en om Antwerpen wordt onderbouwd door logistieke bedrijven die hier hun Europees hoofdkwartier willen vestigen. Zij zijn op zoek naar functionele opslagplaatsen van minstens 3000 tot 5000 m<sup>2</sup> en betalen daarvoor tussen de 1.400 en de 1.700 fr./m<sup>2</sup>/jaar, afhankelijk van de zone. De prijsstijgingen schommelen tussen de 6 % in Antwerpen-Noord (1.600 fr./m<sup>2</sup>/jaar) en 16 % in Antwerpen-West (1.400 fr./m<sup>2</sup>/jaar).

## Hoofdstuk VII: Vooruitzichten en prognoses

# R E A L E S T A T E

Een eerste acquisitie heeft reeds plaatsgevonden in het tweede boekjaar dat betrekking heeft op de periode 01/7/2000-30/6/2001.

Op 18 september heeft Leasinvest Real Estate namelijk een eerste gebouw verworven in een nieuw bedrijvenpark "Delta Business Park" gelegen bij de afrit Kontich (Satenrozen) aan de E19. Het betreft een modern kantoorgebouw met polyvalente ruimte voor een totaaloppervlakte van 1.815 m<sup>2</sup> met 57 parkings. Het huurincasso bedraagt BEF 8.279.500 (205.1243,44 ₣) en het bruto geïnvesteerd bedrag BEF 103.432.770 (2.564.031,39 ₣).

Momenteel wordt de due diligence uitgevoerd van een omvangrijke investering bestaande uit een gefaseerde gemengde koop & inbreng van een aantal nieuwe en nog op te richten kantoorgebouwen gelegen in de omgeving van Gent. Indien deze investeringen door-

gang vinden, dan zou het globale patrimonium van de vastgoedbevak tegen einde juni 2001 bijna de BEF 8.5 miljard bereiken hetzij een stijging van bijna 20%. Ook een betere geografische diversificatie zal hier het gevolg van zijn.

Afhankelijk van de volatiele marktomstandigheden en gezien de onzekere rente-evolutie en de eventuele wijzigingen van de wettelijk toegelaten schuldgraad, is het onmogelijk exacte voorspellingen te maken maar onder voorbehoud van uitzonderlijke factoren en rekening houdend met bovenstaande gegevens, moeten de voorziene dividenden vermeld in de uitgifteprospectus voor het komende boekjaar kunnen gerealiseerd worden en zelfs overschreden worden indien vermelde investering rond Gent wordt gerealiseerd. In dit geval moet de dividendstijging een te verwachten inflatieniveau van 1,75% kunnen overschrijden.

## Hoofdstuk VIII: Beheersverslag

# R E A L E S T A T E

Geachte aandeelhouders,

De Raad van Bestuur van Leasinvest Real Estate Management NV, die fungeert als de statutaire zaakvoerder van de vastgoedbevak, hierna genoemd de Zaakvoerder, heeft de eer U verslag uit te brengen over de activiteiten van Leasinvest Real Estate CVA over haar eerste boekjaar, dat loopt vanaf 1 januari 1999 tot 30 juni 2000 en U de jaarrekening van Leasinvest Real Estate CVA (hierna genoemd "de Vennootschap") per 30 juni 2000 ter goedkeuring voor te leggen.

### 1. ERKENNING VASTGOEDBEVAK

Het patrimonium van de commanditaire vennootschap op aandelen Leasinvest Real Estate ter waarde van bijna 7 miljard Bef. werd samengebracht door verschillende filialen van de Leasinvest groep, de vastgoedpool van Ackermans & van Haaren.

De N.V.'s Brixton Zaventem, Brixton Louise en Kapex werden gefusioneerd, de van de NV Extensa afgesplitste bedrijfstak "Gebouwen" werd ingebracht, alsook het gebouwencomplex "Vierwinden".

Op 7 juni 1999 heeft de Commissie voor het Bank- & Financiewezen de Vennootschap principieel als vastgoedbevak erkend overeenkomstig het K.B van 15 april 1995.

Het openbaar bod tot verkoop van de aandelen van de Vennootschap liep van 14 juni 1999 tot 28 juni 1999. De eerste notering van het aandeel op de termijnmarkt van de Beurs van Brussel vond plaats op 2 juli 1999.

Als gevolg van de succesvolle beursintroductie werd Leasinvest Real Estate CVA op dat ogenblik de vierde grootste vastgoedbevak.

Thans houdt de Leasinvest groep 45,7 % van de aandelen van de bevak aan en het publiek 54,3 %. Gekende aandeelhouders zijn Fortis Bank en BBL met respectievelijk 8,14% en 1,12%.

### 2. INVESTERINGEN

De Vennootschap heeft tijdens het boekjaar 1999/2000 bijzondere aandacht besteed aan het uitbouwen van haar structuur en het optimaliseren van het beheer van het patrimonium.

Verscheidene mogelijke acquisitiedossiers werden geanalyseerd, waarvan sommige niet werden weerhouden aangezien zij uiteindelijk niet bleken te voldoen aan de vooropgestelde eisen qua financieel rendement, technische kwaliteit en soliditeit van de huurders, terwijl andere verder onderzocht worden met het oog op realisatie in het volgende boekjaar.

Tijdens het voorbije boekjaar heeft de Vennootschap volgende investeringen gerealiseerd :

- Tijdens het eerste semester van activiteit werd een uitbreiding van 1.435 m<sup>2</sup> gerealiseerd in het gebouw gelegen aan de Prins Boudewijnlaan te Kontich. Deze uitbreiding (Bef 50 miljoen) kwam er op vraag van de huurder Federal Mogul, die naar aanleiding hiervan ook de duur van de lopende huur-overeenkomst aanzienlijk verlengde.
- Tijdens het tweede semester werden het gelijkvloers en de mezzanine van het gebouw gelegen aan de Louizalaan 66 te Brussel aangekocht van de bank Belgolaise (mits de prijs van BEF 41 miljoen), zodat dit kantoorgebouw thans in zijn geheel toebehoort aan de Vennootschap.

Diverse verbeteringen werden aangebracht in verscheidene kantoorgebouwen teneinde het comfort van de huurder te vergroten. Voor het gebouw aan de Louizalaan 250 wordt een upgrade van de HVAC-installaties gerealiseerd binnen de voorziene budgetten voor renovatie.

### 3. BEHEER VAN HET PATRIMONIUM

Leasinvest Properties BVBA werd aangesteld tot beheerder van de portefeuille en heeft alle elementen van het patrimonium in kaart gebracht en geïnformeerd, waardoor de efficiëntie van het beheer van de gebouwen werd verhoogd wat tevens een adequaat thesaurie- en debiteurenbeheer toelaat.

De proaktieve benadering van de Zaakvoerder heeft

er o.a. toe geleid dat tussen de huurders aan de Extensa-Square (Kolonel Bourgstraat te Evere) een compromis werd gesloten tussen enerzijds Mobistar die reeds 1 gebouw volledig huurde maar nood had aan uitbreiding, en de overige huurders anderzijds zodat Mobistar gefaseerd tegen 1 januari 2001 over het volledige tweede gebouw kan beschikken. Dit heeft geleid tot een langetemijnovereenkomst met een verhoogd stabiel rendement op betreffende gebouwen.

### 4. RESULTATEN 1999/2000

Het eerste boekjaar van de Vennootschap liep van 1 januari 1999 tot 30 juni 2000. Als bevak hebben de resultaten van het boekjaar evenwel enkel betrekking op de periode van 12 maanden die een aanvang heeft genomen op 1 juli 1999, aangezien het resultaat over de periode van 1 januari tot 30 juni 1999, namelijk voorafgaand aan de erkenning als bevak, quasi nul was na onttrekkingen en toevoegingen aan het eigen vermogen in de resultaatverwerking.

Om voorgaande reden hebben hiernavolgende toelichtingen enkel betrekking op de activiteiten van de bevak.

Tijdens het boekjaar werd er een bedrag van Bef 512.503.287 (Euro 12.704.624,63) aan huurgelden geïnd, hetzij 2.1 % meer dan voorzien in het budget opgenomen in de uitgifteprospectus. Deze stijging is voornamelijk het gevolg van de indexatie van de huurgelden.

De post diensten en diverse goederen bedroeg



BEF 71.411.902 (1.770.254,81 p) en vertegenwoordigt de vergoeding van de statutaire zaakvoerder (Leasinvest Real Estate Management NV) en de werkingskosten (revisor, consultancy fees, schattingen, makelaars, etc.).

Verder werden er voor BEF 19.096.594 (473.392,20 p) aan voorzieningen voor risico's & kosten overgedragen, die aangewend zullen worden als onderhouds- & renovatiekosten voor het vastgoedpatrimonium in 2000/2001.

De financiële kosten ten belope van BEF 50.373.572 (1.257.751,56 p) waren 9 % hoger dan het budget te wijten aan de sneller dan voorziene stijging van de korte termijn interestvoeten. De aangegane interestcap met een uitoefenprijs aan 3.75% is sedert enkele maanden in werking getreden.

De operationele winst bedroeg BEF 420.155.393 (10.415.380,13 p), hetzij 2,2% beter dan voorzien in het budget.

#### 5. WAARDERING VAN HET PATRIMONIUM

Het vastgoedpatrimonium is toegenomen met BEF 264.559.089 (6.558.271,09 p) of 3,84%.

Hierna vindt u de trimestriële waarde-evolutie van het vastgoedpatrimonium zoals vastgesteld door de vastgoeddeskundigen Healey & Baker en Winssinger & Vennoten:

Datum	Waarde in BEF	Waarde in p
30/06/1999	6.887.240.911	170.730.242,54
30/09/1999	6.892.100.000	170.850.696,21
31/12/1999	6.968.000.000	172.732.208,06
31/03/2000	6.976.400.000	172.940.438,62
30/06/2000	7.151.800.000	177.288.491,05

De zuivere waardestijging hiervan werd door de experten geschat op BEF 104.791.483 (2.597.713,01 p), hetzij 1,52% van de aanvankelijke investeringswaarde.

#### 6. ONDERZOEK EN ONTWIKKELING

Gedurende het voorbije boekjaar zijn geen bijzondere werkzaamheden verricht op het gebied van onderzoek en ontwikkeling.

#### 7. DIVIDENDEN

De Raad van Bestuur van de Zaakvoerder stelt aan de Algemene Vergadering voor om de te bestemmen winst van BEF 419.893.634 (Euro 10.408.891,30) te verdelen als volgt :

- BEF 44.928.619 (1.113.751,37 p) over te dragen winst
- BEF 374.965.015 (9.295.139,92 p) uit te keren als dividend

De pay-out ratio bedraagt – conform het budget voorzien in de uitgifteprospectus – 89,3% van de te bestemmen winst.

Indien U de bestemmingsvoorstellen aanvaardt, zal het dividend uitkomen op bruto BEF 148,49 (3,68 p) en netto BEF 126,22 (3,13 p) per aandeel.

Het rendement van het nettodividend bedraagt 5,71% van de emissieprijs die in juni 1999 54,83 p per aandeel bedroeg zonder kosten

De betaling van het dividend zal gebeuren tegen over-

handiging van coupon n° 1 en worden betaalbaar gesteld vanaf 26/10/2000 aan de loketten van : BBL, Fortis, Artesia, BACOB en Bank Degroof.

#### 8. VOORUITZICHTEN

Behoudens uitzonderlijke gebeurtenissen is de zaakvoerder van mening dat de rendementsobjectieven voor de volgende jaren, zoals voorzien in de uitgifteprospectus, zullen worden gerealiseerd.

Midden september 2000 zal de Vennootschap een eerste kantorenpannd hebben verworven in een nieuw bedrijvenpark gelegen bij de afrit Kontich (bij Antwerpen) aan de E19. Eind oktober 2000 zou mogelijk een belangrijke stap gezet worden naar een gefaseerde gemengde koop & inbreng van een aantal nieuwe en nog op te richten kantoorgebouwen gelegen rond Gent. Het resultaat van de due diligence dient hier uitsluitel te brengen.

Indien deze geplande investeringen tot een goed eind zouden gebracht worden, dan zou het globale patrimonium van de Vennootschap tegen einde juni 2001 bijna de BEF 8.5 miljard bereiken hetzij een stijging van bijna 20%.

Het eerste volume-objectief van de Vennootschap nl. BEF 10 miljard aan patrimonium zou dus tegen het einde van het boekjaar 2000/2001 in de mogelijkheden liggen, gegeven de mogelijke hiervoorvernoemde investeringen en indien de voorziene verhoging van de schuldgraad goedgekeurd wordt.



Jean-Louis Appelmans  
Gedelegeerd Bestuurder



Kris Verhellen  
Gedelegeerd Bestuurder



## Hoofdstuk IX: Financiële staten

		<i>Huidig boekjaar</i>	<i>Huidig boekjaar</i>	<i>Huidig boekjaar</i>	<i>Huidig boekjaar</i>	<i>Huidig boekjaar</i>	<i>Huidig boekjaar</i>
		<i>01/01/1999-</i>	<i>01/07/1999-</i>	<i>01/01/1999-</i>	<i>01/01/1999-</i>	<i>01/07/1999-</i>	<i>01/01/1999-</i>
		<i>30/06/2000</i>	<i>30/06/2000</i>	<i>01/07/1999</i>	<i>30/06/2000</i>	<i>30/06/2000</i>	<i>01/07/1999</i>
<b>ACTIVA</b>		<i>(IN DUIZENDEN BEF)</i>			<i>(IN DUIZENDEN EURO)</i>		
<b>VASTE ACTIVA</b>	<b>20/28</b>	<b>7 151 802</b>	<b>7 151 802</b>	<b>6 887 795</b>	<b>177 288,54</b>	<b>177 288,54</b>	<b>170 743,98</b>
I. OPRICHTINGSKOSTEN	20						
II. IMMATERIËLE VASTE ACTIVA	21						
III. MATERIËLE VASTE ACTIVA	22/27	<b>7 151 800</b>	<b>7 151 800</b>	<b>6 887 793</b>	<b>177 288,49</b>	<b>177 288,49</b>	<b>170 743,93</b>
A. Terreinen en gebouwen	22	7 151 800	7 151 800	6 887 241	177 288,49	177 288,49	170 730,24
B. Installaties, machines & uitrusting	23						
C. Meubilair & rollend materieel	24			552			13,69
D. Leasing & soortgelijke rechten	25						
E. Overige materiële vaste activa	26						
F. Activa in aanbouw & vooruitbetalingen	27						
IV. FINANCIËLE VASTE ACTIVA	28	2	2	2	0,05	0,05	0,05
A. Verbonden ondernemingen	280/1						
1. Deelnemingen	280						
2. Vorderingen	281						
B. Ondernemingen deeln.verhouding	282/3						
1. Deelnemingen	282						
2. Vorderingen	283						
C. Andere financiële vaste activa	284/8	2	2	2	0,05	0,05	0,05
1. Aandelen	284						
2. Vorderingen en borgtochten in contanten	285/8	2	2	2	0,05	0,05	0,05
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>29/58</b>	<b>333 880</b>	<b>333 880</b>	<b>1 211 898</b>	<b>8 276,68</b>	<b>8 276,68</b>	<b>30 042,16</b>
V. VORDERINGEN OP MEER DAN 1 JAAR	29	<b>9 059</b>	<b>9 059</b>	<b>11 009</b>	<b>224,57</b>	<b>224,57</b>	<b>272,91</b>
A. Handelsvorderingen	290						
B. Overige vorderingen	291	9 059	9 059	11 009	224,57	224,57	272,91
VI. VOORRADEN & BESTELLINGEN IN UITVOERING	3						
A. Voorraden	30/36						
1. Grond- en hulpstoffen	30/31						
2. Goederen in bewerking	32						
3. Gereed product	33						
4. Handelsgoederen	34						
5. Onroerende goederen bestemd voor verkoop	35						
6. Vooruitbetalingen	36						
B. Bestellingen in uitvoering	37						
VII. VORDERINGEN OP TEN HOOGSTE 1 JAAR	40/41	<b>102 432</b>	<b>102 432</b>	<b>201 141</b>	<b>2 539,22</b>	<b>2 539,22</b>	<b>4 986,15</b>
A. Handelsvorderingen	40	93 620	93 620	81 768	2 320,78	2 320,78	2 026,98
B. Overige vorderingen	41	8 812	8 812	119 372	218,44	218,44	2 959,16
VIII. GELDBELEGGINGEN	50/53	<b>215 981</b>	<b>215 981</b>	<b>804 299</b>	<b>5 354,04</b>	<b>5 354,04</b>	<b>19 938,04</b>
A. Eigen aandelen	50						
B. Overige beleggingen	51/53	215 981	215 981	804 299	5 354,04	5 354,04	19 938,04
IX. LIQUIDE MIDDELEN	54/58	<b>3 886</b>	<b>3 886</b>	<b>174 702</b>	<b>96,33</b>	<b>96,33</b>	<b>4 330,75</b>
X. OVERLOPENDE REKENINGEN	490/1	2 522	2 522	20 747	62,52	62,52	514,31
<b>TOTAAL DER ACTIVA</b>	<b>20/58</b>	<b>7 485 683</b>	<b>7 485 683</b>	<b>8 099 693</b>	<b>185 565,22</b>	<b>185 565,22</b>	<b>200 786,15</b>

		<i>Huidig boekjaar</i>	<i>Huidig boekjaar</i>	<i>Huidig boekjaar</i>	<i>Huidig boekjaar</i>	<i>Huidig boekjaar</i>	<i>Huidig boekjaar</i>
		<i>01/01/1999-</i>	<i>01/07/1999-</i>	<i>01/01/1999-</i>	<i>01/01/1999-</i>	<i>01/07/1999-</i>	<i>01/01/1999-</i>
		<i>30/06/2000</i>	<i>30/06/2000</i>	<i>01/07/1999</i>	<i>30/06/2000</i>	<i>30/06/2000</i>	<i>01/07/1999</i>
<b>PASSIVA</b>		<i>(IN DUIZENDEN BEF)</i>			<i>(IN DUIZENDEN EURO)</i>		
<i>EIGEN VERMOGEN</i>	<i>10/15</i>	<i>5 412 079</i>	<i>5 412 079</i>	<i>5 262 097</i>	<i>134 161,94</i>	<i>134 161,94</i>	<i>130 443,98</i>
I. KAPITAAL	10	1 120 046	1 120 046	1 120 046	27 765,23	27 765,23	27 765,23
A. Geplaatst kapitaal	100	1 120 046	1 120 046	1 120 046	27 765,23	27 765,23	27 765,23
B. Niet-opgevraagd kapitaal	101						
II. UITGIFTEPREMIES	11						
III. HERWAARDERINGSMEERWAARDEN	12	3 892 788	3 892 788	3 892 788	96 499,69	96 499,69	96 499,69
IV. RESERVES	13	354 316	354 316	249 525	8 783,27	8 783,27	6 185,56
A. Wettelijke reserves	130	24 288	24 288	24 288	602,08	602,08	602,08
B. Onbeschikbare reserves	131	109 606	109 606	4 815	2 717,06	2 717,06	119,35
1. Voor eigen aandelen	1310						
2. Andere	1311	109 606	109 606	4 815	2 717,06	2 717,06	119,35
C. Belastingvrije reserves	132						
D. Beschikbare reserves	133	220 422	220 422	220 423	5 464,13	5 464,13	5 464,13
V. OVERGEDRAGEN WINST	140	44 929	44 929		1 113,75	1 113,75	
OVERGEDRAGEN VERLIES	141			-262			-6,49
VI. KAPITAALSUBSIDIES	15						
<i>VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN</i>	16	<i>21 901</i>	<i>21 901</i>	<i>2 804</i>	<i>542,90</i>	<i>542,90</i>	<i>69,51</i>
VII. A. VOORZIENINGEN VOOR RISICO'S EN KOSTEN	160/5	21 901	21 901	2 804	542,90	542,90	69,51
1. Pensioenen en soortgelijke verplichtingen	160						
2. Belastingen	161						
3. Grote herstellings- en onderhoudskosten	162	21 901	21 901	2 804	542,90	542,90	69,51
4. Overige risico's en kosten	163/5						
B. Uitgestelde belastingen	168			0			
<i>SCHULDEN</i>	<i>17/49</i>	<i>2 051 703</i>	<i>2 051 703</i>	<i>2 834 792</i>	<i>50 860,39</i>	<i>50 860,39</i>	<i>70 272,65</i>
VIII. SCHULDEN OP MEER DAN 1 JAAR	17	1 856	1 856	248 314	46,00	46,00	6 155,54
A. Financiële schulden	170/4			246 458			6 109,54
1. Achtergestelde leningen	170						
2. Niet-achtergestelde obligatieleningen	171						
3. Leasingschulden en soortgelijke rechten	172						
4. Kredietinstellingen	173						
5. Overige leningen	174			246 458			6 109,54
B. Handelsschulden	175						
1. Leveranciers	1750						
2. Te betalen wissels	1751						
C. Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	176						
D. Overige schulden	178/9	1 856	1 856	1 856	46,00	46,00	46,00
IX. SCHULDEN OP TEN HOOGSTE 1 JAAR	42/48	1 918 418	1 918 418	2 492 853	47 556,33	47 556,33	61 796,21
A. Schulden > 1 jaar die binnen het jaar vervallen	42						
B. Financiële schulden	43	1 407 720	1 407 720	1 373 336	34 896,47	34 896,47	34 044,10
1. Kredietinstellingen	430/8			1 373 336			34 044,10
2. Overige leningen	439	1 407 720	1 407 720		34 896,47	34 896,47	
C. Handelsschulden	44	123 497	123 497	50 922	3 061,40	3 061,40	1 262,31
1. Leveranciers	440/4	123 497	123 497	50 922	3 061,40	3 061,40	1 262,31
2. Te betalen wissels	441						
D. Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	46						
E. Schulden mbt belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	45	5 445	5 445	760 233	134,98	134,98	18 845,69
1. Belastingen	450/3	5 445	5 445	754 447	134,98	134,98	18 702,24
2. Bezoldigingen en sociale lasten	454/9			5 787			143,44
F. Overige schulden	47/48	381 756	381 756	308 363	9 463,49	9 463,49	7 644,11
X. OVERLOPENDE REKENINGEN	492/3	131 430	131 430	93 625	3 258,05	3 258,05	2 320,91
<b>TOTAAL DER PASSIVA</b>	<b>10/49</b>	<b>7 485 683</b>	<b>7 485 683</b>	<b>8 099 693</b>	<b>185 565,22</b>	<b>185 565,22</b>	<b>200 786,15</b>

		<i>Huidig boekjaar</i>	<i>Huidig boekjaar</i>	<i>Huidig boekjaar</i>	<i>Huidig boekjaar</i>	<i>Huidig boekjaar</i>	<i>Huidig boekjaar</i>
		<i>01/01/1999-</i>	<i>01/07/1999-</i>	<i>01/01/1999-</i>	<i>01/01/1999-</i>	<i>01/07/1999-</i>	<i>01/01/1999-</i>
		<i>30/06/2000</i>	<i>30/06/2000</i>	<i>01/07/1999</i>	<i>30/06/2000</i>	<i>30/06/2000</i>	<i>01/07/1999</i>
<b>RESULTATENREKENING</b>							
				<i>(IN DUIZENDEN BEF)</i>			
				<i>(IN DUIZENDEN EURO)</i>			
<b>A. OPERATIONELE RESULTATEN</b>							
I. BEDRIJFSOPBRENGSTEN	<b>70/74</b>	<b>891 143</b>	<b>622 202</b>	<b>268 941</b>	<b>22 090,87</b>	<b>15 423,98</b>	<b>6 666,88</b>
A. Omzet	70	769 205	512 503	256 702	19 068,10	12 704,62	6 363,47
B. Wijziging in de voorraad	71						
C. Geproduceerde vaste activa	72						
D. Andere bedrijfsopbrengsten	74	121 938	109 699	12 239	3 022,77	2 719,36	303,41
II. BEDRIJFSKOSTEN	<b>60/64</b>	<b>-281 400</b>	<b>-158 490</b>	<b>-122 910</b>	<b>-6 975,72</b>	<b>-3 928,88</b>	<b>-3 046,85</b>
A. Handelsgoederen, grond-en hulpstoffen	60						
1. Inkoop	600/8						
2. Wijziging in de voorraad (toename -)	609						
B. Diensten en diverse goederen	61	93 801	71 412	22 389	2 325,27	1 770,25	555,02
C. Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	62	16 000	-2 111	18 111	396,63	-52,33	448,96
D. Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, immat.& mat. vaste activa	630	71 603	552	71 051	1 774,99	13,69	1 761,30
E. Afschrijvingen en waardeverminderingen op voorraden, best.in uitvoering en handelsvord.	631/4	3 042	3 042		75,41	75,41	
F. Voorzieningen voor risico's en kosten	635/7	18 759	19 097	-338	465,02	473,39	-8,38
G. Andere bedrijfskosten	640/8	78 195	66 499	11 696	1 938,40	1 648,46	289,95
H. Als herstruct.kosten geactiv.bedrijfskosten	649						
III. <i>Bedrijfswinst</i>	<i>70/64</i>	<i>609 743</i>	<i>463 711</i>	<i>146 032</i>	<i>15 115,14</i>	<i>11 495,11</i>	<i>3 620,04</i>
<i>Bedrijfsverlies</i>	<i>64/70</i>						
IV. FINANCIËLE OPBRENGSTEN	<b>75</b>	<b>6 486</b>	<b>4 888</b>	<b>1 598</b>	<b>160,79</b>	<b>121,17</b>	<b>39,62</b>
A. Opbrengsten uit financiële vaste activa	750						
B. Opbrengsten uit vlottende activa	751	5 268	3 789	1 479	130,59	93,92	36,67
C. Andere financiële opbrengsten	752/9	1 219	1 099	119	30,21	27,25	2,96
V. FINANCIËLE KOSTEN	<b>65</b>	<b>-103 010</b>	<b>-50 374</b>	<b>-52 636</b>	<b>-2 553,54</b>	<b>-1 248,73</b>	<b>-1 304,81</b>
A. Kosten van schulden	650	95 485	43 290	52 195	2 367,01	1 073,13	1 293,88
B. Waardeverminderingen op andere vlottende activa	651						
C. Andere financiële kosten	652/9	7 525	7 084	441	186,53	175,60	10,93
VI. BELASTINGEN OP HET RESULTAAT	<b>67/77</b>	<b>-11 747</b>	<b>1 930</b>	<b>-13 677</b>	<b>-291,20</b>	<b>47,83</b>	<b>-339,03</b>
A. Belastingen	670/3	-15 758	-2 082	-13 677	-390,64	-51,61	-339,03
B. Regularisering van belastingen en terugnemng van voorzieningen voor belastingen	77	4 011	4 011		99,44	99,44	
VII. <i>Operationele winst</i>		<i>501 473</i>	<i>420 155</i>	<i>81 318</i>	<i>12 431,20</i>	<i>10 415,38</i>	<i>2 015,82</i>
<i>Operationeel verlies (-)</i>							
<b>B. RESULTATEN OP DE PORTEFEUILLE</b>							
VIII. MEER- EN MINDERWAARDEN OP DE REALISATIE VAN PORTEFEUILLEBESTANDDELEN (in verhouding tot hun aanschaffingswaarde)	<b>746/646</b>						
A. Vastgoed (in de zin van K.B. van 10/04/1995)							
1. Onroerende goederen en zakelijke recht op onr.goederen							

	<i>Huidig boekjaar</i>	<i>Huidig boekjaar</i>	<i>Huidig boekjaar</i>	<i>Huidig boekjaar</i>	<i>Huidig boekjaar</i>	<i>Huidig boekjaar</i>
	<i>01/01/1999-</i>	<i>01/07/1999-</i>	<i>01/01/1999-</i>	<i>01/01/1999-</i>	<i>01/07/1999-</i>	<i>01/01/1999-</i>
	<i>30/06/2000</i>	<i>30/06/2000</i>	<i>01/07/1999</i>	<i>30/06/2000</i>	<i>30/06/2000</i>	<i>01/07/1999</i>
<i>(vervolg B. resultaten op de portefeuille)</i>	<i>(IN DUIZENDEN BEF)</i>			<i>(IN DUIZENDEN EURO)</i>		
Meerwaarden	74600					
Minderwaarden	6460					
2. Effecten en andere rechten mbt onroerende goederen						
Meerwaarden	74601					
Minderwaarden	64601					
B. Beleggingen in andere effecten						
Meerwaarden	7461					
Minderwaarden	6461					
<b>IX. SCHOMMELINGEN IN DE MARKTWAARDE VAN DE PROFEEUILLBESTANDDLEN</b>	<b>747/647</b>	<b>104 791</b>	<b>104 791</b>	<b>2 597,71</b>	<b>2 597,71</b>	
A. Vastgoed (in de zin van K.B. van 10/04/1995)	104 791	104 791		2 597,71	2 597,71	
1. Onroerende goederen en zakelijke recht op onr.goederen	104 791	104 791		2 597,71	2 597,71	
Meerwaarden	74700	172 782	172 782	4 283,16	4 283,16	
Minderwaarden	64700	-67 991	-67 991	-1 685,45	-1 685,45	
2. Effecten en andere rechten mbt onroerende goederen						
Meerwaarden	74701					
Minderwaarden	64701					
B. Beleggingen in andere effecten						
Meerwaarden	7471					
Minderwaarden	6471					
<b>X. Winst op de portefeuille</b>	<b>104 791</b>	<b>104 791</b>		<b>2 597,71</b>	<b>2 597,71</b>	
<b>Verlies op de portefeuille (-)</b>						
<b>C. UITZONDERLIJKE RESULTATEN</b>						
XI. UITZONDERLIJKE OPBRENGSTEN	<b>76</b>	<b>111 936</b>	<b>111 936</b>	<b>2 774,82</b>		<b>2 774,82</b>
A. Terugneming van voorzieningen voor uitzonderlijke risico's en kosten	762					
B. Andere uitzonderlijke opbrengsten	764/9	111 936	111 936	2 774,82		2 774,82
XII. UITZONDERLIJKE KOSTEN	<b>66</b>	<b>-83 176</b>	<b>-83 176</b>	<b>-2 061,88</b>		<b>-2 061,88</b>
A. Voorzieningen voor uitzonderlijke risico's en kosten	662					
B. Andere uitzonderlijke kosten	664/8	83 176	83 176	2 061,88		2 061,88
C. Als herstructureringskosten geactiveerde uitzonderlijke kosten	669					
XIIbis. BIJZONDERE BELASTING IN GEVOLGE DE ERKENNING ALS VASTGOEDBEVAK	-725 961		-725 961	-17 996,11		-17 996,11
<b>XIII. Uitzonderlijke winst</b>	<b>76/66</b>					
<b>Uitzonderlijk verlies (-)</b>	<b>66/76</b>	<b>-697 202</b>	<b>-697 202</b>	<b>-17 283,18</b>		<b>-17 283,18</b>
<b>D. TE BESTEMMEN RESULTATEN</b>						
<b>XIV. Winst van het boekjaar</b>		<b>524 947</b>			<b>13 013,09</b>	
<b>Verlies van het boekjaar (-)</b>		<b>-90 937</b>	<b>-615 884</b>	<b>-2 254,27</b>		<b>-15 267,36</b>

	<i>Huidig boekjaar</i>	<i>Huidig boekjaar</i>	<i>Huidig boekjaar</i>	<i>Huidig boekjaar</i>	<i>Huidig boekjaar</i>	<i>Huidig boekjaar</i>
	<i>01/01/1999-</i>	<i>01/07/1999-</i>	<i>01/01/1999-</i>	<i>01/01/1999-</i>	<i>01/07/1999-</i>	<i>01/01/1999-</i>
	<i>30/06/2000</i>	<i>30/06/2000</i>	<i>01/07/1999</i>	<i>30/06/2000</i>	<i>30/06/2000</i>	<i>01/07/1999</i>
<i>(vervolg D. Te bestemmen resultaten)</i>	<i>(IN DUIZENDEN BEF)</i>			<i>(IN DUIZENDEN EURO)</i>		
<b>XV. BESTEMMING VAN DE SCHOMMELING</b>						
IN DE MARKTWAARDE VAN DE PORTEFEUILLE						
A. Overboeking naar de onbeschikbare reserves(-)	-104 791	-104 791		-2 597,71	-2 597,71	
B. Onttrekking aan de onbeschikbare reserves (+) (op voorwaarde dat die nog steeds positief zijn)						
<b>XV<sub>BIS</sub>. ONTTREKKING AAN DE BELASTINGVRIJE RESERVES</b>	<b>789</b>	<b>218 618</b>	<b>218 618</b>	<b>5 419,41</b>		<b>5 419,41</b>
<i>XVI. Te bestemmen winst van het boekjaar</i>	<i>22 890</i>	<i>420 155</i>		<i>567,42</i>	<i>10 415,38</i>	
<i>XVI. Te bestemmen verlies van het boekjaar (-)</i>			<i>-397 266</i>			<i>-9 847,96</i>
<b>RESULTAATVERWERKING</b>						
A. TE BESTEMMEN WINSTSALDO	<b>24 709</b>	<b>419 894</b>	<b>-395 185</b>	<b>612,52</b>	<b>10 408,89</b>	<b>-9 796,37</b>
1. Te bestemmen winst (verlies (-)) van het boekjaar	22 890	420 155	-397 266	567,42	10 415,38	-9 847,96
2. Overgedragen winst (verlies (-)) van het vorige boekjaar	2 081	-262	2 081	45,09	-6,49	51,58
B. ONTTREKKING AAN HET EIGEN VERMOGEN	<b>791/2</b>	<b>613 541</b>	<b>613 541</b>	<b>15 209,29</b>		<b>15 209,29</b>
1. aan het kapitaal en de uitgiftepremies	791	613 541	613 541	15 209,29		15 209,29
2. aan de reserves	792					
C. TOEVOEGING AAN HET EIGEN VERMOGEN (-)	<b>691/2</b>	<b>-218 618</b>	<b>-218 618</b>	<b>-5 419,41</b>		<b>-5 419,41</b>
1. aan het kapitaal en de uitgiftepremie	691					
2. aan de wettelijke reserve	6920					
3. aan de overige reserves	6921	218 618	218 618	5 419,41		5 419,41
D. OVER TE DRAGEN RESULTAAT (-)	<b>693</b>	<b>-44 929</b>	<b>-44 929</b>	<b>262</b>	<b>-1 113,75</b>	<b>6,49</b>
1. Over te dragen winst (-) (resultaat vanaf 01/07/99)	693	-44 929	-44 929	-1 113,75	-1 113,75	
2. Over te dragen verlies (resultaat 01/01/99-01/07/99)	793		262	6,49		6,49
E. UIT TE KEREN WINST (-)	<b>694/6</b>	<b>-374 965</b>	<b>-374 965</b>	<b>-9 295,14</b>	<b>-9 295,14</b>	
1. Vergoeding van het kapitaal	694	374 965	374 965	9 295,14	9 295,14	
2. Bestuurders of zaakvoerders	695					
3. Andere rechthebbenden	696					



	<i>Codes</i>	<i>1. Terreinen en gebouwen (post 22)</i>	<i>2. Installaties, machines en uitrusting (post 23)</i>	<i>3. Meubilair en rollend materieel (post 24)</i>	<i>1. Terreinen en gebouwen (post 22)</i>	<i>2. Installaties, machines en uitrusting (post 23)</i>	<i>3. Meubilair en rollend materieel (post 24)</i>
<b>TOELICHTINGEN</b>					<b>(IN DUIZENDEN EURO)</b>		
<b>III. STAAT VAN DE MATERIELE VASTE ACTIVA</b>							
(posten 22 tot 27 van de activa)							
a) AANSCHAFFINGSWAARDE							
Per einde van het vorige boekjaar	815	2 053 947		8 070	50 916,02		200,05
Mutaties tijdens het boekjaar :							
. Aanschaff., incl. De geprod. vaste activa	816						
. Overdrachten en buitengebruikstellingen (-)	817	( )	( )	(8 070)			(200,05)
. Overb. van een post naar een andere (+)(-)	818						
Per einde van het vorige boekjaar	819	2 053 947			50 916,02		
b) MEERWAARDEN							
Per einde van het vorige boekjaar	820						
Mutaties tijdens het boekjaar :							
. Geboekt	821	3.892.788			96 499,69		
. Verworven van derden	822	1.859.626			46 098,92		
. Afgeboekt (-)	823	( )	( )	( )			
. Overgeboekt van een post naar een andere (+) (-)	824						
Per einde van het vorige boekjaar	825	5.752.414			142 598,62		
c) AFSCHRIJVINGEN EN WAARDEVERMIND.							
Per einde van het vorige boekjaar	826	583 728		6 944	14 470,24		172,14
Mutaties tijdens het boekjaar :							
. Geboekt	827	70 833		770	1 755,90		19,09
. Teruggenomen want overtollig (-)	828	0	( )	( )			
. Verworven van derden	829						
. Afgeboekt na overdr. en buitengebruikstell. (-)	830		( )	(7 714)			(191,23)
. Overgeboekt van een post naar een andere (+) (-)	831						
Per einde van het vorige boekjaar	832	654 561			16 226,14		
d) NETTOBOEKW. PER EINDE BOEKJ. (a)+(b)-(c)	833	7.151.800			177 288,49		
	<i>Codes</i>	<i>Boekjaar</i>	<i>Vorig boekjaar</i>		<i>Boekjaar</i>	<i>Vorig boekjaar</i>	
<b>VI. GELDBELEGGINGEN : OVERIGE BELEGGINGEN</b>							
(post 51/53 van de activa)							
AANDELEN							
	51						
Boekwaarde verhoogd met het niet-opgevraagde bedrag							
	8681						
Niet-opgevraagde bedrag (-)							
	8682	( )	( )		( )	( )	
VASTRENTENDE EFFECTEN							
	52	430			10,66		
waarvan uitgegeven door kredietinstellingen							
	8684						
TERMIJNREKENINGEN BIJ KREDIETINSTELLINGEN							
	53	58 000	28 000		1 437,78	694,10	
met een resterende looptijd of opzegtermijn van :							
. hoogstens één maand	8686	58 000	28 000		1 437,78	694,10	
. Meer dan één maand en hoogstens één jaar	8687						
. Meer dan één jaar	8688						
HIERBOVEN NIET-OPGENOMEN OVERIGE GELDBELEGGINGEN							
	8689	157 551			3 905,59		

TOELICHTINGEN (vervolg)	Boekjaar			Boekjaar			
	(IN DUIZENDEN BEF)			(IN DUIZENDEN EURO)			
<b>VII. OVERLOPENDE REKENINGEN</b>							
Uitsplitsing van de post 490/1 van de activa indien daaronder een belangrijke bedrag voorkomt.							
490 Over te dragen kosten			1 649			40,88	
491 Verkregen intresten			873			21,64	
	<i>Codes</i>	<i>Bedragen</i>	<i>Aantal aandelen</i>	<i>Bedragen</i>	<i>Aantal aandelen</i>		
<b>VIII. STAAT VAN HET KAPITAAL</b>							
A. MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL							
1. Geplaatst kapitaal (post 100 van de passiva)							
. Per einde van het vorige boekjaar	8700	117 859	XXXXXX	2 921,65	XXXXXX		
. Wijzigingen tijdens het boekjaar :							
<i>Fusie Extensa</i>		112 471		2 788,08			
<i>Inbreng Vierwinden</i>		52 253		1 295,32			
<i>Kapitaalverhoging</i>		820 252		20 333,52			
<i>Fusie Brixton Louise</i>		305 000		7 560,75			
<i>Fusie Kapex</i>		5		0,12			
<i>Incorporatie van het verlies</i>		(613 541)		(15 209,28)			
<i>Incorporatie van uitgiftepremie</i>		325 747		8 075,06			
. Per einde van het vorige boekjaar	8701	1.120.046	XXXXXX	27 765,22	XXXXXX		
2. Samenstelling van het kapitaal							
2.1. Soorten aandelen							
<i>Aandelen aan toonder</i>							
2.2. Aandelen op naam of aan toonder							
Op naam	8702	XXXXXX		XXXXXX			
Aan toonder	8703	XXXXXX	2.525.124	XXXXXX	2.525.124		
		<i>1. Kapitaalbedrag</i>	<i>2. Aantal aandelen</i>	<i>1. Kapitaalbedrag</i>	<i>2. Aantal aandelen</i>		
E. TOEGESTAAN, NIET-GEPLAATST KAPITAAL	8751	1.109.347		27 499,99			
	<i>Codes</i>	<i>1. Hoogstens één jaar</i>	<i>2. Meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar</i>	<i>3. Meer dan 5 jaar</i>	<i>1. Hoogstens één jaar</i>	<i>2. Meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar</i>	
		<i>(post 42)</i>	<i>(post 17)</i>	<i>(post 17)</i>	<i>(post 42)</i>	<i>(post 17)</i>	
		<i>(IN DUIZENDEN BEF)</i>			<i>(IN DUIZENDEN EURO)</i>		
<b>X. STAAT VAN DE SCHULDEN</b>							
A. UITSPLITSING VAN DE SCHULDEN MET EEN OORSPRONKELIJKE LOOPTIJD VAN MEER DAN EEN JAAR, NAAR GELANG HUN RESTERENDE LOOPTIJD							
FINANCIËLE SCHULDEN	880						
1. Achtergestelde leningen	881						
2. Niet-achtergestelde obligatieleningen	882						
3. Leasingschulden en soortgelijke schulden	883						
4. Kredietinstellingen	884						
5. Overige leningen	885						
HANDELSCHULDEN	886						

	SCHULDEN MET EEN RESTERENDE LOOPTIJD VAN			SCHULDEN MET EEN RESTERENDE LOOPTIJD VAN			
	Codes	1. Hoogstens één jaar (post 42) (IN DUIZENDEN BEF)	2. Meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar (post 17) (IN DUIZENDEN BEF)	3. Meer dan 5 jaar (post 17)	1. Hoogstens één jaar (post 42) (IN DUIZENDEN EURO)	2. Meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar (post 17) (IN DUIZENDEN EURO)	3. Meer dan 5 jaar (post 17)
(Vervolg)							
1. Leveranciers	887						
2. Te betalen wissels	888						
ONTVANGEN VOORUITBETALINGEN OP BESTELLINGEN	889						
OVERIGE SCHULDEN	890			1 856			46,01
<b>TOTAAL</b>	<b>891</b>			<b>1 856</b>			<b>46,01</b>
	<i>Codes</i>	<i>Boekjaar</i>			<i>Boekjaar</i>		
C. SCHULDEN M.B.T. BELASTINGEN, BEZOLDIGINGEN EN SOCIALE LASTEN							
1. Belastingen (post 450/3 van de passiva)							
a) Vervallen belastingschulden	9072						
b) Niet-vervallen belastingschulden	9073						
c) Geraamde belastingschulden	450	5 445			134,98		
2. Bezoldigingen en sociale lasten (post 454/9 van de passiva)							
a) Vervallen schulden ten aanzien van de Rijksdienst voor Sociale Zekerheid	9076						
b) Andere schulden m.b.t. bezoldigingen en sociale lasten	9077						
				<i>Boekjaar</i>			<i>Boekjaar</i>
				(IN DUIZENDEN BEF)			(IN DUIZENDEN EURO)
VII. OVERLOPENDE REKENINGEN							
Uitsplitsing van de post 492/3 van de passiva indien daaronder een belangrijk bedrag voorkomt.							
492 Toe te rekenen intresten			5 068				125,63
493 Over te dragen opbrengsten			126 362				3 132,43
	<i>Codes</i>	<i>Boekjaar</i>	<i>Vorig boekjaar</i>		<i>Boekjaar</i>	<i>Vorig boekjaar</i>	
XII. BEDRIJFSRESULTATEN							
B. ANDERE BEDRIJFSOPBRENGSTEN (post 74)							
Waarvan : exploitatiesubsidies en vanwege de overheid ontvangen compenserende bedragen	740						
C1. WERKNEMERS INGESCHREVEN IN HET PERSONEELSREGISTER							
a) Totaal aantal op de afsluitingsdatum	9086						
b) Gemiddeld personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten	9087	1,5			1,5		
c) Aantal daadwerkelijke gepresteerde uren	9088	2 880			2 880,00		
C2. PERSONEELSKOSTEN (post 62)							
a) Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	620	16 000	15 355		396,63	380,64	
b) Werkgeversbijdragen voor sociale verzekeringen	621						
c) Werkgeverspremies voor boven wettelijke verzekeringen	622						
d) Andere personeelskosten	623						
e) Pensioenen	624						
C3. VOORZIENINGEN VOOR PENSIOENEN (begrepen in post 635/7)							
Toevoegingen (+) ; bestedingen en terugnemingen (-)	635						

	<i>Codes</i>	<i>Boekjaar</i> <i>(IN DUIZENDEN BEF)</i>	<i>Vorig boekjaar</i>	<i>Boekjaar</i> <i>(IN DUIZENDEN EURO)</i>	<i>Vorig boekjaar</i>
<b>D. WAARDEVERMINDERINGEN (post 631/4)</b>					
<b>1. Op voorraden en bestellingen in uitvoering</b>					
. geboekt	9110				
. Teruggenomen (-)	9111	( )	( )	( )	( )
<b>2. Op handelsvorderingen</b>					
. geboekt	9112	3 042		75,41	
. Teruggenomen (-)	9113	( )	( )	( )	( )
<b>E. VOORZIENINGEN VOOR RISICO'S EN KOSTEN (post 635/7)</b>					
Toevoegingen	9115	28 388		703,72	
Bestedingen en terugnemingen (-)	9116	(9 629)	( )	(238,70)	( )
<b>F. ANDERE BEDRIJFSKOSTEN (post 640/8)</b>					
Bestedingen en taksen op de bedrijfsuitoefening	640	58 189		1 442,47	
Andere	641/8	20 006	20 800	495,94	515,62
	<i>Codes</i>	<i>Boekjaar</i>	<i>Vorig boekjaar</i>	<i>Boekjaar</i>	<i>Vorig boekjaar</i>
<b>XIII. FINANCIËLE RESULTATEN</b>					
<b>E. ANDERE FINANCIËLE KOSTEN (post 652/9)</b>					
Bedrag van het disconto ten laste van de onderneming bij de verhandeling van vorderingen	653	7 525		186,54	
	<i>Codes</i>	<i>Boekjaar</i>		<i>Boekjaar</i>	
<b>XIV. UITZONDERLIJKE RESULTATEN</b>					
<b>A. Uitsplitsing van de ANDERE UITZONDERLIJKE OPBRENGSTEN (post 764/9), indien het belangrijke bedragen betreft.</b>					
<i>Meerwaarde bij de realisatie van de vaste activa</i>		41		1,02	
<i>Andere uitzonderlijke opbrengsten</i>		25 159		623,68	
<b>B. Uitsplitsing van de ANDERE UITZONDERLIJKE KOSTEN (post 664/8), indien het belangrijke bedragen betreft.</b>					
<i>Kosten lancering vastgoedbevak</i>		55 827		1 383,92	
<i>Wederbelegging</i>		24 089		597,15	
<i>Andere uitzonderlijke kosten</i>		3 260		80,81	
<b>XV. BELASTINGEN OP HET RESULTAAT</b>					
<b>A. UITSPLOTSINGEN VAN DE POST 670/3</b>					
1. Belastingen op het resultaat van het boekjaar	9134	13 740		340,61	
a) Verschuldigde of betaalde belastingen en voorheffingen	9135	13 927		345,24	
b) Geactiveerde overschotten van betaalde belastingen en voorheffingen	9136	(258)		(6,40)	
c) Geraamde belastingsupplementen (opgenomen onder post 450/3 van de passiva)	9137	71		1,76	
2. Belastingen op het resultaat van vorige boekjaren	9138	2 018		50,02	
a) Verschuldigde of betaalde belastingsupplementen	9139	2 018		50,02	
b) Geraamde belastingsupplementen (opgenomen onder poste 450/3 van de passiva) of belastingsupplementen waarvoor een voorziening werd gevormd (opgenomen onder post 161 van de passiva)					

**TOELICHTING VIII : STAAT VAN HET KAPITAAL****FUSIE BRIXTON ZAVENTEM MET EXTENSA :**

Op 8 juni 1999 werd N.V. Extensa opgesplit, hetgeen enerzijds aanleiding gaf tot de inbreng van het geheel van de afgewerkte gebouwen ("Extensa Gebouwen") in Brixton Zaventem voor 112.471.266 BEF en anderzijds tot de oprichting van een nieuwe vennootschap N.V. Extensa. Er werden 727.818 nieuwe aandelen uitgegeven om de inbreng van de activa van Extensa gebouwen te vergoeden.

**INBRENG VAN HET VIERWINDEN-COMPLEX :**

Het Vierwinden-Complex werd door Leasinvest voor 52.252.655 BEF ingebracht en als gevolg van deze inbreng werden 191.574 nieuwe aandelen uitgegeven.

**NAAMSVERANDERING VAN BRIXTON ZAVENTEM IN LEASINVEST REAL ESTATE****KAPITAALVERHOOGING :**

Met het openbaar bod tot verkoop van 996.533 bestaande aandelen voerde de toekomstige Vastgoedbevak een kapitaalverhoging door ten bedrage van 820.252.234 BEF. De kapitaalverhoging werd gerealiseerd door de creatie van 370.851 nieuwe aandelen.

**FUSIE LEASINVEST REAL ESTATE MET BRIXTON LOUISE :**

De fusie van Leasinvest Real Estate en Brixton Louise voor 305.000.000 BEF leidde tot de uitgifte van 394.672 nieuwe aandelen Leasinvest Real Estate.

**FUSIE VAN LEASINVEST REAL ESTATE EN KAPEX :**

Als het gevolg van de integratie met Kapex, die oorspronkelijk een bijna 100% dochteronderneming van Extensa was en waarvan de aandelen deel uitmaakten van de activa van "Extensa Gebouwen" voor een bedrag van 5.000 BEF, werden 4 bijkomende aandelen Leasinvest Real Estate uitgegeven in ruil voor de aandelen van Kapex die in handen waren van derde aandeelhouders van "Extensa Gebouwen".

Door de fusie bestond het kapitaal uit 2.525.124 aandelen.

**KAPITAALVERMINDERING :**

Om het verlies aan te zuiveren dat voortvloeide uit de boeking

van de exit tax, werd het kapitaal van Leasinvest Real Estate met 613.541.227 BEF verminderd zonder vermindering van het aantal aandelen.

**INCORPORATIE IN HET KAPITAAL VAN DE UITGIFTEPREMIE**

De incorporatie in het kapitaal van de uitgiftepremie bedroeg 325.747.345 bef.

**VOORSTELLINGSSCHEMA VAN DE JAARREKENING**

Krachtens een afwijking toegestaan door de Minister van Economie en Wetenschappelijk Onderzoek op datum van 25 augustus 2000, na gunstig advies van de Commissie voor Boekhoudkundige Normen, werd de resultatenrekening aangepast aan de specificiteiten van de vastgoedbevaks. Deze afwijking is voor de boekjaren 1999, 2000 en 2001 toegestaan.

**VOORWERP VAN DE AFWIJKING**

Teneinde de specifieke activiteit van de vastgoedbevak beter weer te geven werden de resultaten als volgt opgesplitst:

- A. De operationele resultaten die de bedrijfsopbrengsten en de kosten met betrekking tot het beheer van het patrimonium, de financiële resultaten alsook de belastingen omvatten.
- B. De resultaten op de portefeuille die hoofdzakelijk de variaties van de portefeuille weergeven ten gevolge van:
  - de realisatie van bestanddelen van de portefeuille
  - de variatie van de marktwaarde van de onroerende goederen geschat door de experts.

Het netto-saldo van de variaties van de marktwaarden is overgedragen naar de onbeschikbare reserves voor de resultatenverwerking, terwijl de min- of meerwaarden op de realisatie van gebouwen integraal deel uitmaken van de te verwerken resultaten van het boekjaar.

Teneinde de activiteiten van de vennootschap op getrouwe wijze voor te stellen werd in de voorstelling van de jaarrekening bijkomend een post VII bis: Bijzondere belasting ingevolge de erkenning als vastgoedbevak en een post XV bis: Onttrekking aan de belastingvrije reserves ingevoegd.

## WAARDERINGS- EN BOEKHOUDKUNDIGE REGELS VOOR DE ACTIVA EN PASSIVA VAN LEASINVEST REAL ESTATE

De voornaamste bijzondere waarderingsregels van Leasinvest Real Estate, met inachtnaam van de boekhoudkundige principes en de bepalingen van het Koninklijk Besluit, zijn de volgende.

### VOORZIENINGEN

De vennootschap streeft naar een provisie voor onderhouds- en renovatiekosten van 20 miljoen BEF, daar ze zal trachten de kwaliteit van de gebouwenportefeuille te behouden of, indien mogelijk, te verhogen.

### MATERIËLE VASTE ACTIVA

#### Onroerende goederen

De onroerende materiële vaste activa worden bij de aankoop gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde met inbegrip van bijkomende kosten en niet-afrekbare BTW.

Onverminderd de verplichting van artikel 7 van de wet van 17 juli 1975 op de boekhouding en de jaarrekening van de ondernemingen om ten minste éénmaal per jaar de inventaris op te maken, maakt de Vastgoedbevak, conform artikels 55 tot 61 van het Koninklijk Besluit, de inventaris op per 30 juni van elk jaar en telkens zij aandelen uitgeeft of anders dan ter beurse inkoopt.

Een vastgoeddeskundige waardeert op het einde van elk boekjaar op precieze wijze de volgende bestanddelen van de vaste activa:

- de onroerende goederen, de onroerende goederen door bestemming en de zakelijke rechten op onroerende goederen die worden gehouden door de Vastgoedbevak of, in voorkomend geval, door een vastgoedvennootschap waarover zij controle heeft;
- de optierechten op onroerende goederen gehouden door de Vastgoedbevak of, in voorkomend geval, door een vastgoedvennootschap waarover zij controle heeft, alsook de onroerende

goederen waarop deze rechten slaan;

- de rechten uit contracten waarbij aan de Vastgoedbevak of, in voorkomend geval, aan een vastgoedvennootschap waarover zij controle heeft, één of meer goederen in onroerende leasing worden gegeven, alsook het onderliggend goed.

Deze waarderingsregels zijn bindend voor de Vastgoedbevak wat betreft de opstelling van haar jaarrekening.

Bovendien actualiseert de deskundige op het einde van elk van de eerste drie kwartalen van het boekjaar de totale waardering van de hierboven vermelde onroerende goederen van de Vastgoedbevak en, in voorkomend geval, van de vennootschappen waarover zij de controle heeft, op grond van de marktevolutie en de eigen kenmerken van de betrokken onroerende goederen.

De onroerende goederen worden dus in de jaarrekening verantwoord tegen de waarde die door een vastgoeddeskundige wordt geschat, "vrij op naam", d.w.z. kosten, registratierechten en honoraria inbegrepen, tenzij de Raad van Bestuur een andere waardering weerhouden heeft.

In afwijking van de artikels 27bis §3, 28, §3 en 34, eerste lid van het Koninklijk Besluit van 8 oktober 1976 met betrekking tot de jaarrekening van de ondernemingen, worden de waardeverminderingen en herwaarderingsmeerwaarden van de onroerende goederen geboekt, zoals vastgesteld door de deskundige en goedgekeurd door de Raad van Bestuur.

De meerwaarden op onroerende goederen worden rechtstreeks in rubriek III van de passiva "Herwaarderingsmeerwaarden" geboekt.

In afwijking van de artikels 28, §2 en 30 van het Koninklijk

Besluit van 8 oktober 1976 met betrekking tot de jaarrekening van de ondernemingen, verricht de Vastgoedbevak geen afschrijvingen op de bestanddelen van het vast actief hierboven beschreven die een deskundige op het einde van elk boekjaar waardeert.

De kosten voor onderhoud en grote herstellingen worden ten laste genomen van het boekjaar waarop ze betrekking hebben of worden afgeboekt van de provisies die hiervoor werden aangelegd.

Materiële vaste activa andere dan onroerende goederen

De materiële vaste activa, andere dan onroerende goederen, waarvan het gebruik in de tijd beperkt is, worden gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde, onder aftrek van de geboekte afschrijvingen op basis van de verwachte levensduur.

Voor materiële vaste activa die geen onroerende goederen zijn en waarvan het gebruik niet in de tijd beperkt is, worden waardeverminderingen geboekt in geval van een duurzame waardevermindering. Deze kunnen eventueel geherwaardeerd worden.

Op het ogenblik van de verkoop of buitengebruikstelling van materiële vaste activa, andere dan onroerende goederen, worden de aanschaffingswaarden en de afschrijvingen die daarop betrekking hebben uit de rekeningen verwijderd en worden de meer- of minderwaarden in de resultatenrekening geboekt.

#### FINANCIËLE VASTE ACTIVA

De financiële vaste activa worden gewaardeerd op grond van hun marktwaarde.

Bij aankoop worden de financiële vaste activa gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde, zonder rekening te houden met de bijkomende kosten die ten laste gelegd worden van de resultatenrekening. De Raad van Bestuur zal beslissen of de bijkomende kosten geactiveerd worden en over welke periode ze in voorkomend geval zullen afgeschreven worden.

In afwijking van de artikels 29, §2, eerste lid en 34, eerste lid van het Koninklijk Besluit van 8 oktober 1976 met betrekking tot de jaarrekening van de ondernemingen, worden de waardevermin-

deringen en de herwaarderingsmeerwaarden van de financiële vaste activa gehouden in verbonden vastgoedmaatschappijen en vastgoedbeleggingsinstellingen geboekt, bij elke opstelling van de inventaris.

Artikel 34, derde lid van het Koninklijk Besluit van 8 oktober 1976 met betrekking tot de jaarrekening van de ondernemingen is niet van toepassing.

De geboekte meerwaarden worden rechtstreeks in rubriek III van de passiva "Herwaarderingsmeerwaarden" ondergebracht.

De artikels 10 en 14, §1 van het Koninklijk Besluit van 8 maart 1994 op de boekhouding en de jaarrekening van bepaalde instellingen voor collectieve belegging met een veranderlijk aantal rechten van deelneming, zijn van toepassing voor de waardering van de financiële vaste activa gehouden in verbonden vastgoedvennootschappen en vastgoedbeleggingsinstellingen.

#### VORDERINGEN

De vorderingen op meer dan één jaar en op ten hoogste één jaar worden gewaardeerd tegen hun nominale waarde, onder aftrek van waardeverminderingen voor dubieuze of oninbare vorderingen.

#### GELDBELEGGINGEN

Geldbeleggingen worden gewaardeerd tegen marktwaarde of zo dit onmogelijk is tegen hun aanschaffingswaarde.

#### VOORZIENINGEN VOOR RISICO'S EN KOSTEN

De Raad van Bestuur onderzoekt elk jaar de noodzaak om voorzieningen aan te leggen ter dekking van risico's en kosten waarmee de Vastgoedbevak te maken heeft.

#### SCHULDEN

De schulden zijn gewaardeerd tegen nominale waarde.

#### OVERLOPENDE REKENINGEN

De overlopende rekeningen nemen de prorata's van de kosten en opbrengsten op die toerekenbaar zijn aan het boekjaar of aan de volgende boekjaren.

## Hoofdstuk X: verslag van de commissaris-revisor

*De hierna volgende verklaring van de commissaris-revisor slaat uitsluitend op de wettelijke jaarrekening afgesloten op 30 juni 2000 en die de periode van 18 maanden van 1 januari 1999 tot 30 juni 2000 omvat.*

# VERSLAG VAN DE COMMISSARIS-REVISOR OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 30 JUNI 2000 GERICHT TOT DE ALGEMENE VERGADERING VAN AANDEELHOUDERS VAN LEASINVEST REAL ESTATE CVA

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 jaarrekening, opgesteld onder de verantwoordelijkheid van de zaakvoerder van de vennootschap, over het boekjaar, afgesloten op 30 juni 2000, met een balanstotaal van BEF 7.485.682.587 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een verlies van het boekjaar van BEF 90.936.970. Wij hebben eveneens de bijkomende specifieke controles uitgevoerd die door de wet zijn vereist.

### VERKLARING OVER DE JAARREKENING ZONDER VOORBEHOUD

Onze controles werden verricht overeenkomstig de normen van het Instituut der Bedrijfsrevisoren. Deze beroepsnormen eisen dat onze controle zo wordt georganiseerd en uitgevoerd dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen onjuistheden van materieel belang bevat, rekening houdend met de Belgische wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften met betrekking tot de jaarrekening.

Overeenkomstig deze normen hebben wij rekening gehouden met de administratieve en boekhoudkundige

organisatie van de vennootschap, alsook met de 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 jaarrekening. Wij hebben de waarderings-regels, de betekenisvolle boekhoudkundige ramingen die de onderneming maakte en de voorstelling van de jaarrekening in haar geheel beoordeeld. Wij zijn van mening dat deze werkzaamheden een redelijke basis vormen voor het uitbrengen van ons oordeel.

Naar ons oordeel, rekening houdend met de toepasselijke wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften, geeft de jaarrekening afgesloten op 30 juni 2000 een getrouw beeld van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van de vennootschap en wordt een passende verantwoording gegeven in de toelichting.

### BIJKOMENDE VERKLARINGEN EN INLICHTINGEN

Wij vullen ons verslag aan met de volgende bijkomende verklaringen en inlichtingen die niet van aard zijn om de draagwijdte van onze verklaring over de jaarrekening te wijzigen :



- Het jaarverslag bevat de door de wet vereiste inlichtingen en stemt overeen met de jaarrekening.
- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, wordt de boekhouding gevoerd en de jaarrekening opgesteld overeenkomstig de in België toepasselijke wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.

In toepassing van artikel 15 van de wet van 17 juli 1975 heeft de Minister van Economische Zaken zich akkoord verklaard met een afwijking van het voorstellingsschema van de jaarrekening. Deze afwijking werd toegekend voor de boekjaren 1999, 2000 en 2001.

Teneinde de activiteiten van de vennootschap op getrouwe wijze voor te stellen werd in de voorstelling van de jaarrekening bijkomend een post XII bis : Bijzondere belasting ingevolge de erkenning als vastgoedbevak en een post XV bis : Onttrekking aan de belastingvrije reserves ingevoegd.

- Wij dienen U geen enkele verrichting of beslissing mede te delen die in overtreding met de statuten of de vennootschappenwet zou zijn gedaan of genomen. De resultaatsverwerking die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de

wettelijke bepalingen toepasselijk op vastgoedbevaks en de statutaire bepalingen.

Brussel, 29 september 2000

Ernst & Young Bedrijfsrevisoren BCV (B 160)  
Commissaris-revisor  
vertegenwoordigd door



Jacques Vandernoot  
Vennoot



MONTOYERSTRAAT 63  
1000 BRUSSEL





MONTOYERSTRAAT 63

1000 BRUSSEL