

JAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG

07/08



## MISSION STATEMENT

Leasinvest Real Estate Comm.VA is een gediversifieerde openbare vastgoedbevak, genoteerd op Euronext Brussels, die investeert in hoogkwalitatieve en goedgelegen kantoren, logistieke- en retailgebouwen in België en in het Groothertogdom Luxemburg. De bevak stelt zich tot doel een marktconform huurrendement, een aanvaardbaar dividendniveau en meerwaardepotentieel na te streven door de diversificatie van haar portefeuille.

## BELEGGERSPROFIEL

Het beleggersprofiel waarop Leasinvest Real Estate zich richt bestaat uit privé-beleggers, voornamelijk in België, en institutionele beleggers in binnen- & buitenland, die op zoek zijn naar aanvaardbare dividend-vooruitzichten, gecombineerd met een op middellange termijn beperkt risico.

Dit jaarlijks financieel verslag is een registratiedocument in de zin van art. 28 van de Wet van 16/06/06 op de openbare aanbieder van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereguleerde markt. De Nederlandstalige versie werd goedgekeurd door de CBFA overeenkomstig art. 23 van de voormelde wet, op 07/04/09. Leasinvest Real Estate kiest voor het Nederlands als officiële taal waardoor enkel het voorliggende Nederlandstalige jaarlijkse financiële verslag bewijskracht heeft. De Franse en Engelse versies zijn vertalingen van het Nederlandstalige jaarlijkse financiële verslag. Het jaarlijkse financiële verslag werd vertaald onder de verantwoordelijkheid van Leasinvest Real Estate.

Le rapport financier annuel en français peut être obtenu au siège de la société et peut être téléchargé du site internet [www.leasinvest.be](http://www.leasinvest.be) (rapports financiers – résultats annuels).

The English version is available upon request at the company's registered office and can be downloaded from the website [www.leasinvest.be](http://www.leasinvest.be) (financial reports – year results).

# Inhoudstafel

1	Risicofactoren	4
	Belangrijke gebeurtenissen in de ontwikkeling van Leasinvest Real Estate	10
2	Brief aan de aandeelhouders	12
3	Kerncijfers	16
4	Corporate Governance	20
5	Beheersverslag	34
	Belangrijke gebeurtenissen tijdens en na de afsluiting van het boekjaar	35
	Toelichting bij de geconsolideerde balans en resultatenrekening	37
	Dividend	38
	Vooruitzichten	38
6	Vastgoedverslag	42
	Vastgoedmarkt	43
	Vastgoedportefeuille: overzicht & analyse	47
7	Financiële staten	64
	Geconsolideerde jaarrekening & bijlagen	65
	Enkelvoudige jaarrekening	103
8	Leasinvest Real Estate op de beurs	106
	Financiële kalender	107
	Aandeelhoudersstructuur	107
	Kerncijfers i.v.m. het aandeel op de beurs	108
	Analisten die het aandeel volgen	109
9	Lexicon	110
10	Algemene informatie	114
	Bedrijfsprofiel Leasinvest Real Estate	115
	Bedrijfsprofiel Leasinvest Immo Lux	118
11	Statuten	120
12	Verklaringen	132



Louizalaan 250, Brussel

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12

## Risicofactoren

Leasinvest Real Estate heeft als doelstelling een rendabele en gediversifieerde gebouwenportefeuille te beheren in België en het Groothertogdom Luxemburg, die een recurrent huur- & dividendinkomen genereert en die op termijn kan resulteren in meerwaarden. Onze strategie is daarom erop gericht om onderstaande risico's zoveel mogelijk te beperken of uit te sluiten, nl.:

- economisch risico = door een gediversifieerde bevak te zijn naar type van gebouwen en met belangrijke geografische spreiding over België en het Groothertogdom Luxemburg;
- vastgoedmarktrisico = door een zo hoog mogelijke bezettingsgraad van onze panden aan te houden, zelfs in moeilijke economische tijden;
- huurders- en kredietrisico = door een gespreid huurdersbestand te beogen, dat van goede kredietkwaliteit is, waarvan de huurders trouw zijn aan de bevak en zodoende de recurrente huurinkomstenstroom verzekeren;
- renovatie- en onderhoudsrisico = door de panden technisch goed te blijven onderhouden en volledig te voldoen aan de technische noden van de huurders;
- financierings-, liquiditeits- en kasstroomrisico = door voldoende spreiding van vreemde en eigen middelen resulterend in een beperkte schuldgraad;
- renterisico = door zoveel mogelijk de vlottende renteposities in te dekken;
- en geen wisselrisico te lopen.

Hierna worden deze voormelde inherente markt- & bedrijfsrisico's, de mogelijke impact ervan op de bevak en de manieren om deze risico's te beperken meer in detail besproken.

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

De evolutie van de economie heeft een impact op de vraag naar beschikbare verhuurbare ruimte van onze huurders, die meestal ondernemingen zijn. Een slechtere conjunctuur geeft aanleiding tot een vermindering van de werkgelegenheid en dus ook van de vraag naar beschikbare verhuurbare ruimte. Dit kan resulteren in een hogere leegstand en lagere huurprijzen. De recente financiële crisis zal een vertragend effect hebben op de economie in België en Luxemburg, waarvan reeds een begin werd gevoeld in het laatste kwartaal van 2008. Drie problemen kunnen zich daardoor voordoen op de verhuuringsmarkt nl. 1) lagere vraag naar verhuurbare ruimten vnl. kantoren en opslag, 2) lagere huurprijzen door de lagere vraag/take-up en 3) faillissement van bestaande huurders. De vraag naar verhuurbare ruimten vnl. de kantorenmarkt is gedaald in 2008 (zie eveneens pagina 43 uit het vastgoedverslag) maar dankzij de hoge bezettingsgraad van Leasinvest Real Estate en reeds opgestarte negotiaties tot verlenging van bepaalde

huurcontracten wordt verwacht dat dit wellicht slechts een beperkte impact zal hebben op de resultaten voor 2009.

De huurprijzen zijn bij Leasinvest Real Estate gemiddeld relatief constant gebleven en bij hernegotiaties worden zoals voorheen gebruikelijke huurincentives door de huurders genegotieerd. De huurderskwaliteit is zeer goed want tot op heden is er geen achterstand van de te betalen huren.

Verder kan de financiële crisis in de bancaire wereld een mogelijke negatieve impact hebben op de activiteiten van en op de vraag naar benodigde kantoorruimten van banken en financiële instellingen. Dit kan in het bijzonder eventueel het geval zijn in het Groothertogdom Luxemburg, dat bij uitstek een zeer belangrijk financieel centrum is, en waar Leasinvest Real Estate huurders heeft in de financiële en aanverwante sectoren. Voor wat onze huurdersportefeuille in Luxemburg betreft dienen wij erop te wijzen dat door de ingezette diversificatie naar retail (winkels in Strassen, Diekirch en Foetz) en distributie (CFM-site) enerzijds en de zeer goed gelegen locaties van onze kantoorgebouwen anderzijds dit risico beperkt lijkt. Momenteel werden er geen huurcontracten opgezegd en is er een bijna 100% bezetting van alle gebouwen. De activiteiten van onze huurders in de bancaire en financiële sectoren hebben betrekking op vnl. private banking en asset management, die eventueel beide verminderd zijn naar beheerde kapitalen toe, maar toch nog zeer winstgevend blijven en een présence in Luxemburg rechtvaardigen. Daarbij komt dat de Luxemburgse overheid steeds een pro-actief economisch beleid heeft voorgestaan om haar economie voortdurend op competitief niveau met haar buurlanden te houden.

Alle landen in de wereld zullen te lijden hebben onder deze financiële en economische wereldcrisis. Waar hoogstwaarschijnlijk de meeste landen, ook België en het Groothertogdom Luxemburg, een negatieve groei van het BBP (Bruto Binnenlands Product) voor 2009 zullen registreren, evolueren de vastgoedmarkten in deze twee laatste landen niet zo negatief als in vele van de ons omringende landen zoals bv. Engeland, Ierland en Spanje. De acquisitie van Leasinvest Immo Lux in de loop van de maand maart 2006 past in het licht van een landendiversificatie. Het Groothertogdom Luxemburg maakt nu 39% (30/06/07: 31%) uit van de geconsolideerde vastgoedportefeuille in exploitatie van Leasinvest Real Estate.

Leasinvest Real Estate beperkt de gevoeligheid aan de economische evolutie niet enkel door geografische diversificatie, maar ook door een spreiding naar verschillende types van gebouwen. Niet alle types van gebouwen (kantoren, logistieke- en retailgebouwen) reageren namelijk op dezelfde manier op de economische cycli. De correlatie met de economische evolutie is het grootst met kantoren, gevolgd door logistieke gebouwen en is het kleinst met retail. De portefeuille in exploitatie van Leasinvest Real Estate is op 31/12/08 als volgt verdeeld over de verschillende marktsegmenten: 63% (30/06/07: 72%) kantoren,

21% (30/06/07: 20%) logistieke gebouwen en 16% (30/06/07: 8%) retail.

Leasinvest Real Estate heeft gedurende het vorige boekjaar vnl. geïnvesteerd in retail en logistiek en heeft een groot deel geïnvesteerd in Luxemburg en wenst haar portefeuille verder uit te breiden met kantoorgebouwen (die op lange termijn verhuurd zijn), met logistieke- en retailgebouwen alsook in het Groothertogdom Luxemburg, om op die manier de gevoeligheid aan de economische cycli verder te verlagen.

### Vastgoedmarktrisico

Tot eind 2007 bleef de vraag in de investeringsmarkt naar alle types van gebouwen zeer hoog. Vanaf 2008 en vnl. het laatste semester 2008 is er een kentering gekomen en is door de gevolgen van de financiële en economische crisis het investeringsvolume in alle types van gebouwen wereldwijd, en dus ook in België en het Groothertogdom Luxemburg, fel gedaald. Gebouwen op goede locaties en/of met langere huurcontracten blijven, niettegenstaande de crisis, steeds erg gegeerd, maar de vastgoedinvesteringen werden bijna volledig stopgezet in het laatste kwartaal van 2008. De immer dalende aankooprendementen werden een halt toegeroepen en zijn in 2008 – sinds heel lang geleden – terug gestegen. Deze aankooprendementen zullen wellicht verder stijgen in 2009 te wijten aan de dalende vraag naar investeringsobjecten veroorzaakt door het moeilijker bekomen van nieuwe kredietlijnen en de door de banken gevraagde hogere rentemarges. Momenteel is er tevens een belangrijke discrepantie tussen de nog lage aankooprendementen van 1 jaar geleden die de verkopers voor ogen hebben, en de hogere aankooprendementen die de verkopers verwachten. Zolang beide verwachtingen niet naar elkaar toegroeien (wegens de niet verplichting van de verkopers om te verkopen bv.) wordt er verwacht dat het investeringsvolume in 2009 laag zal blijven. Een belangrijke kanttekening hier is het feit dat in tegenstelling tot oververhitte vastgoedmarkten zoals bijvoorbeeld in Londen, Parijs, Madrid en Dublin waar de aankooprendementen de laatste jaren feller zijn gezakt dan in België en Luxemburg, de correctie op de vastgoedwaarden door verwachte stijgende rendementen minder belangrijk zal zijn in deze laatste twee landen dan in de andere landen. De Belgische vastgoedportefeuille van Leasinvest Real Estate is, abstractie makend van de positieve variatie in de reële waarde op het CFM-gebouw na de oplevering, met ongeveer 2% gemiddeld gedaald in 2008 en er wordt verwacht dat dit in 2009 wellicht in dezelfde mate verder zou kunnen evolueren. Dankzij het actief beheer van de vastgoedportefeuille van Leasinvest Real Estate enerzijds, en de succesvolle herontwikkelingen en de recente retail-acquisities in Luxemburg anderzijds, resulterend in respectievelijk een belangrijke gerealiseerde en een belangrijke niet-gerealiseerde meerwaarde op de Luxemburgse vast-

goedportefeuille in 2008, was dit negatief effect volledig gecompenseerd.

Gegeven de in midden 2009 verwachte belangrijke niet-gerealiseerde meerwaarde bij de oplevering van de Bian-site in Luxemburg wordt verwacht dat een eventuele verdere daling van deze aankooprendementen op de vastgoedportefeuille van Leasinvest Real Estate hierdoor volledig opgevangen zal kunnen worden.

De verhuurmarkt is sterk gerelateerd aan de economie. In alle Westerse landen zijn de take ups gezakt t.o.v. 2007, te wijten aan de verzwakking van de economie. Dankzij de zeer goede ligging van onze gebouwen, het proactief en dynamisch beheer van de portefeuille, en/of de acquisities gericht op langere termijn verhuurde gebouwen is Leasinvest Real Estate erin geslaagd de bezettingsgraad van de Belgische portefeuille op 31/12/08 ongeveer constant te houden nl. 96,2% (30/06/07: 97,0%) en die van de Luxemburgse portefeuille op 31/12/08 te doen stijgen tot 99,2% (30/06/07: 97,03%). De geconsolideerde bezettingsgraad is bijgevolg lichtjes gestegen van 97,0% tot 97,3%.

### Huurders- en kredietrisico

Er wordt naar gestreefd om de relatieve belangrijkheid van de grootste huurders te verminderen en te zorgen voor een betere spreiding zowel naar aantal huurders toe als naar sectoren waarin deze huurders actief zijn teneinde een zo gediversifieerd huurdersrisico en huurinkomen te bekomen en daardoor de afhankelijkheid van de bevak t.o.v. het verdwijnen van een belangrijke huurder wegens bijvoorbeeld opzeg van het huurcontract of faillissement, te beperken. De spreiding van onze huurderportefeuille naar sector is goed, met een duidelijker accent dan voorheen op retail en distributie.

De voornaamste sectoren zijn de dienstensector (24% t.o.v. 30% op 30/06/07), de retail & wholesale (19% t.o.v. 11% op 30/06/07), de financiële instellingen (13% t.o.v. 18% op 30/06/07), gevolgd door de publieke instellingen, non-profitorganisaties en internationale beroepsverenigingen (10% t.o.v. 11% op 30/06/07) en transport & distributie (10% t.o.v. 9% in 30/06/07). Retail en distributie hebben een belangrijker deel ingenomen in onze geconsolideerde portefeuille. Winkels en opslaggebouwen kunnen enigszins minder gevoelig zijn voor de gevolgen van de crisis dan kantoren. Ongeveer 90% van het geconsolideerd huurdersbestand van Leasinvest Real Estate bestaat uit ondernemingen. De kredietwaardigheid van onze huurdersportefeuille is zeer goed wat gestaafd wordt door het feit dat tot aan het einde van het eerste kwartaal van het boekjaar 2009 Leasinvest Real Estate zowel in België als in Luxemburg nauwelijks waardeverminderingen voor dubieuze vorderingen heeft gekend. In de meeste huurcontracten worden de huren trimestrieel anticipatief betaald hetgeen betekent

dat de inkomsten vooraf ontvangen worden en niet op het eind van de betreffende huurperiode. Daarbij is onze bezettingsgraad in België en Luxemburg zeer hoog en zijn wij beter gewapend tegen de crisis dan tijdens de recente IT-crisis in 2004/2005 toen onze bezettingsgraad lager was dan 92%.

Buiten de continue zorg dat onze huurders een solvabele standing hebben wordt er getracht om zoveel mogelijk langlopende huurcontracten af te sluiten en/of panden aan te kopen met langere huurcontracten om de duurzaamheid van de huurinkomstenstroom te verzekeren en bijgevolg de duration van de huurcontracten te verhogen.

In het boekjaar 2007/2008 werden diverse huurcontracten met opzegmogelijkheid binnen het boekjaar verlengd. In 2009 vervalt 9,1% van de huurcontracten. In 2010 zijn er belangrijkere opzegmogelijkheden nl. 19,9% en in 2011 15,6%. 71% van de contractuele huur op jaarbasis is verzekerd tot 31/12/10<sup>1</sup>. Leasinvest Real Estate is er in het verleden steeds in geslaagd om het grootste deel van de op vervaldatum komende huurcontracten te verlengen of om nieuwe huurcontracten af te sluiten hetgeen zich weerspiegeld heeft in de relatief constante duration van onze huurcontracten over de jaren heen.

De bevak heeft met de meeste en belangrijkste huurders waarvan hun huurcontracten vervallen in de komende 3 jaar reeds negotiaties tot vernieuwing opgestart.

De duur van de bestaande huurcontracten in België en Luxemburg die werden afgesloten met ondernemingen (die 90% van Leasinvest Real Estate's geconsolideerde portefeuille uitmaken) is voornamelijk van het klassieke type (3-6-9 jaar).

Dankzij de toepassing van een proactief dynamisch beheer dat heeft geleid tot nieuwe huurovereenkomsten, verlengingen van bestaande huurovereenkomsten en de gerealiseerde acquisities in 2007/2008, is de bevak erin geslaagd om de duration of de gemiddelde resterende looptijd van de geconsolideerde portefeuille quasi constant te houden op 4,6 jaar (30/06/07: 4,9 jaar). De duration van de Luxemburgse portefeuille op 31/12/08 is stelselmatig gestegen van 2,3 jaar (30/06/06) naar 4,1 jaar (30/06/07) tot 4,8 jaar op 31/12/08. De duration van de Belgische portefeuille is verkort van 5,3 jaar (30/06/07) tot 4,5 jaar op 31/12/08. Het proactief beheer van Leasinvest Real Estate is er ook op gericht om huurcontracten af te sluiten van langere duur dan de klassieke 3-6-9 jaar.

Het fideliseren van de huurder is voor Leasinvest Real Estate van zeer groot belang. De huurder genereert de huurinkomsten en bepaalt de leegstand. Door een vakkundig, dynamisch en klantgericht commercieel en operationeel beheer wordt ingespeeld op de noden van de huurders.

Daardoor doet Leasinvest Real Estate het wat de leegstand in bepaalde deelmarkten in België betreft beter dan de markt en heeft zij in haar kantorenportefeuille in Brussel een tijdelijke leegstand van 6,2% (30/06/07: 4,2%), wat beter is dan de globale leegstand van de Brusselse kantorenmarkt die 9,2% bedroeg (30/06/07: 9,6%). De leegstandsgraad van de kantorenmarkt in het Groothertogdom Luxemburg bedroeg 1,7% (3,5% op 30/06/07), wat hoger is dan de leegstandsgraad van 1,5% in de kantorenportefeuille van Leasinvest Immo Lux. Deze conclusies kunnen niet zonder meer worden doorgetrokken naar de andere deelmarkten (logistiek en retail).

### Renovatie- & onderhoudsrisico van de gebouwen

Het is de zorg van Leasinvest Real Estate om efficiënte gebouwen ter beschikking te stellen die aan de wensen van de huurders moeten blijven voldoen en mee dienen te evolueren met hun toekomstige behoeften. Indien daar niet of niet voldoende rekening mee wordt gehouden, kan dit de verhuring op termijn in het gedrang brengen.

Daarom wordt er bij voorkeur, maar niet uitsluitend, geïnvesteerd in kwalitatieve en technisch hoogstaande gebouwen waarbij de kosten van onderhoud en renovatie gedurende de eerste tien jaar beperkt zijn. Alle investeringen dienen te voldoen aan een aantal technische en rendementscriteria (zoals o.a. vereiste technieken, ligging, bereikbaarheid via openbaar en privé vervoer, voldoende parkings).

Voor ieder gebouw in de portefeuille wordt zowel intern als extern een relevant meerjarenplan voor onderhoud en renovatie opgesteld. Waar nodig wordt geïnvesteerd om de technische kwaliteit op niveau te houden of te brengen. Voor iedere acquisitie van een gebouw en/of vastgoedvennootschap wordt preliminair de nodige juridische, technische, administratieve, financiële, fiscale en milieutechnische due diligence, en in voorkomend geval een bodemonderzoek, uitgevoerd door ons intern team, bijgestaan, waar nodig, door externe specialisten.

Tevens wordt ieder gebouw regelmatig intern geëvalueerd. Gebouwen in portefeuille die niet meer voldoen aan onze eisen worden gerenoveerd of verkocht. In het algemeen is de gemiddelde ouderdom<sup>2</sup> van de kantoorgebouwen in het Groothertogdom Luxemburg hoger dan in België, te verklaren door de gecontroleerde vergunningsplanning van de overheid. De ouderdom van een kantoorgebouw kan een zwakkere performance van de technieken van een gebouw tot gevolg hebben, wat in het Groothertogdom Luxemburg

1 Voor meer informatie zie pagina 60 en bijlage 5 van de Financiële staten.

2 Voor meer informatie zie pagina 61 van het Vastgoedverslag.

sterk wordt gecompenseerd door de uitstekende ligging van de meeste gebouwen. Een investeringsprogramma voor renovatie van sommige panden om de technische installaties van de gebouwen conform te maken aan de huidige Luxemburgse wetgeving is voorzien en wordt gefaseerd uitgevoerd, waardoor de gebouwen de concurrentie met nieuwbouw zullen aankunnen. De recent aangekochte retail sites in Luxemburg zijn ouder dan 15 jaar, maar in tegenstelling tot kantoorgebouwen van dezelfde ouderdom die hogere onderhouds- en renovatiekosten met zich mee kunnen brengen bij het weggaan van bestaande huurders, worden winkels verhuurd op 'casco'-basis hetgeen betekent dat de inrichting volledig ten laste wordt gelegd van de huurders. De renovatie en onderhoudskosten van winkels zijn m.a.w. beperkter ook door het feit dat de duration op deze winkels 6,5 jaar bedraagt.

In het kader van duurzame en groene gebouwen wordt er door de bevak bewust gekeken naar optimale en energie-vriendelijke en -efficiënte technieken. Tevens worden de mogelijkheden van zonnepanelen op enkele daken van onze logistieke panden geanalyseerd om zodoende ons steentje bij te dragen aan duurzaamheid.

### Financierings-, liquiditeits- en kasstroomrisico

Leasinvest Real Estate financiert haar vastgoedportefeuille via haar eigen vermogen, de uitgifte van commercial paper op korte termijn (van 1 week tot 6 maanden) en het aangaan van bankkredieten (van 1 tot 5 jaar). Het uitgegeven commercial paper wordt gedekt door back-up kredietlijnen (met een typische duur van 364 dagen). De financierings- en liquiditeitsrisico's voor Leasinvest Real Estate zouden erin kunnen bestaan dat 1) haar solvabiliteit niet meer voldoende zou zijn om de bestaande of nieuwe bankkredieten aan te kunnen gaan, 2) dat de liquiditeit niet meer verzekerd zou zijn vnl. door het opdrogen van de commercial paper markt of het niet verlengen van de bestaande bankkredieten en/of back-up kredietlijnen en 3) de bevak haar bestaande financiële en andere convenanten opgelegd door haar banken, niet meer zou kunnen respecteren. De geconsolideerde schuldgraad<sup>3</sup> van Leasinvest Real Estate bedroeg op 31/12/08 52,06% (30/06/07: 40,93%), wat beduidend lager is dan de wettelijk maximaal toegestane schuldgraad van 65% zoals bepaald door het KB van 21/06/06, dat het K.B. van 10/04/95 op dit punt wijzigde. De stijging van de schuldgraad komt o.a. door de verschillende acquisities die gerealiseerd werden in het afgelopen boekjaar. Eind 2008 is Leasinvest Real Estate erin geslaagd om belangrijke bijkomende kredietlijnen voor haar belangrijke retailacquisities in het Groothertogdom Luxemburg

.....  
3 Berekend volgens KB van 21/06/06.

af te sluiten hetgeen de notoriëteit van de bevak bevestigd. Het liquiditeitsrisico wordt beperkt door enerzijds de financieringen te spreiden over verschillende bankiers en anderzijds de vervaldatum van de kredietfaciliteiten te diversifiëren. Leasinvest Real Estate heeft in 2009 maar 6,3% (€ 13,7 miljoen) van haar bankkredieten dat vervalt, 0% in 2010, 22,9% in 2011, 5,7% in 2012 en 65,2% in 2013. Alle back-up kredietlijnen vervallen in 2009 hetzij € 104,2 miljoen waarvan op 05/02/09 reeds € 10 miljoen verlengd werd voor 1,5 jaar. Er wordt verwacht dat de vervallen bankkredieten en back-up lijnen van Leasinvest Real Estate, gegeven haar goede kredietwaardigheid, door de banken zullen worden verlengd.

Gezien alle aangegane bankkredieten van het type 'bullet krediet' zijn en niet voorzien in een terugbetaling van kapitaal voor de einddatum, is de netto cashflow van Leasinvest Real Estate meer dan voldoende om de interestkosten te dragen.

Leasinvest Real Estate streeft ernaar om de verhouding tussen korte termijnfinancieringen (via de uitgifte van commercial paper en bankvoorschotten) en bankkredieten op 50% - 50% te houden. Op 31/12/08 bedroeg de verhouding korte termijnfinancieringen / bankkredieten 38% - 62% (30/06/07: resp. 54% - 46%)<sup>4</sup>.

De aangegane kredieten bevatten convenanten die voornamelijk verband houden met het bevakstatuut en de daaraan gerelateerde maximaal toegestane schuldgraad. Tot op heden voldoet de bevak aan al haar opgelegde convenanten.

### Renterisico

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

.....  
4 Deze opdeling is geen strikte opdeling naar vervaldag: de korte termijnfinancieringen omvatten immers ook commercial paper en bankvoorschotten op meer dan 1 jaar en de bankkredieten omvatten ook opnames die op hoogstens 1 jaar terugbetaald moeten worden.



De vervalddata van de rente-indekkingen situeren zich tussen 2009 en 2013. Op 31/12/08 waren door de acquisities eind december 2008 de financiële schulden maar voor 68% (30/06/07: 86%) ingedekt. De vaste rentevoeten van de interest rate swaps liggen tussen 3,38% en 3,87%, kredietmarge niet meegerekend. Tot september/oktober 2008 werden er stijgende korte termijn rentevoeten genoteerd, als gevolg van de financiële onzekerheden op de wereldmarkten, die snel zijn omgeslagen naar fel dalende korte termijn rentevoeten. Daardoor kenden de meeste bevak en ook Leasinvest Real Estate negatieve marktschommelingen op hun rente-indekkingen. Deze negatieve 'mark-to-market' zijn geen cash uitgaven maar enkel boekhoudkundige non-cash aanpassingen.

De monetaire autoriteiten in de wereld hebben hun referentierentevoeten drastisch verder verlaagd tot extreem lage (vaak historische) renteniveaus van bv. 1 à 1,50%. Lage rentevoeten zijn dus voor een vastgoedbevak en in casu Leasinvest Real Estate dat een bruto geïndexeerd huurrendement heeft van 7,27% (op basis van de reële waarde) een mogelijke winstverhogende factor. Normaal verhoogt daardoor de bruto marge tussen het ontvangen huurrendement en de betaalde rentevoet in functie van 1) de al of niet ingedekte renteposities en 2) de door de banken verhoogde rentemarges bij de vernieuwingen van kredietlijnen. Niettegenstaande Leasinvest Real Estate zich vnl. op vlottende rentevoeten financiert en deze rentevoeten zeer laag staan, kan er toch niet volledig van deze verlaagde rentevoeten genoten worden omdat Leasinvest Real Estate - vanuit een risico-avers profiel - rente-indekkinginstrumenten (zoals o.a. IRS en rente-collars) heeft afgesloten om dit renterisico in te dekken, waardoor ze niet steeds (in geval van IRS) of maar gedeeltelijk (in geval van rente-collars) of volledig (voor het ongedekt deel) van deze lagere rente kan profiteren. Een verlaging van rentevoeten leidt dan vaak tot een negatieve variatie in de reële waarde van de rente-indekkingen, met een (boekhoudkundige doch niet cashmatige) negatieve impact op het eigen vermogen en het resultaat. Er wordt dus verwacht

dat er zich in 2009 bijkomende negatieve variaties in de reële waarde van de rente-indekkingen zullen voordoen voor Leasinvest Real Estate. Door de felle financiële crisis hanteren de banken stelselmatig hogere kredietmarges bij het verlengen van bestaande of het aangaan van nieuwe kredietlijnen. De verhoging van de kredietmarges zou dus gedeeltelijke of volledig het voormelde positief effect, bij niet-indekking, van de hiervoor vernoemde verlaging van de rentevoeten teniet kunnen doen in zoverre de ontleners kredieten moet verlengen. Leasinvest Real Estate heeft maar 6,3% (€ 13,7 miljoen) van haar bankkredieten die in 2009 vervallen, terwijl al haar backup kredietlijnen (€ 104,2 miljoen) voor haar uit te geven commercial paper in 2009 vervallen. Er wordt verwacht dat deze verlengingen door de banken zullen toegestaan worden maar dat de aangerekende marges op de verschillende te hernieuwen kredietlijnen zouden kunnen stijgen en dus de daling van de rentevoeten gedeeltelijk kunnen compenseren.

### **Wisselrisico**

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

### **Risico op vernieling van onroerende goederen**

Het risico op vernieling van de onroerende goederen ten gevolge van brand of andere rampen is verzekerd. Voor de gebouwen die deel uitmaken van de bevak blokpolis is de verzekerde waarde gebaseerd op de nieuwwaarde, zijnde de kostprijs van de wederopbouw in nieuwe staat van het gebouw, met inbegrip van de honoraria van architecten en de belasting over de toegevoegde waarde, en met een 'loss of rent' (voor maximum 36 maanden). Voor meer detail over de verzekerde waarde van de gebouwen verwijzen we naar het Vastgoedverslag op pagina 56.

## Belangrijke gebeurtenissen in de ontwikkeling van Leasinvest Real Estate

### 1999/2000

- Erkenning van Leasinvest Real Estate Comm.VA als vastgoedbevak door de Commissie voor het Bank en Financieuzen (thans Commissie voor het Bank, Financie- en Assurantiewezen) op 07/06/99
- Opneming in de eerste markt van de Beurs van Brussel 2000/2001
- Verwerving van 3 gebouwen van fase I van het Axxes Business Park

### 2001/2002

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

### 2002/2003

- Desinvestering van kleinere, niet-strategische panden

### 2003/2004

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

### 2004/2005

- Afsluiten van een kaderovereenkomst met AXA Belgium NV ter ondersteuning van de verdere groei
- Acquisitie van de meerderheid van de aandelen van Square de Meeüs 5-6 NV
- Inbreng in natura van het gebouw Montoyer 63 via de partiële splitsing van Extensa Group NV
- Verkoop van de vorderingen uit de erfpachtovereenkomst betreffende Trierstraat 74

### 2005/2006

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

### 2006/2007

- Wijziging van de naam van Dexia Immo Lux in Leasinvest Immo Lux en van Dexia Immo Lux Conseil in Leasinvest Immo Lux Conseil
- Desinvestering van Extensa Square te Evere en het gebouw gelegen te Wommelgem



Wommelgem, België



**Montimmo, Luxemburg**

- Acquisitie van het gebouw Torenhof te Merelbeke (Gent)
- Verwerving van de resterende aandelen van Square de Meeüs 5-6 NV, gevolgd door een fusie door overname
- Verhoging van de participatie in Leasinvest Immo Lux tot 96,04%

### 2007/2008

- Desinvestering van het gebouw Aubépinés in het Groot-hertogdom Luxemburg
- Acquisitie van een logistieke site te Wommelgem en twee logistieke panden in de transportzone Meer, als ook van een winkelpand in Merksem dat nadien werd ingebracht in vastgoedbevak Retail Estates in ruil voor een participatie van 2,2%
- Overeenkomst voor de verwerving van 100% van de vennootschap Canal Logistics Brussels (toekomstige logistieke site in Neder-over-Heembeek van meer dan 50.000 m<sup>2</sup> opslag en 2.500 m<sup>2</sup> kantoren, waarvan de oplevering normaliter voorzien is voor eind 2009) onder een aantal gebruikelijke opschortende voorwaarden
- Oplevering van de herontwikkeling met uitbreiding van de CFM-site in het Groothertogdom Luxemburg
- Wijziging van het boekjaar naar een boekjaar in overeenstemming met het kalenderjaar met als gevolg een verlengd boekjaar dat liep van 01/07/07-31/12/08
- Overeenkomst van onroerende leasing met Cegelec NV voor de bouw en financiering van haar nieuwe regionale vestiging in de Antwerpse regio (Zwijndrecht) en aankoop van de grond
- Verwerving van 100% van Montimmo SA, eigenaar van de ruwbouw van het kantoorproject 'Montimmo' in het Groothertogdom Luxemburg, gevolgd door een fusie door overname door Leasinvest Immo Lux
- Verwerving van 3 top retaillocaties (Strassen, Diekirch, Foetz) in het Groothertogdom Luxemburg
- Omvorming van Leasinvest Immo Lux van een vastgoedbevak naar een vastgoedbevak-gespecialiseerd beleggingsfonds met ingang van 31/12/08, gevolgd door een terugkoop door Leasinvest Immo Lux van alle aandelen in handen van minderheidsaandeelhouders, waardoor Leasinvest Real Estate rechtstreeks en onrechtstreeks de enige aandeelhouder is geworden en schrapping van de notering van het aandeel op de Luxemburgse beurs



**Canal Logistics, Brussel**



CFM, Luxemburg

1 **2** 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12

**Brief aan de aandeelhouders**

Luc Bertrand



Jean-Louis Appelmans



Dames en Heren,

De buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van Leasinvest Real Estate van 27/06/08 heeft de wijziging van de afsluitdatum van het boekjaar van 30/06 naar 31/12 goedgekeurd, waardoor het boekjaar voortaan samenvalt met het kalenderjaar. Bijgevolg werd het voorbije boekjaar verlengd met 6 maanden om af te sluiten op 31/12/08 en heeft het uitzonderlijk betrekking op 18 maanden activiteit.

Tijdens de laatste 4 maanden van het verlengd boekjaar heeft er zich een wereldwijde financiële crisis voorgedaan die het begin heeft ingeluid van een belangrijke globale economische crisis. De vastgoedbevak heeft zich tegen deze felle financiële crisis gewapend door proactief de negotiaties tot verlenging van de belangrijkste diverse huurcontracten die vervallen in 2009 vervoegd aan te gaan en verwacht dat deze in belangrijke mate verlengd zullen worden<sup>1</sup>.

De strategie van de vastgoedbevak blijft gericht op het behalen van een gestaag groeiend netto recurrent resultaat<sup>2</sup> door volgende parameters te volgen nl. de bezettingsgraad van de gebouwen hoog te houden, meerwaarden te genereren op herontwikkelingen waar mogelijk en op een doordachte wijze te groeien door verder de portefeuille te diversifiëren naar logistiek, winkels, langere huurcontracten en Luxemburg. Deze strategie leidde tot goede prestaties in het vorige boekjaar niettegenstaande de zeer moeilijke economische en financiële markten.

De huuropbrengsten bedroegen € 49,1 miljoen (18 maanden) t.o.v. € 33,2 miljoen vorig boekjaar (12 maanden) en het netto resultaat (aandeel groep) sloot af met € 38,3 miljoen (18 maanden) ten opzichte van € 34,9 miljoen vorig boekjaar (12 maanden). De neerwaartse intrestevoluitie over het laatste semester 2008 heeft geleid tot een negatief financieel resultaat op onze rente-indekkingen. Verder werd het netto resultaat over het laatste trimester 2008 tevens beïnvloed door beperkte netto minwaarden op onze vastgoedportefeuille.

.....

1 Voor meer informatie betreffende de gemiddelde duur van de huurcontracten verwijzen we naar hoofdstuk 6 Vastgoedverslag.

2 Netto recurrent resultaat is het netto resultaat zonder het resultaat op de portefeuille, eventuele badwills en variaties in de reële waarde van de niet effectieve rente-indekkingen (conform IAS 39).

## Herontwikkelingen creëren meerwaarde in Luxemburg

De succesvolle herontwikkeling van het 'CFM'-project in de Cloche d'Or regio gelegen in de Stad Luxemburg werd opgeleverd eind juni 2008. Op vraag van de huidige huurders werd de bestaande 'CFM'-site binnen de voorziene timing gerenoveerd en uitgebreid met 4.000 m<sup>2</sup> logistieke en 1.200 m<sup>2</sup> kantoorruimte. De volledige site werd op lange termijn en op voorhand verhuurd aan de bestaande huurders. Door deze herontwikkeling werd een belangrijke toename van de reële waarde van € 14,4 miljoen gegeneereerd. De uitbreiding op deze site leidde sinds 01/7/08 tot hogere huuropbrengsten.

De herontwikkeling van het kantorenproject 'Bian', eveneens gelegen in Cloche d'Or, verloopt volgens plan. Het betreft een kantoorgebouw dat volledig ontmanteld en uitgebreid werd tot 5.500 m<sup>2</sup>. In het boekjaar werden er geen huuropbrengsten op gerealiseerd. De oplevering van het gerenoveerde kantoorgebouw die verwacht wordt eind mei 2009 zal naar verwachting een belangrijke niet-gerealiseerde meerwaarde als gevolg hebben.

Eveneens in het Groothertogdom Luxemburg werd eind juli 2008 een kantoorproject in ruwbouw op een top centrumlocatie aan de avenue Monterey 35 in Stad Luxemburg verworven. De volledige afwerking en oplevering wordt verwacht in de loop van het laatste kwartaal 2009.

## Verdere diversificatie van de vastgoedportefeuille naar logistiek, winkels, lange termijn huurcontracten en Luxemburg

Leasinvest Real Estate heeft eind februari 2008 volledig verhuurde logistieke panden verworven in de Antwerpse regio met een totale verhuurbare oppervlakte van 41.000 m<sup>2</sup>. Verder werd er een overeenkomst gesloten eind maart 2008 om (onder een aantal gebruikelijke opschortende voorwaarden) een nog te bouwen en te verhuren logistiek pand van 50.000 m<sup>2</sup> in de Brusselse regio te verwerven eind 2009.

Op 23/12/08 werden 3 volledig verhuurde winkelsites verworven in het Groothertogdom Luxemburg gelegen in Strassen, Diekirch en Foetz. Het betrof 35.783 m<sup>2</sup> commerciële ruimten vast verhuurd op 6,5 jaar. De volledige positieve impact van deze acquisitie op de huuropbrengsten en het resultaat zal gevoeld worden in 2009.

In België werd begin juli 2008 een onroerende leasingovereenkomst voor 15 jaar vast afgesloten met Cegelec NV voor de bouw van haar regionale vestiging in Antwerpen. De oplevering wordt verwacht eind 2009.

*Deze strategie leidde tot goede prestaties in het vorige boekjaar niettegenstaande de zeer moeilijke economische en financiële markten.*

De reële waarde van de vastgoedportefeuille (inclusief de projectontwikkelingen) is gestegen tot € 563,2 miljoen (30/06/07: € 459,3 miljoen), hetgeen de resultante is van vnl. de acquisitie van winkels en logistieke ruimten in resp. Luxemburg en de Antwerpse regio en de netto positieve variatie in de reële waarde van de portefeuille te danken aan de meerwaarden op het project CFM en op de aangekochte winkels in Luxemburg. De vastgoedportefeuille in exploitatie is gelegen voor 61,4% in België en 38,6% in het Groothertogdom Luxemburg. De verdeling van de portefeuille naar type gebouwen bestaat op heden voor 63% uit kantoren, 21% logistiek en 16% winkels.

#### **Bezettingsgraad blijft stabiel op 97,29%**

De bezettingsgraad bleef stabiel zoals verleden boekjaar nl. 97,29% t.o.v. 97,01% (30/06/07) dankzij het afsluiten van nieuwe huurcontracten en vnl. wederverhuringen van de bestaande huurcontracten die op vervaldatum kwamen. De bezettingsgraad in België bedroeg 96,19% t.o.v. 99,15% in het Groothertogdom Luxemburg.

#### **Belangrijke gebeurtenissen na het afsluiten van het boekjaar**

Er hebben zich geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan na het afsluiten van het boekjaar.

#### **Interim- en slotdividend**

Gegeven het verlengd boekjaar werd op 15/10/08 een bruto interim-dividend over de eerste 12 maanden van het vorige boekjaar van € 3,85 of netto € 3,27 (t.o.v. jaardividend voor boekjaar 2006/2007 van bruto € 3,80 of netto € 3,23) uitbetaald. Er wordt verder nog voorgesteld om op 25/05/09 een bruto slotdividend t.w.v. € 1,85 (netto € 1,57) uit te betalen dat betrekking zal hebben op de laatste 6 maanden van het verlengd boekjaar.

#### **Vooruitzichten voor 2009**

Dankzij de verwachte hoge bezettingsgraad in 2009, de belangrijke acquisitie van Luxemburgse winkels eind 2008 en de volledige jaarimpact van de ingebruikname van de uitbreiding van de CFM-site zal het vastgoedresultaat voor het huidige boekjaar in belangrijke mate groeien. Daarbij wordt er verwacht dat de oplevering van de herontwikkeling van het project 'Bian' voorzien in mei 2009 zal resulteren in een belangrijke meerwaarde.

Afhankelijk van de impact van de financiële en economische crisis, en zonder rekening te houden met eventuele negatieve schommelingen in de portefeuillevaarde en op de mark-to market evoluties van de rente-indekkingen, wordt er in het boekjaar 2009 verwacht een netto recurrent resultaat<sup>2</sup> te realiseren dat vergelijkbaar moet zijn met de laatste 12 maanden van het vorig boekjaar.

Jean-Louis Appelmans  
Afgevaardigd bestuurder

Luc Bertrand  
Voorzitter van de raad van bestuur

<sup>2</sup> Netto recurrent resultaat is het netto resultaat zonder het resultaat op de portefeuille, eventuele badwills en variaties in de reële waarde van de niet effectieve rente-indekkingen (conform IAS 39).



Strassen, Luxemburg

1 2 **3** 4 5 6 7 8 9 10 11 12

## Kerncijfers



Essentiel, Brussel



De kerncijfers betreffen IAS/IFRS kerncijfers.

Op 31 december 2008 neemt Leasinvest Real Estate via integrale consolidatie volgende participaties op: de Luxemburgse bevek Leasinvest Immo Lux SA (voorheen Dexia Immo Lux SA), Leasinvest Immo Lux Conseil SA, Leasinvest Services NV, Zebra Trading NV (sinds 29 februari 2008) en Alm Distri NV (sinds 29 februari 2008).

Op 30 juni 2007 werden tevens Warehouse Finance NV, De Leewe NV en Logistics Finance I NV integraal geconso-

lideerd (100%), maar deze zijn inmiddels gefuseerd met Leasinvest Real Estate.

Tenslotte werd de Luxemburgse bevek Leasinvest Immo Lux SA per 31 december 2008 omgevormd in een SICAV-gespecialiseerd beleggingsfonds ('SICAV-FIS').

Sindsdien bezit de groep Leasinvest Real Estate 100% van de aandelen van Leasinvest Immo Lux SA.

## Vastgoedpatrimonium<sup>1</sup>

	31/12/08	30/06/07	30/06/06
Totale oppervlakte (in m <sup>2</sup> bovengronds)			
Kantoren	129.649	126.621	144.961
Logistiek	158.591	118.313	118.313
Retail	57.096	21.313	21.313
<b>Totaal</b>	<b>345.336</b>	<b>266.247</b>	<b>284.587</b>

	31/12/08	30/06/07	30/06/06
Reële waarde (x € 1.000) <sup>2,3</sup>	534.039	445.859	467.182
Investeringswaarde (x € 1.000) <sup>3,4</sup>	547.860	457.310	479.170
Bezettingsgraad <sup>5</sup> (%)	97,29	97,01	95,87
Huurrendement (reële waarde) (%)	7,27	7,22	7,45
Huurrendement (investeringswaarde) (%)	7,09	7,04	7,26

- Het vastgoedpatrimonium bestaat uit de gebouwen in exploitatie opgenomen in de balansrubrieken 'Vastgoedbeleggingen' en 'Activa bestemd voor verkoop'. De projectontwikkelingen zijn hierin niet mee opgenomen.
- Reële waarde ('fair value'): de investeringswaarde zoals bepaald door een onafhankelijke vastgoeddeskundige en waarvan de mutatiekosten zijn afgetrokken. De reële waarde is de boekwaarde onder IFRS.
- Reële waarde en investeringswaarde geschat door vastgoedexperten Cushman & Wakefield / Winssinger en Vennoten.
- De investeringswaarde is de waarde zoals bepaald door een onafhankelijke vastgoeddeskundige en waarvan de mutatiekosten nog niet zijn afgetrokken.
- De bezettingsgraad is berekend op basis van de geschatte huurwaarde. Alle gebouwen uit de Leasinvest Real Estate portefeuille worden in aanmerking genomen, met uitzondering van de projecten. Definitie bezettingsgraad bij 9 Lexicon - 9.3. Terminologie op pagina 111.

## Kernresultaten

(in € 1.000)	IAS/IFRS Geconsolideerd 31/12/08 (18 maanden)	IAS/IFRS Geconsolideerd 30/06/07 (12 maanden)	IAS/IFRS Geconsolideerd 30/06/06 (12 maanden)
Huurinkomsten	49.058	33.154	23.958
Vastgoedresultaat	49.234	33.003	23.818
Operationeel resultaat <sup>1</sup>	56.189	43.678	27.118
Netto courant resultaat <sup>2</sup>	22.591	17.425	19.402
Netto courant resultaat, aandeel groep	22.127	17.075	16.963
Resultaat op de portefeuille	16.971	18.095	3.923
Resultaat op de portefeuille, aandeel groep	16.195	17.859	2.760
Netto resultaat	39.562	35.520	23.325
Netto resultaat, aandeel groep	38.322	34.934	19.723
Netto cashflow, aandeel groep <sup>3</sup>	25.085	16.555	9.823

- Netto resultaat zonder financieel resultaat en belastingen.
- Netto resultaat min resultaat op de portefeuille.
- Netto cashflow: netto resultaat min alle niet-cash elementen waaronder de afschrijvingen, waardeverminderingen op handelsvorderingen, toevoegingen of onttrekkingen aan voorzieningen en variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen.

**Balans**

(in € 1.000)	IAS/IFRS Geconsolideerd 31/12/08	IAS/IFRS Geconsolideerd 30/06/07	IAS/IFRS Geconsolideerd 30/06/06
Totaal eigen vermogen	264.431	272.046	262.555
Eigen vermogen, aandeel groep	264.438	262.071	237.849
Balans totaal	576.884	477.202	483.659
Schuldgraad <sup>1</sup> (%)	52,06	40,93	44,15

1 De schuldgraad is berekend volgens het KB van 21 juni 2006.

**Gegevens per aandeel<sup>1</sup>**

(in €)	IAS/IFRS Geconsolideerd 31/12/08 (18 maanden)	IAS/IFRS Geconsolideerd 30/06/07 (12 maanden)	IAS/IFRS Geconsolideerd 30/06/06 (12 maanden)
Aantal uitgegeven aandelen (#)	4.012.832	4.012.832	4.012.628
Aantal aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode (#)	3.996.294	4.012.628	3.318.241
Netto-actief, aandeel groep <sup>2</sup>			
- op basis van reële waarde	66,17	65,31	59,28
- op basis van investeringswaarde	69,59	68,13	62,10
Huurinkomsten	12,28	8,26	7,22
Vastgoedresultaten	12,32	8,22	7,18
Operationeel resultaat	14,06	10,89	8,17
Netto courant resultaat	5,65	4,34	5,85
Netto courant resultaat, aandeel groep	5,54	4,26	5,11
Resultaat op de portefeuille	4,25	4,51	1,18
Resultaat op de portefeuille, aandeel groep	4,05	4,45	0,83
Netto resultaat	9,90	8,85	7,03
Netto resultaat, aandeel groep	9,59	8,71	5,94
Netto cashflow, aandeel groep	6,28	4,13	2,96

- 1 De resultaatgegevens per aandeel zijn berekend o.b.v. het aantal aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode. Deze stemt op 31/12/08 en 30/06/07 overeen met het totaal aantal uitgegeven aandelen minus het aantal eigen aandelen op geconsolideerde basis. 31 december 2008: per 31/12/08 had Leasinvest Real Estate aldus, op geconsolideerde basis, in totaal 16.538 eigen aandelen in portefeuille, hetzij 0,41%. 30 juni 2007: in de jaarbrochure van het boekjaar 2006/2007 werd melding gemaakt van 4.012.832 aantal aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode, d.i. zonder rekening te houden met de 204 eigen aandelen in portefeuille per 30/06/07. Deze aanpassing heeft geen impact op de gegevens per aandeel voor 30/06/07. 30 juni 2006: n.a.v. de kapitaalsverhoging die heeft plaatsgevonden bij de inbreng van de Extensa Group NV portefeuille door AXA Belgium NV, werden er 763.407 nieuwe aandelen gecreëerd. Deze waren dividendgerechtigd vanaf 29/05/06.
- 2 Netto-actief conform IFRS is voor uitkering van het resultaat. Netto-actief per aandeel wordt berekend o.b.v. het aantal uitgegeven aandelen min het aantal eigen aandelen op geconsolideerde basis.



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

(in €)	31/12/08	30/06/07	30/06/06
Koers op coupondatum <sup>2</sup>		64,20	74,80
Coupondatum <sup>3</sup>	25/05/09	22/10/07	23/10/06
price / cashflow (PCF)		15,54	25,27
price / earnings (PER)		15,07	14,64
Koers einde boekjaar	48,05	78,10	65,90
price / cashflow (PCF)	7,65	18,91	22,26
price / earnings (PER)	8,67	18,33	12,90

- 1 PCF en PER werden berekend ten opzichte van de netto cashflow en earnings (= netto courant resultaat), aandeel groep, per einde boekjaar.
- 2 Geen gegevens per 31/12/08 omdat jaarverslag valt voor coupondatum van slotdividend.
- 3 Betreft datum waarop slotdividend wordt uitgekeerd (€ 1,85 bruto per aandeel). Op 15/10/08 werd reeds een interim-dividend uitgekeerd van € 3,85 bruto per aandeel.

## Evolutie aantal aandelen

Beginaantal aandelen Brixton Zaventem	61.250
Nieuw aantal aandelen <sup>1</sup>	864.808
Inkoop van eigen aandelen en annulatie van de ingekochte aandelen	-24.603
Inbreng van de "Extensa gebouwen" op 08/06/99	727.818
Inbreng van Vierwinden Business Park	191.574
Totaal vóór het bod	1.759.597
Kapitaalverhoging	370.851
Fusie met Brixton Louise	394.672
Fusie met Kapex	4
Vermindering van het kapitaal	
Aantal aandelen na het bod	2.525.124
Inbreng gebouwen D4 en D5 van het Axxes Business Park op 28/06/01	200.500
Inbreng gebouw D2 van het Axxes Business Park op 14/12/01	104.742
Fusie met Brussimmo op 28/11/03	2
Fusie met Ekiport op 28/11/03	3
Uitgegeven aantal aandelen op 30/06/04	2.830.371
Partiële splitsing (Montoyer 63) op 23/12/04	418.850
Uitgegeven aantal aandelen op 30/06/05	3.249.221
Inbreng gebouwen Extensa-portefeuille op 29/05/06	763.407
Uitgegeven aantal aandelen op 30/06/06	4.012.628
Fusie met Square de Meetis 5-6 op 29/12/06	204
Uitgegeven aantal aandelen op 30/06/07	4.012.832
Uitgegeven aantal aandelen op 31/12/08	4.012.832

- 1 Op 31/12/98 bedroeg het maatschappelijk kapitaal van Brixton Zaventem € 2.921.625 vertegenwoordigd door 61.250 aandelen. Op 04/05/99 werd beslist het kapitaal van Brixton Zaventem te verdelen in 864.808 aandelen.

## Leasinvest Real Estate op de beurs

(in €)	31/12/08	30/06/07	30/06/06
Aantal genoteerde aandelen (#)	4.012.832	4.012.832	3.249.221
Aantal uitgegeven aandelen (#)	4.012.832	4.012.832	4.012.628
Marktkapitalisatie op basis van slotkoers (€ miljoen)	192,82	313,40	264,43
Slotkoers	48,05	78,10	65,90
Hoogste koers <sup>1</sup>	78,00	84,50	73,35
Laagste koers <sup>1</sup>	46,13	65,80	62,05
Gemiddelde koers <sup>1</sup>	65,85	75,96	66,12
Jaarvolume <sup>1</sup> (#)	652.187	720.881	706.725
Gemiddeld maandvolume <sup>1</sup> (#)	36.233	60.073	58.894
Jaaromzet (€ miljoen)	31,34	56,30	46,73
Velociteit <sup>1,2</sup> (%)	16,25	17,96	21,75
Bruto dividend <sup>3</sup>	5,7000	3,8000	3,7500
Netto dividend <sup>3</sup>	4,8450	3,2300	3,1875
Bruto dividendrendement <sup>4</sup> (%)	7,91	4,87	5,69

- 1 De gegevens zijn voor het boekjaar 31/12/2008 berekend over een periode van 18 maanden.
- 2 Aantal verhandelde aandelen / totaal aantal genoteerde aandelen.
- 3 Per 31/12/08 (18 maanden) bestaat het dividend uit een interimdividend en een slotdividend.
- 4 Bruto dividend / slotkoers.

1 2 3 **4** 5 6 7 8 9 10 11 12

# Corporate Governance



Avenue Monterey, Luxembourg

#### 4.1 Beslissingsorganen

Overeenkomstig de bepalingen van het KB van 10/04/95 m.b.t. vastgoedbevak wordt Leasinvest Real Estate bestuurd in het uitsluitend belang van haar aandeelhouders.

##### De statutaire zaakvoerder

Vastgoedbevak Leasinvest Real Estate wordt bestuurd door haar gecommanditeerde beherende vennoot en enige statutaire zaakvoerder, Leasinvest Real Estate Management NV, met maatschappelijke zetel te 2000 Antwerpen, Schermersstraat 42 (RPR 0466.164.776), een 100%-dochter van Extensa Group NV. De enige activiteit van de zaakvoerder bestaat (en heeft altijd bestaan) in het beheer van Leasinvest Real Estate.

Leasinvest Real Estate Management NV had op 31/12/08 een eigen vermogen van € 537.090,43 .

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

##### Duur van het mandaat

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

Het team werkzaam binnen de Leasinvest Real Estate-groep, dat verantwoordelijk is voor het algemeen management, de commerciële contacten met de huurders en vastgoedmakelaars, de boekhouding, de juridische activiteiten, de administratie en het technisch vastgoedbeheer bestond op 31/12/08 uit 16 personen<sup>1</sup>.

##### Bevoegdheden

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

de algemene vergadering bevoegd is. De zaakvoerder bestuurt de vennootschap via haar collegiale raad van bestuur die een afgevaardigd bestuurder en een gevolmachtigde tot het dagelijks bestuur heeft aangesteld (zie verder 'dagelijks bestuur-effectieve leiding').

##### Remuneratie van de zaakvoerder

De vergoeding van de zaakvoerder is statutair vastgelegd op 0,415% van de investeringswaarde van de geconsolideerde portefeuille en bedroeg voor het voorbije boekjaar € 3.083.492,85 (18 maanden). Er wordt geen enkele andere remuneratie toegekend aan de zaakvoerder.

##### De raad van bestuur van de zaakvoerder<sup>2</sup>

##### Samenstelling en besluitvorming van de raad van bestuur

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

De voordrachtregeling (voordrachtrechten toegekend aan Extensa Group NV en AXA Belgium NV) op basis waarvan de raad van bestuur is samengesteld als voormeld wordt nader uitgewerkt in de statuten van de statutaire zaakvoerder en in een aandeelhoudersovereenkomst.

Uit recente afspraken tussen AXA Belgium en Extensa Group NV blijkt overigens dat er voortaan maximum 3 bestuurders<sup>3</sup> kunnen worden benoemd op voordracht van AXA Belgium NV hetgeen in de nabije toekomst gereflecteerd zal worden in de statuten van de statutaire zaakvoerder.

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

De statuten van de statutaire zaakvoerder bevatten ook bijzondere bepalingen inzake de meerderheden in de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder die ondermeer betrekking hebben op beslissingen betreffende de strategie (zie verder) en die aldus de exclusieve controle van Extensa Group NV over Leasinvest Real Estate bevestigen.

.....  
1 Leasinvest Real Estate heeft zelf geen personeelsleden, wel de statutaire zaakvoerder Leasinvest Real Estate Management NV, Leasinvest Services NV en Leasinvest Immo Lux Conseil SA.

2 Voor verklaringen vanwege de bestuurders en het management wordt verwezen naar hoofdstuk 12 Verklaringen.

3 Voorheen konden maximum 4 bestuurders op voordracht van AXA Belgium NV worden benoemd.

Alle bestuurders alsook de leden van het uitvoerend management beschikken, rekening houdend met hun vroegere en huidige functies, bestuurdersmandaten en opleiding, over de relevante managementexpertise en ervaring voor het besturen van een vastgoedbevak.

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

1) De onafhankelijke bestuurders zijn:



**Eric De Keuleneer**  
afgevaardigd bestuurder  
van Credibe NV



**Bernard de Gerlache de Gomery**  
onafhankelijk bestuurder bij o.a.  
Floridienne NV en Sipef NV



**Christophe Desimpel**  
afgevaardigd bestuurder van  
De Speyebeek NV



**Marcus Van Heddeghem**  
managing director van Redevco Retail  
Belgium Comm.V

De heren de Gerlache de Gomery, De Keuleneer, Van Heddeghem en Desimpel voldoen aan de criteria van onafhankelijke bestuurders in de zin van art. 526ter W.Venn. Zij voldoen tevens aan de criteria van onafhankelijkheid vastgesteld in het Corporate Governance Charter.

2) De bestuurders op voordracht van Extensa Group NV zijn:



**Luc Bertrand**  
voorzitter van het executief comité van  
Ackermans & van Haaren NV,  
voorzitter van de raad van bestuur van  
Leasinvest Real Estate Management NV



**Jean-Louis Appelmans**  
CEO en afgevaardigd bestuurder van  
Leasinvest Real Estate Management NV

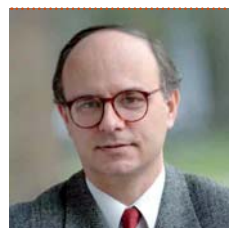


**Jan Suykens**  
lid van het executief comité van  
Ackermans & van Haaren NV



**Kris Verhellen**  
CEO<sup>4</sup> van Extensa Group NV

3) De bestuurders op voordracht van AXA Belgium NV zijn op heden:



**Guy Van Wymersch-Moons**  
general manager of real estate van  
AXA Belgium NV



**Thierry Rousselle**  
bestuurder van vennootschappen

In de eerste helft van het boekjaar 2009 zal aan de algemene vergadering van de statutaire zaakvoerder worden voorgesteld om Dhr Alfred Bouckaert, voorzitter van de

<sup>4</sup> Via SITAS BVBA, die de heer Verhellen aanstelde als vaste vertegenwoordiger.

raad van bestuur van AXA Belgium NV, te benoemen als de derde bestuurder op voordracht van AXA Belgium NV.

De adressen van de bestuurders kunnen op eenvoudige aanvraag bekomen worden op de zetel van de vennootschap.

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

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

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

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

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

De statuten voorzien dat de raad van bestuur minimum viermaal per jaar vergadert. Belangrijke transacties kunnen meerdere bijeenroepingen van de raad vereisen. Zo heeft de raad van bestuur gedurende het verlengd boekjaar van 18 maanden 7-maal vergaderd.

Het aanwezigheidsquotiënt bedroeg globaal 90%. Het aanwezigheidsquotiënt van de leden individueel bedroeg voor de heren Bertrand, Appelmans, de Gerlache de Gomery, Rousselle en Van Wymersch-Moons 100%. De heren Suykens en Desimpel werden éénmaal verontschuldigd en de heren Van Heddeghem, De Keuleneer en Verhellen tweemaal.

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

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

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

In 2007/2008 werden de volgende specifieke agendapunten behandeld door de raad van bestuur:

- goedkeuring van belangrijke bijkomende investeringen in logistiek (o.a. Wommelgem en Meer en een project te Neder-over-Heembeek), kantoren (kantorenproject

voor Cegelec in Zwijndrecht en project 'Montimmo' te Luxemburg) en retail (o.a. winkelpand in Merksem dat werd ingebracht in Retail Estates en 3 retailites/gebouwen in Luxemburg) en desinvesteringen (gebouw Aubépinés in Luxemburg),

- voorstel aan de algemene vergadering tot wijziging van het boekjaar om dit in overeenstemming te brengen met het kalenderjaar en tot wijziging datum algemene vergadering,
- onderzoek van de voorwaarden om over te kunnen gaan tot een squeeze-out bij Leasinvest Immo Lux, welke uiteindelijk geleid hebben tot de beslissing tot omvorming van Leasinvest Immo Lux in een sicav-FIS gevolgd door een terugkoopprocedure door Leasinvest Immo Lux van de resterende aandelen die niet in handen waren van krachtens de Luxemburgse regelgeving toegelaten aandeelhouders. De facto werden in dit kader alle aandelen die nog niet in handen waren van Leasinvest Real Estate teruggekocht;
- eventuele maatregelen te nemen om de gevolgen van de impact van de financiële crisis op Leasinvest Real Estate te beperken.

De bestuurders ontvangen voorafgaand aan de vergadering een agenda met de lijst van de te behandelen onderwerpen samen met een documentatiebundel ter voorbereiding van de vergadering van de raad van bestuur. De door de raad van bestuur behandelde onderwerpen worden voorafgaandelijk aan de beraadslaging uitgebreid toegelicht door het management. Ter voorbereiding van bepaalde beslissingen laat de raad van bestuur zich adviseren door het auditcomité, het benoemings- & remuneratiecomité of het comité van onafhankelijke bestuurders. Daarnaast kunnen de bestuurders verzoeken om het advies in te winnen van een onafhankelijke deskundige.

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

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

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

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

- a) beslissingen over de bepaling van de strategie van Leasinvest Real Estate en over de voorstellen tot wijziging van de statuten van deze laatste: deze beslissingen worden slechts genomen mits de gewone meerderheid wordt gevormd door minstens drie van de vier onafhankelijke bestuurders en door minstens de meerderheid

van de bestuurders die werden benoemd op voordracht van Extensa Group NV (of een met haar verbonden vennootschap) en in zoverre die geen belangenconflict hebben in de zin van art. 523 W.Venn.

- b) beslissingen over het voorstel betreffende de bestemming van het resultaat van Leasinvest Real Estate: deze beslissingen worden slechts genomen met een bijzondere meerderheid van tachtig procent van de stemmen van de tegenwoordige of vertegenwoordigde bestuurders.

### Adviserende comités<sup>5</sup>

De raad van bestuur heeft adviserende comités zoals bedoeld in de Code Lippens en verder toegelicht in het Corporate Governance Charter.

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

De adviserende comités hebben een louter adviserende functie.

Zij zijn belast met het onderzoek van specifieke kwesties en het formuleren van adviezen aan de raad van bestuur.

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

De comités streven ernaar om beslissingen te nemen met unanimititeit.

Indien er voor een bepaalde beslissing geen consensus mogelijk is wordt de beslissing aangaande het advies genomen bij gewone meerderheid.

### Auditcomité

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

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

<sup>5</sup> De volledige tekst van de laatste versie van het het Corporate Governance Charter is terug te vinden op de website [www.leasinvest.be](http://www.leasinvest.be).

Het auditcomité evalueert ook de onafhankelijkheid van de commissaris en geeft aanbevelingen inzake de interne en externe audit. Het auditcomité is ook bevoegd om, zowel ten aanzien van de statutaire zaakvoerder als ten aanzien van de bevak, te beslissen dat de commissaris diensten kan verrichten, andere dan de opdrachten die krachtens de wet worden toevertrouwd, waarvan de vergoedingen hoger liggen dan deze voor zijn controleopdracht (m.a.w. afwijkingen kan toestaan op het verbod van artikel 133, §5 W.Venn).

De taken van het auditcomité zijn in overeenstemming met de voorwaarden opgenomen in art. 526bis, §4, W.Venn.

De leden van het auditcomité zijn:

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

Het auditcomité vergaderde tijdens het voorbije boekjaar zesmaal. Het aanwezigheidsquotiënt van de leden van het comité bedroeg globaal 80% en individueel voor de heer Jan Suykens 100%. De heren Rousselle en De Keuleneer werden eenmaal verontschuldigd en de heer Van Heddeghem tweemaal.

Ondermeer de volgende agendapunten werden door het auditcomité behandeld:

- bespreking van de financiële rapporteringen per kwartaal;
- bespreking van de financieringsstructuur en het rente-indekkingsbeleid;
- maatregelen te nemen ingevolge de impact van de financiële crisis op Leasinvest Real Estate;
- voorstel tot hernieuwing van het mandaat van de commissaris Ernst & Young voor de Leasinvest Real Estate-groep (in overeenstemming met art.130, nieuw lid 2, W. Venn.).

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

### Benoemings- & remuneratiecomité

Het benoemings- & remuneratiecomité ziet toe op een objectief en professioneel verloop van het benoemingsproces en staat de raad bij inzake de vergoeding van de leden van de raad van bestuur en van het management en formuleert terzake aanbevelingen voor het remuneratiebeleid. Het benoemings- & remuneratiecomité bestaat uitsluitend uit niet-uitvoerende bestuurders en de helft van de leden zijn onafhankelijke bestuurders.



De leden van het benoemings- & remuneratiecomité zijn:

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

Het benoemings- & remuneratiecomité vergaderde tijdens het voorbije boekjaar tweemaal in aanwezigheid van alle leden.

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

Ondermeer volgend agendapunt werd door het benoemings- & remuneratiecomité behandeld:

- voorstellen tot remuneratie van het uitvoerend management, van de afgevaardigd bestuurder en het personeel.

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

Het comité van onafhankelijke bestuurders bestaat uit alle onafhankelijke bestuurders van de raad van bestuur. Het comité wordt voorgezeten door één van haar leden, in principe het lid met de meeste anciënniteit in zijn functie. Op basis van het Corporate Governance Charter werd aan het comité van onafhankelijke bestuurders een bijzondere opdracht toegekend. Deze opdracht werd statutair vastgelegd (art. 8 van de statuten van de statutaire zaakvoerder).

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

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

- beslissingen of verrichtingen waarvoor art. 523 W.Venn. toegepast wordt;
- de wijziging van het maatschappelijk doel of van het beleggingsbeleid van de bevak;
- ingeval van grote transacties waarin de bevak betrokken zou worden, voor zover deze betrekking hebben op meer dan 30% van de geschatte waarde van de vastgoedportefeuille van de bevak op het ogenblik van de realisatie van de transactie;
- belangrijke wijzigingen in de organisatie van de bevak of van de statutaire zaakvoerder die resulteren in een wijziging van het vergunningsdossier van Leasinvest Real Estate als bevak.

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

wordt afgeweken. Het schriftelijk advies blijft aan de notulen van de raad van bestuur gehecht.

Het comité van onafhankelijke bestuurders vergaderde tijdens het voorbije boekjaar tweemaal in aanwezigheid van alle betrokken onafhankelijke bestuurders.

Het comité van onafhankelijke bestuurders heeft voorafgaand aan de besluiten genomen door de raad van bestuur, een schriftelijk advies opgemaakt in verband met het investeringsvoorstel betreffende Cegelec meer bepaald betreffende de aankoop van de grond van Baarbeek BV, alsook om een offerte in te dienen gezamenlijk met Algemene Aannemingen Van Laere. Het besluit van de adviezen van het comité luidt als volgt:

#### **• Samenvattend uittreksel uit het besluit van het advies dd. 14/05/08:**

Het Comité heeft uitvoerig toelichting verkregen van het management met betrekking tot de voorgestelde verrichting en het daarbij horend project (de aankoop door Leasinvest Real Estate van een perceel grond (bestemd voor de oprichting van het gebouw dat aan Cegelec in onroerende leasing wordt gegeven) van Baarbeek BV, die een 100% dochtervennootschap is van Vlaamse Beleggingen BV, welke op haar beurt een 100% dochtervennootschap is van Ackermans & van Haaren NV, zijnde een met Leasinvest Real Estate verbonden vennootschap) Het comité is van oordeel dat de verrichting in het belang is van Leasinvest Real Estate en haar aandeelhouders, dat de aankoopprijs waartegen wordt ingeschreven op marktconforme wijze werd bepaald en in overeenstemming is met het waarderingsverslag van de deskundige en bovendien dat de voorgenomen verrichting kan leiden tot een verbetering van het risicoprofiel en tot een stijging van het operationeel resultaat en het rendement per aandeel van Leasinvest Real Estate. Het comité brengt dan ook een gunstig advies uit aan de raad met betrekking tot de voorgestelde verrichting.

#### **• Samenvattend uittreksel uit het besluit van het advies dd. 05/12/07:**

Het comité heeft kennis genomen van de resultaten van het (beperkt) onderzoek door het management betreffende de verrichting (indiening van een offerte gezamenlijk met Algemene Aannemingen Van Laere NV, die een 100% dochteronderneming is van Ackermans & van Haaren, in het kader van een openbare aanbesteding). Verder heeft het comité uitvoerig toelichting verkregen van het management met betrekking tot de voorgestelde aannemingsprijs (...) en de verplichtingen ten laste van de verhuurder en van de gevolgen van de verrichting voor Leasinvest Real Estate, zowel op financieel als op operationeel vlak. Het comité vestigt in het bijzonder de aandacht op het belang van een in dekking van de verschillende risico's, zoals het intrestrisico en het risico met betrekking tot de verhuurdersherstellingen tijdens de volledige duur van de huurovereenkomst. Mits reke-

ning wordt gehouden met de hierboven vermelde aandachtspunten is het comité van oordeel dat de Verrichting in het belang is van Leasinvest Real Estate en haar aandeelhouders, dat de aannemingsprijs waartegen wordt ingeschreven op marktconforme wijze werd bepaald en dat de voorgenomen verrichting kan leiden tot een verbetering van het risicoprofiel en tot een stijging van het operationeel resultaat en het rendement per aandeel van Leasinvest Real Estate. Het comité brengt dan ook een gunstig advies uit aan de Raad met betrekking tot de voorgestelde Verrichting.

Indien een gunstig gevolg zou worden gegeven aan deze offerte zal er in een volgend verslag meer toelichting worden gegeven aangaande deze transactie.

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

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

### **Dagelijks bestuur – Effectieve leiding**

Het dagelijks bestuur tijdens het voorbije boekjaar werd toevertrouwd aan het uitvoerend management dat sedert 13/02/07 de effectieve leiding uitoefent conform artikel 38 van de Wet van 20/07/04 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles. Gelet op de huidige omvang, activiteiten en behoeften van Leasinvest Real Estate bestaat de effectieve leiding thans uit de afgevaardigd bestuurder, Jean-Louis Appelmans, en de heer Michel Van Geyte, COO, gevolmachtigde tot het dagelijks bestuur.

### **Management**

De leden van het management zijn:

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

Jean-Louis Appelmans (56) is sinds de oprichting in 1999 afgevaardigd bestuurder van Leasinvest Real Estate Management NV en sedert eind 2002 tevens vaste vertegenwoordiger. Hij is tevens afgevaardigd bestuurder van Leasinvest Immo Lux.

Hij was CEO van Extensa Group NV (ex-Leasinvest NV) van 1989 tot 2005. Hij vervult nog een aantal bestuurdersmandaten waaronder onafhankelijk bestuurder bij de beursgenoteerde openbare vastgoedbevak Retail Estates. Daarvoor was hij werkzaam in corporate banking bij Crédit Lyonnais

Belgium (1986-1989) en Chase Manhattan Bank (thans JP-Morgan Chase) van 1979 tot 1986.

#### **Michel Van Geyte (COO)**

Michel Van Geyte (43) werd in augustus 2004 bij Leasinvest Real Estate Management NV aangeworven als commercial manager. Hij is tevens bestuurder van o.m. Leasinvest Immo Lux. Voordien was hij werkzaam bij Knight Frank als managing partner en heeft een vijftiental jaren ervaring in vastgoed.

#### **Micheline Paredis**

Micheline Paredis (42) is secretary general en group counsel, en vervult de rol van compliance officer. Zij heeft een 18-tal jaren ervaring in vennootschaps- en vastgoedrecht, waaronder bijna 10 jaar bij Leasinvest Real Estate Management NV. Voorheen was zij kandidaat-notaris.

#### **Sophie Wuyts**

Sophie Wuyts (35) werd in juni 2007 aangeworven als CFO. Voordien was zij gedurende 6 jaar controller bij Ackermans & van Haaren. Zij heeft 11 jaar ervaring in accounting & finance, waarvan de laatste twee jaar bij Leasinvest Real Estate Management NV.

### **Het permanent comité**

Het permanent comité komt regelmatig samen om de lopende zaken van Leasinvest Real Estate te bespreken, een adequate communicatie te verzekeren en de uitvoering van de beslissingen van de raad van bestuur op te volgen. Het permanent comité is samengesteld uit de afgevaardigd bestuurder, de COO of een commercieel verantwoordelijke, de secretary general/group counsel of legal counsel, de CFO of de senior accountant en de property manager of een verantwoordelijke voor het technisch vastgoedbeheerder.

### **Het investeringscomité**

Het investeringscomité wordt samengeroepen in functie van de agenda en bereidt de investerings- & desinvesteringsbeslissingen van de raad van bestuur voor. Het investeringscomité is samengesteld uit de afgevaardigd bestuurder, de COO, de CFO, de secretary-general/group counsel. AXA Belgium NV kan met raadgevende stem deelnemen aan de vergaderingen van het investeringscomité en het permanent comité zolang AXA Belgium NV een participatie in Leasinvest Real Estate aanhoudt van minimum 10%.

### **Externe vertegenwoordiging**

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

### Vaste vertegenwoordiger

Overeenkomstig de bepalingen van art. 61, §2, W.Venn. heeft de zaakvoerder onder zijn bestuurders een vaste vertegenwoordiger benoemd die belast wordt met de uitvoering van de opdracht van zaakvoerder, in naam en voor rekening van Leasinvest Real Estate Management NV, en die bevoegd is om alleenhandelend de bevak ten aanzien van derden te vertegenwoordigen en te verbinden, evenwel zonder afbreuk te doen aan de bepalingen van art. 18 van het KB van 10/04/95 m.b.t. vastgoedbevak, noch aan enige andere bepaling toepasselijk op instellingen voor collectieve beleggingen.

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

### Daden van beschikking betreffende vastgoed

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

### Remuneratie<sup>6</sup>

Tijdens het voorbije boekjaar ontvingen de bestuurders vanwege de statutaire zaakvoerder van Leasinvest Real Estate Comm.VA, rechtstreeks en/of onrechtstreeks, voor alle verleende diensten ten behoeve van de statutaire zaakvoerder vergoedingen ten belope van een totaal bedrag van € 368.500 (over 18 maanden).

	€
Onafhankelijke bestuurders	148.000 <sup>(1)</sup>
Jean-Louis Appelmans	220.500
Totaal bestuurders	368.500

(1) Waarvan € 74.000 betrekking heeft op het voorbije boekjaar en € 74.000 betrekking heeft op het boekjaar 2006/2007, doch pas in het voorbije boekjaar werd uitbetaald.

#### 1) Niet-uitvoerende bestuurders

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

6 Alle remuneraties waarvan sprake in dit hoofdstuk worden hetzij door de statutaire zaakvoerder hetzij, ten belope van circa 2/3 van het totaal, door een dochteronderneming van Leasinvest Real Estate toegekend. De betrokkenen ontvangen geen andere vergoedingen dan degene in dit hoofdstuk vermeld. De eerst opgenomen tabel betreft uitsluitend vergoedingen betaald door de statutaire zaakvoerder.

aan de heren De Keuleneer, de Gerlache de Gomery, Desimpel en Van Heddeghem, onafhankelijke bestuurders, werd een totaal bedrag van € 74.000 betaald als volgt:

- een forfaitaire vergoeding van € 12.500 per boekjaar;
- een bijkomende forfaitaire vergoeding van € 4.000 per boekjaar als lid van het auditcomité of van het benoemings- & remuneratiecomité;
- en een bijkomende vergoeding van € 2.000 per boekjaar als lid van het comité van onafhankelijke bestuurders.

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

#### 2) Uitvoerende bestuurder – CEO

De heer Appelmans geniet van vaste en veranderlijke vergoedingen die zijn prestaties dekken als lid van de raad van bestuur en als CEO, alsook van een pensioenplan. Aan de CEO werd voor het voorbije boekjaar, op individuele basis, rechtstreeks en onrechtstreeks de in de tabel hierna vermelde remuneratie toegekend; zijn managementovereenkomst bevat gebruikelijke opzeggmogelijkheden en vertrekregelingen.

#### 3) De effectieve leiding

De effectieve leiding wordt gevormd door Jean-Louis Appelmans, die afgevaardigd bestuurder is, en Michel Van Geyte, COO.

Michel Van Geyte is geen bestuurder van de statutaire zaakvoerder. Tijdens het voorbije boekjaar werd aan hem op individuele basis, rechtstreeks en onrechtstreeks de in de tabel hierna vermelde remuneratie toegekend; zijn managementovereenkomst bevat gebruikelijke opzeggmogelijkheden en vertrekregelingen.

De leden van de effectieve leiding ontvangen geen opties noch andere aan aandelen gekoppelde bezoldigingen. Zij ontvingen voor het voorbije boekjaar de volgende bedragen:

Remuneratie (over 18 maanden):

effectieve leiding	vast <sup>(1)</sup>	variabel <sup>7</sup>	totaal
Appelmans Jean-Louis	437.196,77	110.000,00	547.196,77
Van Geyte Michel	253.673,00	75.000,00	328.673,00
Totaal	690.869,77	185.000,00	875.869,77
<sup>(1)</sup> waarvan verzekeringspremie:	64.099,77		

7 Het variabel deel heeft betrekking op het boekjaar 2006/2007 uitbetaald op 26/10/07 (JL Appelmans: € 90.000 en M. Van Geyte: € 50.000 ) en over het boekjaar 2007/2008 uitbetaald op 20/11/08 (JL Appelmans: € 110.000 en M. Van Geyte: € 75.000).

## 4.2 Corporate Governance Charter<sup>8</sup>

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

Het Corporate Governance Charter van Leasinvest Real Estate, opgesteld in toepassing van deze code, strekt ertoe regels te bepalen met het oog op een efficiënte interne werking en organisatie van het beheer van de bevak, zonder evenwel afbreuk te doen aan de wettelijke bepalingen omtrent de werking en bevoegdheden van de raad van bestuur (inclusief de wettelijke controle- & beheersbevoegdheden waarover elk lid van de raad van bestuur beschikt) en de bepalingen van het KB betreffende vastgoedbevak. Het Charter zal in functie van de ontwikkelingen van het beleid inzake corporate governance zo vaak als nodig worden geactualiseerd zodat het op elk ogenblik een correct beeld geeft van het beheer van de bevak.

De meest recente versie van het Charter is terug te vinden op de website ([www.leasinvest.be](http://www.leasinvest.be)).

### Comply or Explain - Afwijkingen van het Corporate Governance Charter t.o.v. de Code Lippens (versie van toepassing tijdens het voorbije boekjaar)

In het algemeen wordt hier verduidelijkt dat de Code Lippens slechts aanbevelingen geeft die ingevuld dienen te worden naargelang de specifieke structuur en/of specifieke activiteiten van Leasinvest Real Estate als vastgoedbevak. Het Charter van Leasinvest Real Estate wijkt slechts op een beperkt aantal punten af van de aanbevelingen van de Code.

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

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

De samenstelling van het auditcomité en het benoemings- & remuneratiecomité stroken niet met de aanbevelingen van 5.3.1 van bijlage D, respectievelijk van 5.4.1 van bijlage E van de Corporate Governance Code: de Code schrijft voor dat het remuneratiecomité uitsluitend bestaat uit niet-uitvoerende bestuurders; voor beide comités dient op zijn minst de meerderheid van de leden onafhankelijk te zijn. De raad van bestuur heeft besloten om deze aanbeveling niet volledig te volgen. Het Corporate Governance Charter voorziet dat slechts de helft van de leden van deze comités onafhankelijke bestuurders zijn. Deze afwijking t.o.v. de

.....  
8 De volledige tekst van de laatste versie van het Corporate Governance Charter is terug te vinden op de website [www.leasinvest.be](http://www.leasinvest.be).

Code Lippens is verantwoord gelet op de relatief beperkte omvang van de raad van bestuur (tien leden, maximum elf, waarvan vier onafhankelijke bestuurders) die een efficiënte beraadslaging en besluitvorming binnen de raad van bestuur niet in de weg staat.

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

Dit verlengd boekjaar is het benoemings- & remuneratiecomité tweemaal samen gekomen. In een normaal boekjaar van 12 maanden komt het benoemings- en remuneratiecomité tenminste éénmaal per jaar samen in plaats van minimum tweemaal zoals voorzien in de Code, aangezien de relatief beperkte omvang van de raad van bestuur en het personeel van de statutaire zaakvoerder een tweede vergadering per jaar overbodig maakt.

### Duur van het mandaat van de bestuurders

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

### Evaluatie van de bestuurders

Voorafgaand aan de herbenoeming van een bestuurder wordt overgegaan tot de evaluatie van de individuele bijdrage van deze bestuurder en niet jaarlijks zoals de Code voorziet en de evaluatie van de samenstelling en de werking van de raad van bestuur gebeurt om de vier jaar i.p.v. om de twee à drie jaar.

Beide afwijkingen lijken de raad van bestuur verantwoord omwille van de aard van de activiteiten van Leasinvest Real Estate die gefocust zijn op vastgoedbeleggingen hetgeen toelaat dat een evaluatie minder frequent gebeurt.

### Indiening van voorstellen door een aandeelhouder

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

## 4.3 Regeling van belangenconflicten

### 1° Artikel 523 en 524 W. Venn.

Tijdens het voorbije boekjaar hebben er zich geen andere situaties voorgedaan waarbij de bepalingen van de artn. 523 en 524 W.Venn toegepast dienden te worden dan hetgeen hierna wordt vermeld.

De raad van bestuur verklaart, voor zover hem bekend, dat er zich in het voorbije boekjaar geen situaties van belangenconflicten als bedoeld door artikel 523 W. Venn. hebben voorgedaan tussen de bestuurders van de statutaire zaakvoerder of leden van het management en Leasinvest Real Estate, behoudens dat in toepassing van artikel 523 § 1 laatste lid W. Venn met betrekking tot de procedure ter voorkoming van belangenconflicten in genoteerde vennootschappen dhr Appelmans de vergadering van de raad van bestuur heeft verlaten tijdens de bespreking van de voorstellen met betrekking tot de remuneratie van de afgevaardigd bestuurder en het uitvoerend management. Deze vergoeding is marktconform. Voor wat betreft de vermogensrechtelijke gevolgen voor de vennootschap wordt verwezen naar de hierboven vermelde details omtrent de remuneratie<sup>9</sup>.

Zoals hierboven onder 4.1 (Beslissingsorganen – Adviserende comités – Comité van onafhankelijke bestuurders) beschreven, heeft de raad van bestuur in het voorbije boekjaar twee beslissingen genomen waarbij de belangenconflicteregeling van artikel 524 W. Venn. werd toegepast:

- Art 524 W. Venn werd toegepast bij de aankoop door Leasinvest Real Estate van de grond te Zwijndrecht (Cegelec) van Baarbeek BV. Het comité van onafhankelijke bestuurders heeft voorafgaandelijk aan de besluiten van de raad van bestuur terzake een schriftelijk advies opgemaakt. De notulen van de raad van bestuur bevestigen terzake 'dat de grond wordt aangekocht tegen de totale prijs (incl. registratierechten en kosten) van € 1.134.017,11 hetzij aan een prijs die lager is dan de prijs zoals door de onafhankelijke deskundige geschat (€ 1.198.000)<sup>10</sup>'; en
- Art. 524 W. Venn. werd – voor zoveel als op dat ogenblik mogelijk, aangezien de definitieve structuur en voorwaarden van de overeenkomst tussen Algemene Aannemingen Van Laere en Leasinvest Real Estate op dat ogenblik nog niet vastgelegd konden worden - toegepast in het kader van de gezamenlijke offerte ingediend door Algemene Aannemingen Van Laere en Leasinvest Real Estate in het kader van een openbare aanbesteding. Het comité van onafhankelijke bestuurders heeft voorafgaandelijk aan de besluiten genomen door de raad van bestuur terzake een schriftelijk advies opgemaakt. Echter, slechts indien er effectief een gunstig gevolg gegeven zou worden aan de ingediende offerte

zullen de voorwaarden van de overeenkomst tussen Leasinvest Real Estate en Algemene Aannemingen Van Laere vastgelegd worden en dient het comité van onafhankelijke bestuurders terzake een schriftelijk advies op te stellen aangaande de aannemingsvoorwaarden en zal tevens de commissaris terzake een verslag dienen op te maken. In voorkomend geval zal deze verrichting verder toegelicht worden in het financieel jaarverslag over het boekjaar 2009.

### 2° Artikel 24 KB op de vastgoedbevaks

Artikel 24 van het KB op de vastgoedbevaks voorziet een regeling wanneer bij een verrichting met de bevak of een door haar gecontroleerde vennootschap bepaalde, in het artikel opgesomde, personen als tegenpartij optreden of enig voordeel verkrijgen. In het voorbije boekjaar viel de aankoop door Leasinvest Real Estate van de grond te Zwijndrecht (Cegelec) van Baarbeek BV (Ackermans & van Haaren groep) onder de toepassing van dit artikel, alsook de afsluiting van de overeenkomst van main paying agent met Bank Delen. Hetzelfde zal gelden voor voormelde offerte ingediend door Algemene Aannemingen Van Laere – Leasinvest Real Estate gezamenlijk in het kader van een openbare aanbesteding indien later aan deze offerte een gunstig gevolg wordt gegeven.

### 3° Corporate Governance Charter

In haar Corporate Governance Charter heeft Leasinvest Real Estate het beleid onderschreven dat een bestuurder of de leden van het management<sup>11</sup> (of diens naaste familieleden) die, rechtstreeks of onrechtstreeks, een belang heeft van niet-patrimoniaire aard dat strijdig is met, ofwel, die een parallel belang heeft, al dan niet van patrimoniaire aard, met een beslissing of verrichting van Leasinvest Real Estate – in andere situaties dan degene die bedoeld zijn in de wettelijke belangenconflicteregeling van artikel 523 W. Venn-, dat die persoon dit onmiddellijk kenbaar moet maken aan de voorzitter. Deze laatste oordeelt dan of hij hiervan verslag uitbrengt aan de raad van bestuur.

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

### 4° Algemene toelichting inzake potentiële belangenconflicten van de bestuurders

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

.....  
9 De notulen van de raad van bestuur vermelden terzake uitdrukkelijk dat dhr Appelmans niet aanwezig was bij de beraadslaging en de besluitvorming over dit agendapunt inzake de remuneratie. De beslissing van de raad van bestuur luidt dat: "de voorstellen inzake remuneratie worden goedgekeurd".

10 Het oordeel van de commissaris aangaande deze verrichting luidt als volgt: 'Wij hebben op basis van onze werkzaamheden inzake art. 524 W. Venn geen bevindingen te rapporteren.'

.....  
11 Waartoe ook de heer Michel Van Geyte, effectieve leider, behoort.

Een functioneel belangenconflict (dat niet onder toepassing valt van de wettelijke belangenconflictregering van artikel 523 W. Venn) zou zich kunnen voordoen in hoofde van bestuurders benoemd op voordracht van Extensa Group NV, indien verrichtingen geschieden tussen Extensa Group NV en/of de statutaire zaakvoerder en Leasinvest Real Estate (in het voorbije boekjaar hebben zich driemaal verrichtingen voorgedaan tussen Leasinvest Real Estate en vennootschappen verbonden met Extensa Group NV. - zie hoger inzake artikel 524 W. Venn. en artikel 24 van het KB op de vastgoedbevaks); of in hoofde van bestuurders benoemd op voordracht van AXA Belgium NV, indien verrichtingen geschieden of beslissingen worden genomen waarbij AXA Belgium NV een belang heeft dat strijdig is met een belang van de statutaire zaakvoerder en/of Leasinvest Real Estate.

Leasinvest Services is een 100% dochter van Leasinvest Real Estate, aan wie het vastgoedbeheer is uitbesteed (zie Vastgoedverslag onder punt 6.8). Een potentiële belangenconflict zou zich kunnen voordoen tussen Leasinvest Real Estate en de statutaire zaakvoerder in het kader van een eventuele verdere herstructurering van het vastgoedbeheer.

#### 4.4 Gedragsregels inzake financiële transacties

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

Er werd een procedure opgesteld betreffende de door de bestuurders, leden van het management of van het personeel verrichte transacties in Leasinvest Real Estate-aandelen.

Tijdens het voorbije boekjaar diende deze procedure niet te worden toegepast.

Het Corporate Governance Charter werd in het boekjaar 2006/2007 aangepast om de regeling te reflecteren die werd ingevoerd door het KB van 05/03/06.

#### 4.5 Algemene vergadering

Leasinvest Real Estate zorgt voor een gelijke behandeling van alle aandeelhouders en respecteert hun rechten. De statutaire zaakvoerder moedigt de aandeelhouders aan om persoonlijk deel te nemen aan de vergadering. Wanneer één of meerdere aandeelhouders die alleen of gezamenlijk 1/5 van het geplaatst kapitaal vertegenwoordigen het vragen is de statutaire zaakvoerder verplicht om een bijzondere of buitengewone algemene vergadering bijeen te roepen.

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

Aan de houders van aandelen op naam worden de oproepingen vijftien dagen voor de vergadering meegedeeld per gewone brief, tenzij de bestemming uitdrukkelijk en schriftelijk heeft ingestemd om de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen.

De notulen van de algemene vergadering en de resultaten van de stemmingen worden zo snel mogelijk na de vergadering bekendgemaakt op de website van Leasinvest Real Estate.

#### 4.6 Samenstelling van de raad van bestuur van Leasinvest Immo Lux

De raad van bestuur van Leasinvest Immo Lux, de 100% dochtervennootschap van Leasinvest Real Estate die de thans bestaande Luxemburgse portefeuille aanhoudt, is op heden samengesteld uit vijf bestuurders waarvan vier bestuurders van Leasinvest Real Estate Management NV:

**Luc Bertrand**, voorzitter van het executief comité van Ackermans & van Haaren NV, voorzitter van de raad van bestuur van Leasinvest Real Estate Management NV

**Jean-Louis Appelmans**, CEO en afgevaardigd bestuurder van Leasinvest Real Estate Management NV

**Jan Suykens**, lid van het executief comité van Ackermans & van Haaren NV

**Guy Van Wymersch-Moons**, general manager of real estate van AXA Belgium NV

en **Michel Van Geyte**, COO van Leasinvest Real Estate Management NV

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

De mandaten van de bestuurders van Leasinvest Immo Lux bedragen telkens een jaar.

#### 4.7. Controle van de jaarrekening – commissaris

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

Ernst & Young Bedrijfsrevisoren, lid van het Instituut der Bedrijfsrevisoren, De Kleetlaan 2, 1831 Diegem, werd in 2005 herbenoemd voor een periode van drie jaar om de functie van commissaris bij Leasinvest Real Estate te vervullen. Aan de jaarvergadering van aandeelhouders die gehouden zal worden in mei 2009 zal worden verzocht om het mandaat van de commissaris Ernst & Young, vertegenwoordigd voor Leasinvest Real Estate, door Mevrouw Christel Weymeersch, te vernieuwen voor een periode van drie jaar. De vergoedingen van de commissaris voor de controle van de jaarrekening van Leasinvest Real Estate voor het voorbije boekjaar van 18 maanden werden op € 47.000

(excl. BTW) geschat. Daarnaast werden er honoraria betaald ten belope van € 5.000 (excl. BTW) voor bijkomende opdrachten<sup>12</sup>.

De honoraria voor de audit van de dochterondernemingen van Leasinvest Real Estate bedroegen € 59.814 (excl. BTW). Daarnaast werd een vergoeding van € 33 000 (excl. BTW) betaald in het kader van een fiscaal advies.

Aan de jaarvergadering van aandeelhouders die gehouden wordt op 18/05/09 wordt, op voorstel van het auditcomité, voorgesteld om de commissaris te herbenoemen voor een periode van 3 jaar onder dezelfde voorwaarden. De commissaris ontvangt hiervoor een jaarlijkse vergoeding van € 30.000 (excl. BTW).

Aan de jaarvergadering van aandeelhouders van Leasinvest Immo Lux die gehouden zal worden in april 2009 zal worden verzocht om het mandaat van de commissaris Ernst & Young (Luxemburg), met zetel te 7, Parc d'Activités Syrdall, L-5365-Munsbach, vertegenwoordigd door de heer Bruno Di Bartolomeo, te vernieuwen voor een periode van één jaar (zoals gebruikelijk is voor Leasinvest Immo Lux). De vergoeding van de commissaris voor de controle van de jaarrekening van Leasinvest Immo Lux voor het voorbije boekjaar bij Leasinvest Immo Lux (dat 12 maanden telt) werd op € 42.500 geschat.

#### 4.8 Waardering van het patrimonium

De trimestriële waarderingen van de vastgoedportefeuille worden verricht door twee onafhankelijke vastgoedexperten. Ingeval er een belangenconflict zou ontstaan met de makelaarsactiviteit van een expert, zal de andere expert de waardering verrichten. De waarde van het vastgoedpatrimonium wordt bepaald door Cushman & Wakefield en Winssinger & Vennoten. Tijdens de voorbije 18 maanden werd aan de schatters, zowel voor de schatting van de portefeuille in Luxemburg als deze in België, in totaal een vergoeding betaald van € 236.316,60 (excl. BTW) waarvan € 197.589,09 door Leasinvest Real Estate en het saldo door Leasinvest Immo Lux (de waarde van de vergoeding wordt als volgt bepaald: 0,00625% op de investeringswaarde voor de trimestriële schattingen en 0,0625% op de investeringswaarde voor speciale opdrachten).

Cushman & Wakefield wordt vertegenwoordigd door de heren Eric Van Dyck en Kris Peetermans. Cushman & Wakefield VOF (ondernemingsnummer 0418.915.383) is een bijhuis van het kantoor in Nederland ("General partnership

existing under the laws of The Netherlands"), met zetel te Amstelveenseweg 760, 1081 JK Amsterdam, Nederland. De vestigingsplaats en maatschappelijke zetel van Cushman & Wakefield VOF zijn gevestigd te Kunstlaan 58 bus 7, 1000 Brussel (het bedrijf is geregistreerd te Brussel, onder het nummer 416 303).

Sinds de oprichting op 04/12/78 van het kantoor in België is er een schattingsdepartement geweest. Het bedrijf schat over heel België en Luxemburg zowel kantoren, winkels als industrieel vastgoed.

In 2003 is de naam Healey & Baker gewijzigd in Cushman & Wakefield Healey & Baker. In 2006 is de naam Cushman & Wakefield Healey & Baker gewijzigd in Cushman & Wakefield. Cushman & Wakefield staat niet onder toezicht van een officiële instantie maar is wel gereguleerd door de RICS (Royal Institute of Chartered Surveyors).

Winssinger & Vennoten wordt vertegenwoordigd door de heer Philippe Winssinger. Winssinger & Vennoten NV (ondernemingsnummer 0422.118.165), met maatschappelijke zetel te Louizalaan 380, 1050 Brussel, werd op 20/11/81 opgericht voor onbepaalde duur en ressorteert onder de Belgische wetgeving. Vandaag is Winssinger & Vennoten o.a. de belangrijkste schatter van beursgenoteerde vastgoedfondsen en van de patrimonium van verzekeringsgroepen.

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

#### 4.9 Bewaarder

Bank Delen NV<sup>13</sup>, met maatschappelijke zetel te 2020 Antwerpen, Jan Van Rijswijklaan 184, die ressorteert onder het toezicht van de Commissie voor het Bank-, Financier- & Assurantiewezen, werd aangesteld als bewaarder van Leasinvest Real Estate, overeenkomstig de bepalingen van art. 12 en volgende van het KB betreffende vastgoedbevaks. (ondernemingsnummer 0453.076.211) Bank Delen ontvangt een forfaitaire vergoeding van € 30.000 (incl. BTW) op jaarbasis.

In haar hoedanigheid van bewaarder moet Bank Delen de verplichtingen nakomen die worden opgelegd door de Wet van 20/07/04 en het KB van 10/04/95 betreffende vastgoedbevaks. De bewaarder wordt in het bezit gesteld van alle officiële documenten en akten m.b.t. wijzigingen in de

<sup>12</sup> De honoraria voor andere opdrachten uitgevoerd door Ernst & Young op niveau van Leasinvest Real Estate omvatten de fee betaald voor IFRS-werkzaamheden in boekjaar 2007/2008 (€ 2.000) en vertalingswerkzaamheden in het kader van een due diligence (€ 3.000).

<sup>13</sup> De bewaardersovereenkomst is een door artikel 24 van het KB op vastgoedbevaks geviseerde verrichting aangezien Bank Delen NV deel uitmaakt van de Ackermans & van Haaren groep.

activa van de bevak en zorgt bij elke verandering in het immobiliënpark voor het bijwerken van de inventaris.

De vergoeding die aan de bewaarder werd betaald in de voorbije 18 maanden bedraagt in totaal € 45.000 (incl. btw).

RBC Dexia Investor Services Bank, met maatschappelijke zetel 14, Porte de France, L- 4360 Esch-sur-Alzette, die ressorteert onder het toezicht van de Commission de Surveillance du Secteur Financier, werd aangesteld als 'banque dépositaire' van Leasinvest Immo Lux overeenkomstig de toepasselijke Luxemburgse wetgeving (RCS Luxembourg B47192).

In haar hoedanigheid van deponhouderende bank moet RBC Dexia de verplichtingen nakomen die worden opgelegd o.a. overeenkomstig de Luxemburgse wet van 13 februari 2007 betreffende gespecialiseerde beleggingsfondsen. In die hoedanigheid wordt zij ondermeer in het bezit gesteld van alle officiële documenten en akten m.b.t. wijzigingen in de activa van de bevak alsook van een aantal vennootschapsrechtelijke documenten.

Door Leasinvest Immo Lux werden in het voorbije boekjaar vergoedingen voorzien ten belope van een totaalbedrag van € 244.244 aan RBC Dexia Investor Services Bank.

#### 4.10 Liquidity Provider

ING Financial Markets en Bank Degroof hebben in de voorbije periode van 18 maanden diensten geleverd als liquidity provider van Leasinvest Real Estate en ontvingen in totaal hiervoor een bedrag van € 30.855 (incl. BTW). Op 31/12/08 treedt enkel nog Bank Degroof op als liquidity provider.

#### 4.11. Dividendbeleid Leasinvest Real Estate

Overeenkomstig artikel 7 van het KB van 21 juni 2006 op de boekhouding, de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening van openbare vastgoedbevaks dient, bij winst van het boekjaar, ten minstens het positieve verschil te worden uitgekeerd tussen de volgende bedragen:

- 80% van de som van het gecorrigeerde resultaat en de netto-meerwaarden bij realisatie van vastgoed die niet van de verplichte uitkering zijn vrijgesteld (telkens berekend overeenkomstig voormeld KB van 21/06/06); en
- de netto-vermindering in het boekjaar van de schuldenlast.

Leasinvest Real Estate streeft ernaar om steeds een aantrekkelijk dividendrendement te bieden aan haar aandeelhouders, gecombineerd met een op middellange termijn beperkt risico.

#### 4.12. Financiële dienstverleners

De financiële dienstverlening werd tijdens de voorbije 18 maanden toevertrouwd aan Bank Degroof, Fortis Bank, ING Bank en Dexia Bank.

Deze overeenkomsten werden inmiddels opgezegd.

Bank Delen NV werd eind december aangesteld als hoofdbetaalagent (main paying agent) in het kader van de invoering van ESES (Euroclear Settlement for Euronext-zone Securities)<sup>14</sup>.

<sup>14</sup> De 'main paying agent' overeenkomst is een door artikel 24 van het KB op vastgoedbevaks geviseerde verrichting aangezien Bank Delen deel uitmaakt van de Ackermans & van Haaren groep.



Essentiel, Brussel



1 2 3 4 **5** 6 7 8 9 10 11 12

# Beheersverslag



Avenue J.F. Kennedy, Luxemburg

## Beheersverslag<sup>1 2</sup>

### 5.1 Belangrijke gebeurtenissen tijdens het boekjaar 2007/2008

De strategie van Leasinvest Real Estate is erop gericht om meerwaarden te creëren door herontwikkelingen en om haar vastgoedportefeuille te diversifiëren naar lange termijncontracten, logistiek, winkels en Luxemburg.

Tijdens het boekjaar 2007/2008 is er actief geïnvesteerd, zowel in België als in het Groothertogdom Luxemburg. Alle acquisities passen volledig in de doordachte groei van de portefeuille en de verdere geografische diversificatie in het Groothertogdom Luxemburg en de diversificatie naar type gebouw. De verdeling van de vastgoedportefeuille in exploitatie bestaat op het einde van het boekjaar bijgevolg uit 63% kantoren, 21% opslag en 16% retail, met een geografische spreiding naar 61% in België en 39% in Luxemburg.

#### Desinvesteringen

Op 04/07/07 heeft Leasinvest Immo Lux het gebouw Aubépinés in Luxemburg verkocht met een meerwaarde van € 3,6 miljoen.

.....

1 De hierna vermelde tekst bevat het uittreksel uit het verslag van de statutaire zaakvoerder aan de gewone algemene vergadering van aandeelhouders van Leasinvest Real Estate die gehouden zal worden op 18/05/09 m.b.t. de geconsolideerde IFRS cijfers over het boekjaar 2007/2008 en de daarop betrekking hebbende toelichting, die integraal worden weergegeven. De enkelvoudige jaarrekening, opgesteld overeenkomstig IFRS, die ter goedkeuring zal worden voorgelegd aan de algemene vergadering van aandeelhouders van Leasinvest Real Estate op 18/05/09, alsook de toelichting daarbij in het jaarverslag worden in dit jaarlijks financieel verslag niet integraal weergegeven. De enkelvoudige jaarrekening, het jaarverslag van de statutaire zaakvoerder en het verslag van de commissaris betreffende de enkelvoudige jaarrekening over het boekjaar 2007/2008 kunnen door eenieder die erom verzoekt op eenvoudig verzoek en kosteloos bekomen worden op de zetel van de vennootschap en zijn consulteerbaar op de website van Leasinvest Real Estate ([www.leasinvest.be](http://www.leasinvest.be)). Alle risicofactoren die eigen zijn aan Leasinvest Real Estate worden vermeld in het afzonderlijke hoofdstuk 1 Risicofactoren vooraan in dit jaarlijks financieel verslag op pagina 5.

2 Voor informatie betreffende de toepassing van de artikelen 523/524 W. Venn. verwijzen we naar hoofdstuk 4 Corporate governance.

## Acquisities<sup>3</sup>

### Verdere acquisities in logistiek en opslag en lange termijncontracten in België

Op 29/02/08 verwierf Leasinvest Real Estate rechtstreeks en onrechtstreeks 100% van twee vennootschappen die eigenaar zijn van een opslag- en distributiesite in Wommelgem van bijna 27.000 m<sup>2</sup> (inclusief 4.200 m<sup>2</sup> kantoren), twee opslagmagazijnen van in totaal 13.000 m<sup>2</sup> gelegen in de transportzone Meer en een winkelpand van 4.800 m<sup>2</sup> te Merksem.

Dit laatste pand werd ondertussen ingebracht in de vastgoedbevak Retail Estates via een partiële splitsing tegen een inbrengwaarde van € 3,5 miljoen in ruil voor 83.632 nieuwe aandelen hetgeen een participatie in Retail Estates vertegenwoordigt van 2,2%. De reële waarde van de 4 sites samen bedraagt € 27,1 miljoen en het gemiddeld huurrendement is 6,9%.

Tevens heeft Leasinvest Real Estate een akkoord gesloten voor de verwerving, mits vervulling van een aantal gebruikelijke opschortende voorwaarden, van 100% van de vennootschap Canal Logistics Brussels eind 2009. Met deze overname zal Leasinvest Real Estate een belangrijke toekomstige opslag- en distributiesite verwerven in Neder-over-Heembeek bij Brussel van meer dan 50.000 m<sup>2</sup> opslag en 2.500 m<sup>2</sup> kantoren, waarvan de oplevering voorzien is voor eind 2009. De verwachte reële waarde van deze sites zal schommelen tussen de € 34 à 38 miljoen. De definitieve koopprijs zal worden bepaald op basis van de huursituatie na het vervuld zijn van de opschortende voorwaarden.

In België werd met Cegelec NV een 15-jarige onopzegbare overeenkomst van onroerende leasing afgesloten voor de bouw en de financiering van haar nieuwe regionale vestiging van 3.500 m<sup>2</sup> kantoren met 1.000 m<sup>2</sup> werkplaats en magazijnen, gelegen in de Antwerpse regio, waarvan de grond in het voorbije boekjaar werd aangekocht door Leasinvest Real Estate. De oplevering van het gebouw is voorzien tegen 31/12/09. Het totale project voor een waarde van circa € 6,2 miljoen levert een bruto aanvangsrendement van 7,5% op.

#### Verwerving van 3 top retaillocaties in Luxemburg

Leasinvest Immo Lux, dochtervennootschap van Leasinvest Real Estate, heeft een retaillocatie te Strassen van 22.721 m<sup>2</sup> en twee retailgebouwen, waarvan één in Diekirch van 8.843 m<sup>2</sup> en één in Foetz van 4.219 m<sup>2</sup> aangekocht voor een investeringswaarde van € 47,5 miljoen (inclusief registratierechten en kosten) met een bruto-aanvangsrendement van 7,68%.

.....

3 Voor meer informatie over de betrokken transacties verwijzen we naar de persberichten die dienaangaande zijn opgenomen op de website van Leasinvest Real Estate.

Door deze laatste transactie stijgt het aandeel van retail binnen de globale vastgoedportefeuille van Leasinvest Real Estate van 7% naar 16%.

#### **Herontwikkelingen in Luxemburg creëren meerwaarden**

Op de Cloche d'Or in Stad Luxemburg werd op vraag van de huidige huurder de bestaande CFM-site gerenoveerd en uitgebreid met 4.000 m<sup>2</sup> opslagruimte en 1.200 m<sup>2</sup> kantoorruimte. Beide uitbreidingen werden verhuurd voor 10 jaar vast, met een bruto aanvangsrendement (vóór toename van de reële waarde) van 8,9%. Dankzij haar kennis van de Luxemburgse markt en haar in-house bouwexpertise is Leasinvest Real Estate erin geslaagd op deze herontwikkeling een uitermate belangrijke toename van de reële waarde van € 14,4 miljoen te realiseren, hetzij € 3,6 per aandeel.

Eveneens op de Cloche d'Or wordt de Bian-site volledig gerenoveerd en uitgebreid tot 5.500 m<sup>2</sup>. De voorlopige oplevering wordt verwacht in mei 2009. De commercialisatie loopt en biedt goede vooruitzichten.

Op de Avenue Monterey 35, één van de belangrijkste straten in het centrum van de Stad Luxemburg, werd een ruwbouw van het kantoorproject 'Montimmo' verworven. Het project omvat 1.585 m<sup>2</sup> kantoorruimte en 15 ondergrondse parkeerplaatsen. De totale investering van deze acquisitie en de verdere afwerking zal ongeveer € 10 miljoen bedragen. Er wordt verwacht dat het project na de volledige afwerking, oplevering en verhuring een bruto aanvangsrendement zal hebben van bijna 7%.

#### **5.2 Belangrijke gebeurtenissen na afsluiting van het boekjaar 2007/2008**

Er hebben zich geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan na afsluiting van het boekjaar 2007/2008.

#### **5.3 Belangenconflicten**

Voor wat betreft de toepassing van de procedure ter voorkoming van belangenconflicten (artn. 523 & 524 W. Venn. en art 24 van het KB betreffende de vastgoedbevaks) wordt verwezen naar pagina 28 van Corporate governance.

#### **5.4 Vermelding inzake onderzoek en ontwikkeling**

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

#### **5.5 Inkoop van eigen aandelen**

Leasinvest Real Estate heeft in de periode 01/07/07-30/06/08 16.334 eigen aandelen via de beurs ingekocht. Gezien de koersevolutie werd het opportuun geacht om over te gaan tot de inkoop van een klein gedeelte van de



aandelen en dit overeenkomstig de voorwaarden en binnen de beperkingen van de machtiging die terzake door de algemene vergadering van aandeelhouders van Leasinvest Real Estate aan de statutaire zaakvoerder werd verleend. Inclusief de 204 eigen aandelen, die reeds in handen waren van een dochtervennootschap per 30/06/07, heeft Leasinvest Real Estate op datum van 31/12/08 16.538 eigen aandelen in portefeuille. Deze hebben een boekwaarde van in totaal € 1.045.928, met een pari-waarde per aandeel van € 10,99.

Deze ingekochte aandelen vertegenwoordigen 0,41% van het totaal aantal aandelen Leasinvest Real Estate en werden aangekocht binnen een spread van € 61,50 en € 64,50/aandeel.

### 5.6 Toelichting bij de geconsolideerde balans en resultatenrekening van het boekjaar 2007/2008

Aangezien Leasinvest Real Estate de overstap maakt naar een boekjaar van 1 januari tot en met 31 december werd het voorbije boekjaar verlengd van 30/06/08 tot 31/12/08. De cijfers opgenomen in deze toelichting hebben betrekking op de evolutie in de periode 01/07/07 - 31/12/08, hetzij 18 maanden.

#### Resultatenrekening

Het verlengd boekjaar 2007/2008 heeft betrekking op 18 maanden en wordt vergeleken met het vorige boekjaar 2006/2007 over 12 maanden.

De huuropbrengsten bedroegen € 49,1 miljoen (18 maanden) ten opzichte van € 33,2 miljoen op 30/06/07 (12 maanden).

De vastgoedkosten bedroegen € 7,5 miljoen (€ 5,9 miljoen per 30/06/07) en houden o.a. rekening met de volledige impact over de periode van 18 maanden van de managementfee van Leasinvest Real Estate Management NV (de statutaire zaakvoerder van de bevak) berekend op de volledige vastgoedportefeuille en hogere makelaarscommissies resulterend in een verdere verbetering van de bezettingsgraad van de portefeuille.

De algemene kosten van de vennootschap bedroegen € 2,8 miljoen (18 maanden) ten opzichte van € 1,9 miljoen vorig boekjaar (30/06/07).

Het resultaat van de portefeuille bestaat enerzijds uit de gerealiseerde meerwaarde van € 3,6 miljoen op de verkoop van het gebouw Aubépinés in Luxemburg en anderzijds een netto positieve variatie in de reële waarde van de vastgoedportefeuille van € 13,4 miljoen (€ 16,6 miljoen per 30/06/07). Laatstgenoemde is vnl. te danken aan de

geslaagde herontwikkeling van de CFM-site te Luxemburg (impact € 14,4 miljoen) deels gecompenseerd door de negatieve portefeuilleresultaten ingevolge toenemende rendementen ('yields') in de vastgoedmarkt.

De financiering met bankschulden van de acquisitie in opslagruimten tijdens het boekjaar en de hogere rentevoeten tot midden 2008 leidden tot een toename van de financiële kosten. Door de dalende rentevoeten over het laatste kwartaal van 2008 ontstonden er negatieve variaties in de reële waarde van de niet effectieve rente-indekkingen (conform IAS 39) van € 4,4 miljoen. Het financiële resultaat bedraagt aldus € -16,3 miljoen t.o.v. € -7,3 miljoen vorig boekjaar.

Het recurrent netto resultaat, abstractie makend van het portefeuilleresultaat en de badwill, eindigde op € 22,1 miljoen (d.i. € 5,52 per aandeel voor 18 maanden) ten opzichte van € 16,3 miljoen (d.i. € 4,07 per aandeel voor 12 maanden) vorig boekjaar.

Het netto resultaat, aandeel groep bedraagt € 38,3 miljoen t.o.v. € 34,9 miljoen vorig boekjaar. In termen van netto resultaat per aandeel geeft dit € 9,59 voor 31/12/08 (periode van 18 maanden) tegenover € 8,71 voor vorig boekjaar (30/06/07) (periode van 12 maanden).

#### Balans

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie op 31/12/08 werd door de vastgoedexperten geschat op € 534,04 miljoen. (€ 445,86 miljoen per 30/06/07).

In termen van investeringwaarde bedroeg het vastgoed € 547,9 miljoen (€ 457,3 miljoen per 30/06/07).

De stijging van de vastgoedportefeuille wordt vnl. verklaard door de aankoop in het tweede semester van 2007/2008 van 3 opslagruimten in de Antwerpse regio, de variatie in de reële waarde op de CFM-site in Luxemburg eind juni 2008 en de aankoop van 3 winkelsites eind december 2008 in Luxemburg.

De stijging van de projectontwikkelingen van € 13,4 miljoen naar € 29,2 miljoen is voornamelijk het gevolg van de acquisitie van Montimmo (€ 6,9 miljoen), de aankoop van de grond voor het dossier Cegelec (€ 1,3 miljoen) en de verdere investeringen in Bian.

De daling van de financiële vaste activa van € 4,4 miljoen naar € 0,9 miljoen enerzijds en de toename van de andere langlopende financiële verplichtingen tot € 2,7 miljoen per 31/12/08 anderzijds, zijn in hoofdzaak het gevolg van de negatieve marked to market-evolutie van de rente-indekkingen. In tegenstelling tot de niet effectieve rente-indekkingen, werden de negatieve variaties in de reële waarde

van de effectieve rente-indekkingen (€ -1,4 miljoen) niet in kosten genomen, maar conform IAS 39 rechtstreeks via het eigen vermogen verwerkt.

Het eigen vermogen, aandeel groep bedroeg € 264,44 miljoen op 31/12/08 ten opzichte van € 262,1 miljoen eind 30/06/07.

De minderheidsbelangen zijn met € 9,98 miljoen gedaald als gevolg van de terugkoopprocedure gelanceerd door Leasinvest Immo Lux op de resterende minderheidsbelangen ingevolge de omvorming van Leasinvest Immo Lux SICAV in een SICAV-FIS. Leasinvest Real Estate is daardoor op 31/12/08 rechtstreeks en onrechtstreeks 100 % aandeelhouder geworden van Leasinvest Immo Lux.

De stijging van de financiële schulden van € 186,6 miljoen naar € 264,5 miljoen is voornamelijk het gevolg van de opname van bijkomende bankkredieten voor de acquisities van de logistieke panden in Wommelgem en Meer (€ 28 miljoen), de drie retail sites/gebouwen in Luxemburg (€ 32,7 miljoen) en Montimmo (€ 6,9 miljoen).

De toename van de andere kortlopende verplichtingen van € 1,1 miljoen naar € 24,3 miljoen is te wijten aan de gedeeltelijke uitgestelde betaling van de aankoop prijs van de retail site in Strassen (€ 14,8 miljoen) en de schuld aan de minderheidsaandeelhouders van Leasinvest Immo Lux in het kader van de terugkoop (€ 8,6 miljoen).

De schuldgraad, berekend volgens het KB van 21/06/06, steeg van 40,93% (30/06/07) naar 52,06% op 31/12/08, naar aanleiding van de hiervoor vernoemde vastgoedacquisities en de terugkoop van de minderheidsaandeelhouders bij Leasinvest Immo Lux.

### 5.7 Bestemming van het resultaat - dividenduitkering

Op 15/10/08 werd een bruto interim-dividend van € 3,85 uitgekeerd (netto, vrij van roerende voorheffing € 3,27). De raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder stelt aan de gewone algemene vergadering van aandeelhouders voor om op 25/05/09 een slotdividend uit te keren van bruto € 1,85 en netto, vrij van roerende voorheffing, € 1,57.

De te bestemmen winst van het huidig boekjaar 2007/2008<sup>4</sup>, vastgesteld op basis van de statutaire jaarrekening bedraagt € 17.559.522,69. Rekening houdend met de overgedragen winst van het voorbije boekjaar van € 9.608.381,81 levert dit een te bestemmen winst op van € 27.167.904,50.

.....  
4 Zie toelichting 31 bij hoofdstuk 7 Financiële staten.

De raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder stelt aan de gewone algemene vergadering van aandeelhouders voor om de te bestemmen winst van € 27.167.904,50 te bestemmen als volgt:

- € 4.387.865,90 over te dragen naar volgend jaar
- € 15.386.517,30 uitgekeerd als interim-dividend en
- € 7.393.521,30 uit te keren als slotdividend.

Onder voorbehoud van goedkeuring door de gewone algemene vergadering van 18/05/09 zal de betaling van het dividend gebeuren tegen afgifte van coupon n° 10 vanaf 25/05/09 aan de loketten van ING Bank, Dexia Bank, Fortis Bank en Bank Degroof.

### 5.8 Vooruitzichten boekjaar 2009

Dankzij de verwachte hoge bezettingsgraad in 2009, de belangrijke acquisitie van Luxemburgse winkels eind 2008 en de volledige jaarimpact van de ingebruikname van de uitbreiding van de CFM-site zal het vastgoedresultaat voor het huidig boekjaar in belangrijke mate groeien. Daarbij wordt er verwacht dat de oplevering van de herontwikkeling van het project Bian voorzien in mei 2009 zal resulteren in een belangrijke meerwaarde.

Afhankelijk van de impact van de financiële en economische crisis, en zonder rekening te houden met eventuele negatieve schommelingen in de portefeuillewaarde en op de mark-to market evoluties van de rente-indekkingen, wordt er in het boekjaar 2009 verwacht een netto recurrent resultaat<sup>5</sup> te realiseren dat vergelijkbaar moet zijn met de laatste 12 maanden van het vorig boekjaar.

### 5.9 Onafhankelijkheid en deskundigheid op het gebied van boekhouding en audit

De taken van het auditcomité zijn in overeenstemming met de voorwaarden opgenomen in art. 526bis, §4, W.Venn. Overeenkomstig de voorwaarden van het nieuwe artikel 526bis W. Venn. is het auditcomité uitsluitend samengesteld uit niet-uitvoerende bestuurders en zijn twee leden van het auditcomité een onafhankelijke bestuurder, zijnde dhr De Keuleneer, afgevaardigd bestuurder van Credibe NV en dhr Marcus Van Heddeghem, managing director van ReDevco Retail Belgium Comm.V. Beide voornoemde bestuurders beschikken, rekening houdend met hun opleiding, hun vroegere en huidige functies en bestuurdersmandaten bij andere vennootschappen, over de nodige deskundigheid op het gebied van boekhouding en audit.

.....  
5 Netto recurrent resultaat is het netto resultaat zonder het resultaat op de portefeuille, eventuele badwills en variaties in de reële waarde van de niet effectieve rente-indekkingen (conform IAS 39).

### **5.10 Relevante inlichtingen overeenkomstig artikel 34 van het KB van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt**

Leasinvest Real Estate is een commanditaire vennootschap op aandelen met één statutaire zaakvoerder, Leasinvest Real Estate Management NV.

Haar maatschappelijk kapitaal is verdeeld in vier miljoen twaalfduizend achthonderd tweeëndertig (4.012.832) aandelen, zonder nominale waarde, die ieder één/ vier miljoen twaalfduizend achthonderd tweeëndertigste (4.012.832<sup>ste</sup>) van het kapitaal vertegenwoordigen (voor de aandeelhouderstructuur, zie infra hoofdstuk 8). De aandelen in Leasinvest Real Estate Management NV zijn voor 100% in het bezit van Extensa Group NV.

Er zijn geen wettelijke of statutaire beperkingen op de overdracht van effecten.

De statutaire zaakvoerder beschikt over een statutair vetorecht onder artikel 27 van de statuten (overeenkomstig artikel 659 W. Venn.) voor besluiten van de algemene vergadering met betrekking tot handelingen die de belangen van de vennootschap jegens derden betreffen, zoals dividenduitkering alsook elk besluit waarbij het vermogen van de vennootschap wordt aangetast (voor statutenwijzigingen: zie infra).

Ieder aandeel geeft recht op één stem. Er zijn geen andere stemrechtverlenende effecten uitgegeven.

Er bestaan geen andere wettelijke of statutaire beperkingen van de uitoefening van het stemrecht.

Er is evenmin een aandelenplan voor werknemers.

Tussen Extensa Group NV en AXA Belgium NV werd een aandeelhoudersovereenkomst afgesloten die een wederzijds voorkooprecht omvat inzake de aandelen uitgegeven door Leasinvest Real Estate alsook een voorkooprecht en, onder beperkte omstandigheden, aan- en verkoopbeloften inzake de aandelen uitgegeven door Leasinvest Real Estate Management NV.

Het mandaat van de statutaire zaakvoerder is onherroepbaar tot aan de datum van de jaarvergadering van de vennootschap die zal gehouden worden in 2014. Na deze datum is het mandaat herroepbaar onder de aanwezigheids- en meerderheidsvoorwaarden vereist voor een wijziging van de statuten, zonder dat de zaakvoerder op dit punt over een vetorecht beschikt. Onverminderd de voorgaande bepaling wat betreft de eerste zaakvoerder, wordt de zaakvoerder voor een bepaalde of onbepaalde duur aangesteld door de algemene vergadering, die beslist onder de aanwezigheids- en meerderheidsvoorwaarden vereist voor een statutenwijziging.

Voor wat betreft de bestaande afspraken inzake de samenstelling van de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder en de geldende meerderheden binnen de raad van bestuur wordt verwezen naar de toelichting in hoofdstuk 4. De algemene vergadering van Leasinvest Real Estate kan over een statutenwijziging alleen dan op rechtsgeldige wijze beraadslagen en besluiten, wanneer zij die aan de vergadering deelnemen ten minste de helft van het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen en mits aanwezigheid van de zaakvoerder, onverminderd strengere wettelijke bepalingen. Een wijziging van de statuten is alleen dan aangenomen, indien zij voorafgaandelijk goedgekeurd werd door de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen en wanneer zij drie vierden van de stemmen verbonden aan de aanwezige of vertegenwoordigde aandelen heeft verkregen en met instemming van de aanwezige of vertegenwoordigde zaakvoerder onverminderd strengere wettelijke bepalingen.

Overeenkomstig artikel 7 van de statuten is de statutaire zaakvoerder gemachtigd om het maatschappelijk kapitaal te verhogen op de data en tegen de voorwaarden die hij zal vaststellen, in één of meerdere keren, ten belope van € 44.128.326,64 in de gevallen als voorzien in het desbetreffende verslag. Deze machtiging is geldig voor een duur van vijf jaar vanaf de bekendmaking van de notulen van de algemene vergadering van vijftien oktober 2007.

Het is de zaakvoerder, overeenkomstig artikel 9.2 van de statuten, toegelaten om binnen de wettelijke beperkingen over te gaan tot de verkrijging van eigen effecten zonder besluit van de algemene vergadering van aandeelhouders wanneer deze verkrijging noodzakelijk is om de vennootschap te vrijwaren tegen een dreigend ernstig nadeel. Deze toelating is drie jaar geldig vanaf de bekendmaking van de statutenwijziging de dato vijftien oktober 2007 en is voor een gelijke periode hernieuwbaar. De zaakvoerder beschikt tevens over een machtiging van de algemene vergadering om, gedurende een periode van 18 maanden vanaf 15 oktober 2007, via de beurs maximum 10% van het bestaande aantal aandelen in te kopen tegen een eenheidsprijs gelijk aan het gemiddelde van de twintig laatste slotkoersen van het aandeel op Euronext Brussels vóór de verwervingsdatum, vermeerderd met maximum 10% of verminderd met maximum 10%. Een nieuwe machtiging zal gevraagd worden op de buitengewone algemene vergadering van 18/05/09<sup>6</sup>.

Er bestaan geen belangrijke overeenkomsten waar Leasinvest Real Estate partij bij is die in werking treden, wijzigingen ondergaan of aflopen in geval van een wijziging van controle over Leasinvest Real Estate na een openbaar overnamebod.

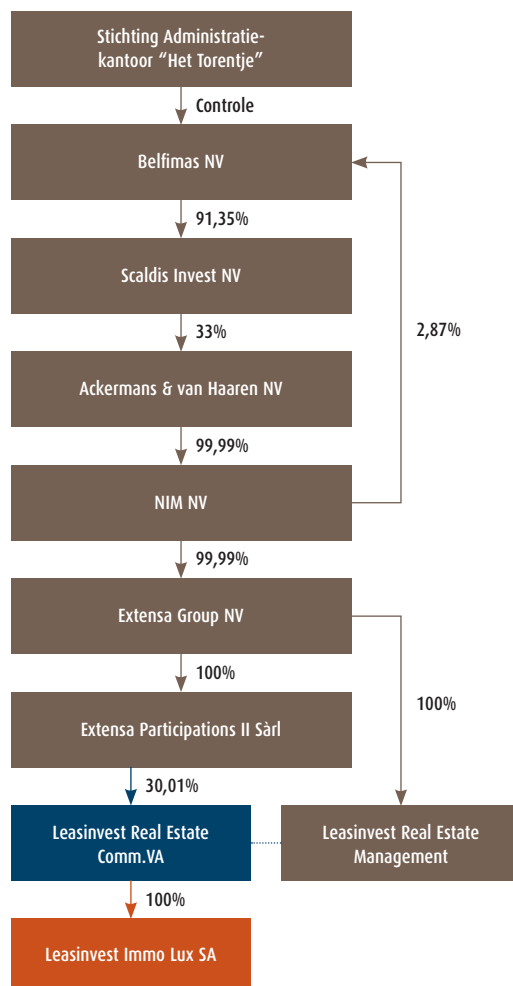
.....  
6 Voor meer informatie verwijzen we naar pagina 118.

Er bestaan geen overeenkomsten tussen Leasinvest Real Estate, haar statutaire zaakvoerder of werknemers die in vergoedingen voorzien wanneer, naar aanleiding van een openbaar overnamebod, de bestuurders ontslag nemen of zonder geldige reden moeten afvloeien of de tewerkstelling van de werknemers beëindigd wordt.

### 5.11 Relevante inlichtingen conform de wetgeving op de openbare overnamebiedingen

De controle over Leasinvest Real Estate wordt uitgeoefend door Leasinvest Real Estate Management NV, Ackermans & van Haaren NV en Extensa participations II sàrl (Extensa Group NV, promotor en oprichter van Leasinvest Real Estate).

Ackermans & van Haaren heeft bij toepassing van artikel 74 § 7 van de Wet van 1 april 2007 op de openbare overnamebiedingen meegedeeld meer dan 30% van de effecten met stemrecht aan te houden van Leasinvest Real Estate.



### 5.12 Financiële instrumenten

Leasinvest Real Estate waardeert haar participaties in haar eenvoudige jaarrekening tegen aanschaffingswaarde. De handelsvorderingen worden gewaardeerd tegen hun nominale waarde, onder aftrek van waardeverminderingen voor dubieuze debiteuren of oninbare vorderingen. De schulden zijn aan nominale waarde in de boeken opgenomen. Leasinvest Real Estate heeft geen wisselkoersrisico. De enige indekkingen die Leasinvest Real Estate bezit zijn rente indekkingen.

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

De vervaldata van de rente-indekkingen situeren zich tussen 2009 en 2013. De vaste rentevoeten van de interest rate swaps bedragen 3,38% en 3,87%, kredietmarge niet meegerekend.

### 5.13 Décharge aan de zaakvoerder en de commissaris

Aan de algemene vergadering van aandeelhouders wordt voorgesteld om aan de statutaire zaakvoerder en aan de commissaris décharge te verlenen voor de uitoefening van hun mandaat tijdens het boekjaar dat op 31/12/08 werd afgesloten.

Daarenboven wordt, op voorstel van het auditcomité, gevraagd om het mandaat van commissaris Ernst & Young, vertegenwoordigd door mevr. Christel Weymeersch, te hernieuwen voor een periode van 3 jaar, dus tot aan de jaarvergadering die gehouden zal worden in 2012.

Opgemaakt te Antwerpen op 16/03/09.

Jean-Louis Appelmans  
Afgevaardigd bestuurder

Luc Bertrand  
Voorzitter van de raad van bestuur





Riverside Business Park, Brussel



Canal Logistics, Brussel

1 2 3 4 5 **6** 7 8 9 10 11 12

Vastgoedverslag

## 6.1 Vastgoedmarkt<sup>1</sup> in 2008

### 1. Vastgoedmarkt België

#### Kantorenmarkt

Ondanks de wereldwijde economische recessie heeft de Brusselse kantorenmarkt een aanvaardbare verlaging van de take up gekend van ongeveer 12% met een totaal van +/- 450.000 m<sup>2</sup> afhankelijk van de bron. De laatste 5 jaar was er een gemiddelde take up van 520.000 m<sup>2</sup>, maar de laatste 3 jaren waren van een uitzonderlijk hoger niveau.

De grootste transacties in 08 kwamen van de Europese instellingen en de overheden, wat wijst op de stabiliteit van Brussel als kantorenmarkt met een wisselwerking tussen de private sector en de overheidsinstellingen.

Toch moeten we deze take up cijfers relativeren aangezien er een belangrijke vertraging is waargenomen in de 2de helft van het jaar te wijten aan het ontbreken van belangrijke verhuringen in de banksector.

Opvallend is dat deze take up relatief goed gespreid is over de verschillende districten en dat niet één ervan echt domineert.

De leegstandsgraad was vorig jaar onder 10% gezakt maar komt zeker in 2009 terug boven de 10% omwille van het aantal speculatieve projecten (400.000 m<sup>2</sup> tegen begin 2010) en de verhoogde 'second hand' gebouwen die op de markt zullen komen.

Dit is o.a. te wijten aan de verkopen op plan van onverhuurde panden of panden met een beperkte huurgarantie in de tijd aan een aantal buitenlandse investeerders die in de komende 2 jaren op de verhuurmarkt zullen kunnen komen.

De totale kantorenstock bereikt +/- 12,5 miljoen m<sup>2</sup> in Brussel en zal op termijn nog doorgroeien tot meer dan 13 miljoen m<sup>2</sup> wat gezien de verwachte verlaagde take up een structurele leegstand zal veroorzaken en een negatieve take up in de hand zal werken.

De prime rent is daarbij gezakt naar € 275/m<sup>2</sup> en zal volgens de verschillende vastgoedspelers verder dalen.

De Gentse kantorenmarkt heeft een stock van ongeveer 752.000 m<sup>2</sup> en heeft geen grote uitbreiding gekend in 2008. Dit maakt dat de huurprijzen rond de € 125/m<sup>2</sup> hebben standgehouden en dat het Axxes Business Park een hoge bezetting heeft gekend. De totale Gentse take up in 2008 lag rond de 32.000 m<sup>2</sup> wat een vrij sterk en constant niveau is ten opzichte van de andere jaren. De toekomstige ontwikkelingen op 'The Loop', aan het station Gent-Sint-Pieters en rond het Artevelde stadion worden geschat op 350.000 m<sup>2</sup> met een vertekening van de markt als gevolg in de toekomst.

Leasinvest Real Estate heeft in de afgelopen jaren een actief commercieel beleid gevoerd en gestreefd om huurcontracten af te sluiten op middellange termijn (meer dan 3 jaar) teneinde voorbereid te zijn op de gevolgen van de huidige economische vertraging.

#### Retailmarkt

Vorig jaar werd een take up bereikt van 300.000 m<sup>2</sup>, of ruim één vijfde meer dan in 2007. Deze verhoging is voornamelijk te wijten aan de toename van enkele retailparken. De marktsegmentatie naar take up ligt rond 23% voor retail warehousing (retailparken), 23% voor shopping centres en 54% voor de high street winkels.

Door de vertraging van de consumptie zal er zeker een neerwaartse druk komen op de prime rents die nu voor de high streets € 1.600/m<sup>2</sup> bereiken, € 170/m<sup>2</sup> voor baanwinkels en € 1.200/m<sup>2</sup> voor shopping centres.

De dalende koopkracht als gevolg van de economische crisis zal ten voordele zijn van de discounters die we terugvinden in retail warehousing, een segment waar Leasinvest Real Estate aanwezig is via het retailcomplex in Zaventem, dat nog tot in 2018 vast verhuurd is.

De prime yield die voor toppanden in high streets nog beneden 5% kwam, zal in de komende maanden wellicht stijgen tot boven 5%. Retail warehousing dat vorig jaar even onder 6% ging zal nu een 6,25% yield genereren.

#### Logistiek en semi-industrieel

Er wordt verduidelijkt dat in huidige jaarbrochure de algemene term 'logistiek' wordt gebruikt ter omvatting van zowel de logistieke als de semi-industriële gebouwen. Logistiek in strikte zin betreft minimum 5.000 m<sup>2</sup> als Europees/nationaal distributiecentrum en minimum 10.000 m<sup>2</sup> als het logistiek betreft met laadkaaien van 1/1.000 m<sup>2</sup>, min. 8 meter hoog, 3T/m<sup>2</sup> en de kantoren minder dan 20% bedragen. Semi-industrieel is meestal minder dan 5.000 m<sup>2</sup>, er zijn niet altijd loading docks aanwezig en het betreft voornamelijk stockage en/of lichte manufacturing. Als we deze definities toepassen op de Leasinvest Real Estate portefeuille, dan komen de Prins Boudewijnlaan (Kontich) en SKF (Tongeren) in aanmerking als logistiek in strikte zin. De panden o.a. in Mechelen en Wommelgem

.....  
<sup>1</sup> Bronnen: Expertise, Research CBRE, King Sturge Brussels Report 2008, Jones Lang LaSalle Industrial Report 2008, Snapshots 2008 van Cushman & Wakefield, Jones Lang LaSalle Luxembourg City Profile 2008, De Tijd en Trends.

die ook fungeren als logistiek- of distributiecentrum eigenlijk niet; daardoor is de relevantie van het onderscheid in onze portefeuille te gering om beide op te splitsen.

Ondanks de economische recessie kende de logistieke markt in 2008 een uitstekend jaar, wat geleid heeft tot een geschatte totale take up van 700.000 m<sup>2</sup>, een stuk hoger dan vorig jaar (500.000 m<sup>2</sup>). Dit was grotendeels te verklaren door enkele grote transacties van meer dan 50.000 m<sup>2</sup>.

De prime rent noteerde aan € 55/m<sup>2</sup> in 2008, maar zal in 2009 door de economische crisis wellicht terug dalen naar € 50/m<sup>2</sup>.

Veel professionele en gespecialiseerde spelers in de logistieke vastgoedsector vertragen de speculatieve projecten, waardoor er niet veel nieuwe projecten opgestart zullen worden.

Verder werd 2008 het jaar van de overschakeling naar duurzaamheid en groene energie. Het installeren van zonnepanelen teneinde aan de huurders energievriendelijke panden aan te bieden is eveneens een belangrijk agendapunt geworden in de logistieke portefeuilles.

Het investeringsvolume haalde in 2007 een record niveau van meer dan € 440 miljoen maar dit is nu teruggevallen tot € 263 miljoen, met een lichte opwaartse yieldevolutie naar 6,75% voor top locaties als gevolg.

Leasinvest Real Estate zal eind 2009 met Canal Logistics in Neder-Over-Heembeek het enige logistieke speculatieve project (met weliswaar 1 jaar huurgarantie) verwerven in de Brussels regio. Door de uitstekende ligging en de unieke grootte is Leasinvest Real Estate overtuigd huurders voor dit project te vinden.

### Investeringsmarkt

De investeringsmarkt in Europa is sinds een vijftal maanden stilgevallen. Het transactievolume op de Brusselse investeringsmarkt in 2008 wordt geschat op € 2,8 miljard t.o.v. € 4,9 miljard in 2007. In het laatste kwartaal werd een uitzonderlijk laag transactievolume in kantoren opgemeten, te wijten aan de gevolgen van de financiële en economische crisis, die geleid heeft tot de huidige 'standstill' veroorzaakt door een afwachtende houding tussen eventuele kopers en verkopers.

De Brusselse kantorenmarkt ondergaat beter de crisis dan de Europese kantorenmarkt wegens de grote stabiliserende factor van de aanwezige Europese en overheidshuurders enerzijds en de veel minder ondervonden stijging van de huurrendementen t.o.v. de ons omliggende landen anderzijds.

Daardoor blijft een duidelijk effect op de vastgoed yields moeilijk vast te stellen maar algemeen wordt aangeno-

men dat top vastgoedobjecten naar 6% geëvolueerd zijn t.o.v. 5,75% vorig jaar. De moeilijker locaties kennen nu reeds yields van meer dan 7%.

Het verschil in yields tussen zeer goed en het minder kwaliteitsvol professioneel vastgoed zal in de toekomst nog verder toenemen.

De daling in het investeringsvolume in retail was minder geaccentueerd dan in kantoren, waarbij een volume van € 734 miljoen werd behaald in 2008 t.o.v. € 915 miljoen vorig jaar.

De diversificatie van verschillende binnen- en buitenlandse investeringsfondsen naar retail heeft ertoe geleid dat het nog steeds aantrekkelijker is in retail te investeren dan in andere vastgoedobjecten.

Leasinvest Real Estate is voorzichtig wat investering op de Brusselse kantorenmarkt betreft en heeft in 2008 een afwachtende houding toegepast. Er zal worden uitgekeken naar mogelijks interessante opportuniteiten waarbij de grondwaarde en de kwaliteit van de gebouwen en huurders primordiaal blijven. In België werd er hoofdzakelijk gediversifieerd naar logistieke panden toe.

## 2. Vastgoedmarkt Luxemburg

### Kantorenmarkt

De Luxemburgse kantorenmarkt heeft een goed jaar achter de rug met een take up van +/- 145.000 m<sup>2</sup> wat lager is dan het jaar voordien (190.000 m<sup>2</sup>), maar wat overeenstemt met een normale take up over de laatste vijf jaar.

We houden in de vergelijking geen rekening met de uitzonderlijke opname van het nieuwe gebouw van de Europese Investment Bank (40.000 m<sup>2</sup>) of de nieuwe gebouwen van het Europees Gerechtshof (55.000 m<sup>2</sup>).

Opvallend is wel dat de belangrijkste transacties niet uit de financiële sector komen maar eerder van de bedrijven, de Europese instellingen en de overheid.

De financiële sector neemt 32.000 m<sup>2</sup> op of 63% minder dan in 2007 en de bedrijven bijna het drievoudige met 91.000 m<sup>2</sup>, waarvan de opname van Ferrero van 16.000 m<sup>2</sup> en Arcelor Mittal van 12.000 m<sup>2</sup> de grootste transacties zijn.

De leegstandsgraad in Luxemburg is nog gezakt van 2,10% naar 1,70%, waarbij in de Central Business District nagevoel geen leegstand te noteren viel.

De aankomende opleveringen van 140.000 m<sup>2</sup> nieuwe kantoren en 60.000 m<sup>2</sup> bestaande gebouwen in 2009 en 160.000 m<sup>2</sup> nieuwe kantoren in 2010 zal de totale stock naar 3,2 miljoen m<sup>2</sup> doen stijgen, wat een toename betekent van 12%.

Door de vertragende take up, geschat op 120.000 m<sup>2</sup> voor 2009 en de opleveringen zal er een neerwaartse druk op de huurprijzen komen waarbij de hoogste huurprijs betaald in 2008 aan € 40/m<sup>2</sup>/maand of € 480/m<sup>2</sup>/jaar noteerde in de Central Business District wellicht zal dalen in 2009.

De eerste grote vertragingen zullen vooral waargenomen worden in de periferie van Luxemburg waar de leegstand nu reeds 6,5% bedraagt, maar zal oplopen door de oplevering van grotere projecten.

Desondanks blijft Luxemburg – alsook België – een gezonde markt, en zelfs bij een hogere leegstand en een lagere vraag zal deze markt nog altijd een stabielere kantorenmarkt zijn in vergelijking met de rest van Europa. De impact van de financiële crisis zal een vertraging met zich mee brengen maar mag niet vergeleken worden met de hevige terugslag in grotere hoofdsteden zoals bv. Londen.

De geplande grotere stadsprojecten zoals Etoile, ontwikkeling rond het station, de Gasperich-ontwikkeling en de verdere plannen in Belval, samengeteld 1 miljoen m<sup>2</sup> op papier, zullen toch tot hun reële proporties moeten herleid worden teneinde geen onnodig overaanbod in Luxemburg te creëren en de kantorenmarkt gezond te houden.

Leasinvest Real Estate houdt rekening met de mogelijke evolutie van de vastgoedmarkt en werkt verder aan een goed en professioneel beheer van haar gebouwen. De vastgoedbevak streeft met het verwerven van top locaties zoals het gebouw Montimmo, in hartje Luxemburg, om een portefeuille te bezitten met locaties die goed verspreid zijn en verlengt de gemiddelde duur van haar huurcontracten in de vastgoedportefeuille.

### Retailmarkt

Het opheffen van het moratorium voor nieuwe winkelcentra en het hoge inkomen per capita hebben ervoor gezorgd dat er veel nieuwe winkelprojecten gepland zijn in de komende 5 jaar.

Een totaal van 225.000 m<sup>2</sup> aan nieuwe projecten betekent een verdubbeling van het bestaand aantal winkels in Luxemburg, wat een belangrijke impact zal hebben op de markt.

Een groot deel van deze nieuwe ontwikkelingen zijn uitbreidingen van bestaande winkelcentra (zoals Belle Etoile of Topaz te Mersch) maar er zijn ook nieuwe projecten zoals Wickrange (45.000 m<sup>2</sup>) en Belval (40.000 m<sup>2</sup>).

De prime rent in de binnenstad loopt op tot € 1.500/m<sup>2</sup>/jaar en de huurverwachting voor winkelcentra buiten de binnenstad situeert zich tussen € 200 en € 400/m<sup>2</sup>/jaar.

Opvallend is wel dat door de dure grond de meeste ontwikkelaars verplicht zijn shoppingcentra te bouwen met verdiepingen, buiten het centrum.

Leasinvest Real Estate heeft met de bewuste acquisitie van 3 top retail locaties in december 2008 de weg ingeslagen van retail warehousing, met een top locatie aan de rue d'Arlon in Strassen, een bouwmarkt in Diekirch en een discount-kledingzaak in Foetz naast de hypermarkt van de Cora. Hierdoor differentieert Leasinvest Real Estate zich in retail warehousing waarin minder concurrentie te verwachten valt dan in de andere winkelcentra en bieden deze sites een mooi uitbreidingspotentieel voor de toekomst.

### Investeringsmarkt

Het investeringsvolume in Luxemburg is naar € 500 miljoen gezakt t.o.v. van € 2,5 miljard vorig jaar. In de eerste helft van het jaar werd een gebrek aan investeringsopportuniteiten als reden opgegeven, maar na de zomer heeft de wereldwijde economische crisis het investeringsniveau bijna volledig laten stilvallen.

Toch doet de kantorenmarkt het niet slecht naar investeringswaarden toe met yields die nog rond 6% bedragen of lager in de Central Business District, en rond 6,5% halen in de periferie.

De verwachting is dat de investeringen op dergelijke kleine markten wellicht verder kunnen terugvallen en dat de yields naar niveaus van licht boven 6% zullen evolueren, en in de periferie meer dan 7% zullen halen.

Leasinvest Real Estate is blijven investeren in Luxemburg en heeft met de aankoop van 3 top retail locaties te Strassen, Diekirch en Foetz de 4de grootste investeringstransactie gerealiseerd. Samen met de aankoop van Montimmo, kantoorpand op de avenue Monterey, is Leasinvest Real Estate de 7<sup>e</sup> grootste investeerder in Luxemburg (volgens Expertise).

## 6.2 Leasinvest Real Estate versus de markt

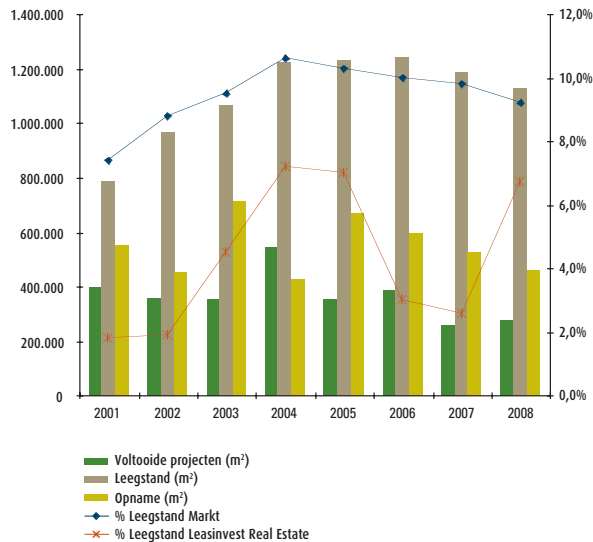
Het hierna vermelde overzicht is beperkt tot de twee grootste deelmarkten van Leasinvest Real Estate, zijnde de kantorenmarkt in Brussel en het Groothertogdom Luxemburg die respectievelijk 25,99% en 23,21%, hetzij 49% van de totale portefeuille in exploitatie vertegenwoordigen. Enkel de gebouwen in exploitatie worden, bij de hierna volgende analyse, in aanmerking genomen.

De hierna vermelde conclusies kunnen niet zonder meer worden doorgetrokken naar de andere deelmarkten. Voor de eenvormigheid van onze informatie baseren wij ons, zoals de vorige jaren, op de cijfers van het research departement van Jones Lang Lasalle.

De totale bezetting van de portefeuille blijft hoog en bedraagt 97,29%.

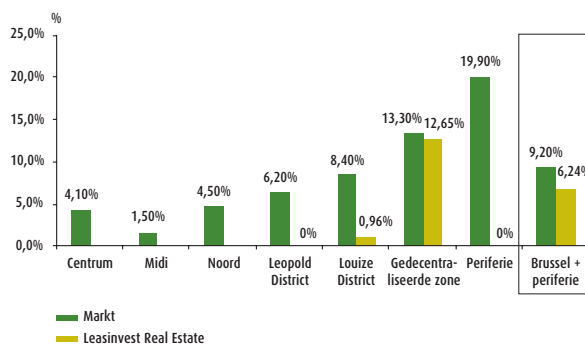
## 6.2.1 Brussel

## Voltooid projecten, opname en leegstand



De bezetting van de totale kantorenportefeuille van Leasinvest Real Estate in België blijft hoog en bedraagt 96,19%. De bezettingsgraad van onze kantoren in Brussel bedraagt 93,76% of een leegstand van 6,24% (2007: 4,2%), wat beter is dan de gemiddelde leegstand in de Brusselse kantorenmarkt (9,20%).

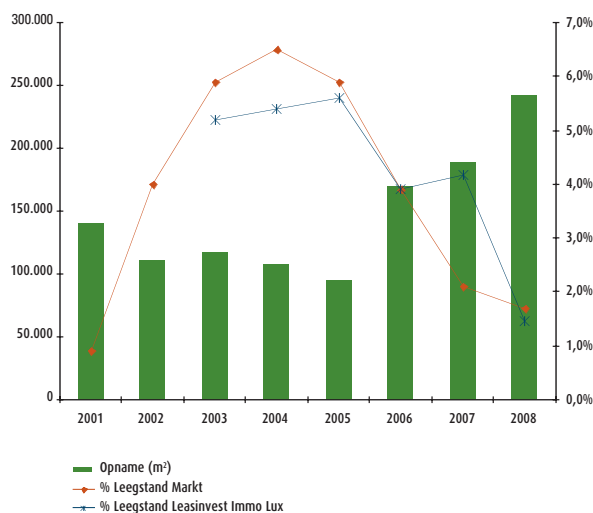
## Leegstand per regio 31/12/08



De leegstandsgraad van 6,24% van onze kantoren in Brussel is in hoofdzaak te wijten aan de leegstand op het Riverside Business Park (Gedecentraliseerde zone) van 20% door het vertrek van een belangrijke huurder van 5.000 m². Ondertussen zijn beide gebouwen opnieuw verhuurd, maar zullen de huurtermijnen een aanvang nemen in respectievelijk mei en juli dit jaar. De leegstand zal dan herleid worden naar 3 à 4%.

## 6.2.2 Groothertogdom Luxemburg

## Verhuurmarkt Luxemburgse kantoren



De verhuringen in Luxemburg zijn vlot verlopen en de geringe leegstand van route d'Esch 25 en EBBC zijn weggewerkt, zodat we een bezettingsgraad van 98,54% behalen in onze Luxemburgse kantoren. De resterende leegstand betreft parkings of archiefruimte.

De huurder European Investment Fund van het gebouw Kennedy heeft het pand verlaten maar heeft nog een huurcontract dat loopt tot 2013 en betaalt tot dan de overeengekomen huur. Leasinvest Real Estate zoekt naar overnemers zodat een verlenging van het huurcontract kan bekomen worden. Een deel van deze ruimte werd al verhuurd aan Ateac.

Verder wordt er verwacht dat de projecten Bian en Montimmo respectievelijk zullen opgeleverd worden in mei 2009 en eind 2009. De commercialisatie van het project Bian biedt goede perspectieven, terwijl de commercialisatie van Montimmo nu wordt opgestart.

## 6.3 Vastgoedportefeuille

### 6.3.1. Vastgoedportefeuille in exploitatie

#### België

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

Zeer goed gelegen kantoorgebouw

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

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



##### Montoyerstraat 63, 1000 Brussel

Uitstekend gelegen kantoorgebouw

**Bouwjaar 1974**, gedeeltelijk gerenoveerd in 2003

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



##### Louizalaan 250, 1000 Brussel

Prestigieus kantoorgebouw bestaande uit 12 verdiepingen

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

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



##### Louizalaan 66, 1000 Brussel

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

**Bouwjaar 1974/75**, verbouwd in 1987 & 2001 – gelijkvloers en gevel gerenoveerd in 2007

**Huoppervlakte** 3.398 m<sup>2</sup>



##### Lenniksebaan 451, 1070 Anderlecht

Nieuw kantoorgebouw in het Erasmus Wetenschappelijk Park in Anderlecht

**Bouwjaar 2002**

**Huoppervlakte** 15.132 m<sup>2</sup>



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

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

**Bouwjaar 1992/96** – verschillende gedeeltelijke renovaties 2005-2009

**Huoppervlakte** 26.826 m<sup>2</sup>

**Lusambostraat, 1190 Vorst**

Semi-industrieel gebouw bestaande uit kantoren en opslag

**Bouwjaar 1993**

**Huoppervlakte** 3.191 m<sup>2</sup>

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

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

**Bouwjaar 1975/88**, renovaties uitgevoerd in functie van nieuwe huurders

**Huoppervlakte** 36.122 m<sup>2</sup>

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

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

**Bouwjaar 2000/01 - 2008**: bijkomende parking op verdieping

**Huoppervlakte** 23.719 m<sup>2</sup>

**Prins Boudewijnlaan 7, 2550 Kontich**

Distributiecentrum

**Bouwjaar 1989**, uitbreiding in 2000

**Huoppervlakte** 27.589 m<sup>2</sup>

**Delta Business Park, Kontichsesteen-  
weg / Technologiepark Satenrozen,  
Satenrozen 1A bus 1, 2550 Kontich**

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

**Bouwjaar 2000**

**Huoppervlakte** 1.792 m<sup>2</sup>

**Nijverheidsstraat 96,  
2160 Wommelgem**

Opslag- en distributiesite met kantoren

**Bouwjaar 1992-1993**

**Huoppervlakte** 26.590 m<sup>2</sup>



**Riyadhstraat 21, 2321 Meer**

Opslagmagazijn met kantoren

**Bouwjaar** 2002

**Huoppervlakte** 5.015 m<sup>2</sup>



**Wenenstraat 1, 2321 Meer**

Opslagmagazijn met kantoren

**Bouwjaar** 1989-1990

**Huoppervlakte** 8.071 m<sup>2</sup>



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

Semi-industrieel bedrijvenpark

**Bouwjaar** 1973, verbouwd in 1994 en 1998

**Huoppervlakte** 13.624 m<sup>2</sup>



**Motstraat-Zeutestraat, 2800 Mechelen**

Kantorencomplex en logistiek centrum

**Bouwjaar** 2002

**Huoppervlakte** 21.536 m<sup>2</sup>



**SKF, 3700 Tongeren**

Distributiecentrum bestaande uit opslaghallen en kantoren

**Bouwjaar** 1993/2003

**Huoppervlakte** 25.872 m<sup>2</sup>

Luxemburg<sup>2</sup>**Avenue Monterey 20,  
2163 Luxemburg**

Standingvol kantoorgebouw gelegen op de Boulevard Monterey, één van de meest prestigieuze locaties in Luxemburg

**Bouwjaar** 2001

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

**Rue du Kiem 145, 8080 Strassen**

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

**Bouwjaar** 2002

**Huoppervlakte** 1.834 m<sup>2</sup>

**Mercure, Avenue de la Gare 41,  
1611 Luxemburg**

3 kantoorverdiepingen van een complex met winkelgalerijen, appartementen en kantoren

**Bouwjaar** 1989

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

Mede-eigendom

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

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

**Bouwjaar** 1988

**Huoppervlakte** 4.473 m<sup>2</sup>

Mede-eigendom

**Avenue Pasteur 16, 2520 Luxemburg**

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

**Bouwjaar** 1980

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

**Rue Jean Monnet 4, 2180 Luxemburg**

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

**Bouwjaar** 1992

**Huoppervlakte** 3.866 m<sup>2</sup>

<sup>2</sup> Alle gebouwen worden aangehouden via Leasinvest Immo Lux waarvan Leasinvest Real Estate 100% aandeelhouder is.

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

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

**Bouwjaar** 1999

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

Mede-eigendom



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

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

**Bouwjaar** 1992

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



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

Industrieel complex dat enerzijds dienst doet als service center, distributeur, groothandel in sanitaire toestellen en anderzijds een kantoorcomplex

**Bouwjaar** 1990 – in 2008 gerenoveerd en uitgebreid met 4.788 m<sup>2</sup> binnen en buiten opslagruimte en 1.214 m<sup>2</sup> kantoorruimte

**Huuroppervlakte** 19.987 m<sup>2</sup>



**Place Schwarzenweg,  
3474 Dudelange**

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

**Bouwjaar** 1991

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



**Rue du Curé, 9217 Diekirch**

Winkelcomplex deeluitmakend van een gemengd gebouw handelszaken/residenties

**Bouwjaar** 1994

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

Mede-eigendom



**Rue du Cimetière/An der N7, Diekirch**

Retailgebouw gelegen aan de N7 te Diekirch

**Bouwjaar** 1996

**Huuroppervlakte** 8.843 m<sup>2</sup>

**Rue du Brill, Foetz**

.....

Retailgebouw gelegen naast de Cora-vestiging

**Bouwjaar** 1987

**Huoppervlakte** 4.219 m<sup>2</sup>

.....

**Route d'Arlon 2, Strassen**

.....

Retailsite gelegen aan de belangrijke invalsweg naar de stad Luxemburg nl. Route d'Arlon

**Bouwjaar** 1988

**Huoppervlakte** 22.721 m<sup>2</sup>

.....

**6.3.2. Gebouwen opgenomen in de balans onder projectontwikkelingen****Rue Emile Bian 1, 1235 Luxemburg**

.....

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

**Bouwjaar** 1990 - volledige renovatie en uitbreiding 2007/2009 - oplevering verwacht mei 2009

**Huoppervlakte** 5.500 m<sup>2</sup> na uitbreiding

**Montimmo, Avenue Monterey 35, 2163 Luxemburg**

.....

Gelegen in één van de belangrijkste straten van het Central Business District van Stad Luxemburg

**Bouwjaar** voorzien oplevering 2009

**Huoppervlakte** 1.686 m<sup>2</sup>

**Torenhof / Guldensporenpark,  
9820 Merelbeke**

Kasteelhoeve als facilitair centrum bij  
Axxes Business Park

**Bouwjaar** eerste deel 19de eeuw,  
tweede deel 1974 en derde deel eind  
jaren tachtig – volledige renovatie 2009

**Huoppervlakte** 2.019 m<sup>2</sup>



**Baarbeek-Zwijndrecht, Alpha Campus**

Gelegen in het bedrijventerrein 'Alpha  
Campus' te Zwijndrecht (Antwerpen)

**Bouwjaar** voorziene oplevering eind 2009

**Huoppervlakte** 3.478 m<sup>2</sup>



**6.3.3. Investerings en desinvesteringen**

Tijdens het boekjaar 2007/2008 is actief geïnvesteerd, zowel in België als in het Groothertogdom Luxemburg. Alle acquisities passen volledig in de doordachte groei van de portefeuille en de verdere geografische diversificatie in het Groothertogdom Luxemburg en de diversificatie naar type gebouw.

**Investerings**

**België**

De belangrijkste acquisities in België betreffen de logistieke site in Wommelgem van bijna 27.000 m<sup>2</sup> (inclusief 4.200 m<sup>2</sup> kantoren) samen met de twee opslagmagazijnen van in totaal 13.000 m<sup>2</sup> gelegen in de Transportzone Meer. Bovendien is er een overeenkomst gesloten voor de toekomstige verwerving, mits vervulling van een aantal gebruikelijke opschortende voorwaarden, van 100% van de vennootschap Canal Logistics waardoor een toekomstige logistieke site in Neder-over-Heembeek bij Brussel van meer dan 50.000 m<sup>2</sup> (2.500 m<sup>2</sup> kantoren) wordt verworven, waarvan de oplevering voorzien is voor eind 2009. Daarnaast werd ook nog een 15-jarige onopzegbare overeenkomst van onroerende leasing afgesloten met Cege-

lec NV voor de bouw en de financiering van haar nieuwe regionale vestiging van 3.500 m<sup>2</sup> kantoren met 1.000 m<sup>2</sup> werkplaats en magazijnen in Zwijndrecht-Antwerpen. De grond voor dit project werd reeds in 2008 verworven.

**Luxemburg**

Leasinvest Immo Lux, dochtervennootschap van Leasinvest Real Estate, heeft 3 top retaillocaties verworven, waaronder een retailsite te Strassen van 22.721 m<sup>2</sup> en twee retailgebouwen, waarvan een in Diekirch van 8.843 m<sup>2</sup> en een in Foetz van 4.219 m<sup>2</sup>.

Op de avenue Monterey 35 werd de ruwbouw van het kantoorproject 'Montimmo' (1.585 m<sup>2</sup> kantoorruimte en 15 ondergrondse parkeerplaatsen ) verworven.

**Desinvesteringen**

Op 04/07/07 heeft Leasinvest Immo Lux het gebouw Aubépinés in Luxemburg verkocht.

Voor meer informatie inzake de investeringen en desinvesteringen verwijzen we naar het beheersverslag en bijlage 4.1.2. van de financiële staten.

Voor geen enkele acquisitie ligt de aankoopwaarde hoger dan de door de vastgoedexpert geschatte waarde.

**6.4 Samenstelling van de vastgoedportefeuille<sup>3</sup>****6.4.1 Indeling volgens geografische ligging België – Groothertogdom Luxemburg (primaire segmentatie)**

	Reële waarde (€ mio)	Investeringswaarde (€ mio)	Aandeel in de portefeuille (%) obv reële waarde	Contractuele huur (€ mio/jaar)	Huurrendement op basis van reële waarde (%)	Huurrendement op basis van investeringswaarde (%)	Bezettingsgraad (%)
België	327,65	336,17	61	24,7	7,53	7,35	96
Groothertogdom Luxemburg	206,39	211,69	39	14,15	6,86	6,69	99
<b>Algemeen totaal zonder projecten</b>	<b>534,04</b>	<b>547,86</b>	<b>100</b>	<b>38,85</b>	<b>7,27</b>	<b>7,09</b>	<b>97</b>
Projecten België <sup>1</sup>	2,96	3,13					
Projecten Luxemburg <sup>1</sup>	26,64	27,31					
<b>Algemeen totaal met projecten</b>	<b>563,64</b>	<b>578,30</b>					

<sup>1</sup> De projecten worden in de balans opgenomen in de rubriek 'Projectontwikkelingen' aan vervaardigingsprijs en niet aan reële waarde. De vervaardigingsprijs van de projectontwikkelingen in België bedraagt € 3,47 miljoen t.o.v. de reële waarde van € 2,96 miljoen, te wijten aan geactiveerde bouw- en ontwikkelingskosten. Voor Luxemburg is de vervaardigingsprijs lager dan de reële waarde.

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

	Reële waarde (€ mio)	Investeringswaarde (€ mio)	Aandeel in de portefeuille (%) obv reële waarde	Contractuele huur (€ mio/jaar)	Huurrendement op basis van reële waarde (%)	Huurrendement op basis van investeringswaarde (%)	Bezettingsgraad (%)
<b>Kantoren</b>							
Kantoren Brussel	138,81	142,29	25,99	10,15	7,31	7,13	94
Kantoren Mechelen	28,73	29,45	5,38	2,11	7,36	7,18	100
Kantoren Antwerpen	2,34	2,56	0,44	0,22	8,89	8,67	98
Kantoren Gent	41,47	42,52	7,77	3,33	8,03	7,83	92
Kantoren Groothertogdom Luxemburg	123,95	127,18	23,21	8,19	6,61	6,44	99
<b>Totaal kantoren</b>	<b>335,30</b>	<b>344,00</b>	<b>62,79</b>	<b>24</b>	<b>7,16</b>	<b>6,98</b>	<b>96</b>
<b>Logistiek</b>							
Logistiek België	92,5	94,96	17,32	8,05	8,7	8,48	99
Logistiek Luxemburg	19,26	19,75	3,61	1,36	7,07	6,89	100
<b>Totaal Logistiek</b>	<b>111,76</b>	<b>114,71</b>	<b>20,93</b>	<b>9,41</b>	<b>8,42</b>	<b>8,20</b>	<b>99</b>
<b>Retail</b>							
Retail België	23,8	24,39	4,46	0,83	3,49	3,41	100
Retail Groothertogdom Luxemburg	63,18	64,76	11,83	4,6	7,28	7,1	100
<b>Totaal retail</b>	<b>86,98</b>	<b>89,15</b>	<b>16,29</b>	<b>5,43</b>	<b>6,24</b>	<b>6,09</b>	<b>100</b>
<b>Algemeen totaal zonder projecten</b>	<b>534,04</b>	<b>547,86</b>	<b>100,00</b>	<b>38,85</b>	<b>7,27</b>	<b>7,09</b>	<b>97</b>
Projecten België	2,96	3,13					
Projecten Groothertogdom Luxemburg	26,64	27,31					
<b>Algemeen totaal met projecten</b>	<b>563,64<sup>1</sup></b>	<b>578,30</b>					

<sup>1</sup> Het verschil met de reële waarde zoals opgenomen in het schattingsverslag van expert Cushman & Wakefield (€ 563,81 miljoen) vindt zijn oorsprong in een verschillende berekening van de forfaitaire mutatiekosten van het gebouw Satenrozen. Doordat de investeringswaarde van Satenrozen per 30/06/07 voor de eerste keer de limiet van € 2,5 miljoen heeft overschreden, heeft de schatter rekening gehouden met 2,5% mutatiekosten, terwijl in de geconsolideerde jaarrekening, om redenen van consistentie met voorgaande periodes, nog steeds 10% is toegepast (zie waarderingsregels op pagina 69).

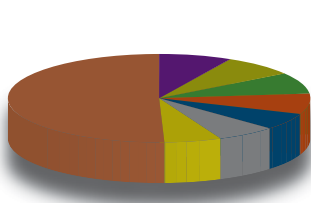
<sup>3</sup> Voor meer informatie betreffende de segmentinformatie verwijzen we naar toelichting 4 van de financiële staten.

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

	Totale oppervlakte (in m <sup>2</sup> )	Contractuele huur (€ mio/jaar)	Bezettingsgraad (%)	Contractuele huur + geschatte huur op leegstand (€ mio/jaar)	Geschatte huur (€ mio/jaar)
<b>KANTOREN</b>					
Square de Meeüs 5-6	5.965	1,30	100	1,30	1,14
Rue Montoyer 63	6.745	1,77	100	1,77	1,46
Avenue Louise 250	9.948	1,85	99	1,86	1,52
Avenue Louise 66	3.398	0,59	98	0,60	0,55
Riverside BP - Phase I, III and IV	21.645	2,36	80	2,94	2,31
Lenniksebaan, Anderlecht	15.132	2,27	100	2,27	2,04
<b>Totaal Kantoren Brussel (België)</b>	<b>62.833</b>	<b>10,15</b>	<b>94</b>	<b>10,75</b>	<b>9,02</b>
WKB offices, Motstraat	14.174	2,11	100	2,11	1,89
<b>Totaal Kantoren Mechelen (België)</b>	<b>14.174</b>	<b>2,11</b>	<b>100</b>	<b>2,11</b>	<b>1,89</b>
Delta Business Park	1.792	0,22	98	0,23	0,20
<b>Totaal Kantoren Antwerpen (België)</b>	<b>1.792</b>	<b>0,22</b>	<b>98</b>	<b>0,23</b>	<b>0,20</b>
Axxes BP	23.719	3,33	92	3,58	3,04
<b>Totaal Kantoren Gent (België)</b>	<b>23.719</b>	<b>3,33</b>	<b>92</b>	<b>3,58</b>	<b>3,04</b>
EBBC	4.473	1,51	96	1,57	1,39
CFM Offices	5.559	1,21	100	1,21	1,56
ESCH	1.839	0,61	97	0,62	0,54
Kennedy	2.270	0,85	100	0,85	0,84
Kiem	1.834	0,51	97	0,52	0,51
Mercure	807	0,21	100	0,21	0,15
Monnet	3.866	1,41	100	1,41	1,46
Monterey	1.555	0,67	100	0,67	0,57
Pasteur	4.928	1,22	98	1,25	1,19
<b>Totaal Kantoren Groothertogdom Luxemburg</b>	<b>27.131</b>	<b>8,19</b>	<b>99</b>	<b>8,31</b>	<b>8,22</b>
<b>Totaal Kantoren</b>	<b>129.649</b>	<b>24,00</b>	<b>96</b>	<b>24,98</b>	<b>22,36</b>
<b>LOGISTIEK</b>					
SKF, Tongeren	25.872	1,14	100	1,14	1,04
Prins Boudewijnlaan 7	27.589	1,64	100	1,64	1,35
Meer - Dobla	5.015	0,14	100	0,14	0,17
Meer - Helios	8.071	0,34	100	0,34	0,28
Wommelgem - Nijverheidsstraat	26.590	1,25	100	1,25	1,27
Riverside BP - Phase II	5.181	0,43	98	0,44	0,42
Brixton BP	21.668	1,40	95	1,46	1,20
Vierwinden BP	13.624	0,93	100	0,93	0,74
Alcan, Vorst	3.191	0,26	100	0,26	0,22
WKB Warehouses, Zeutestraat	7.362	0,53	100	0,53	0,37
<b>Totaal Logistiek België</b>	<b>144.163</b>	<b>8,05</b>	<b>99</b>	<b>8,12</b>	<b>7,05</b>
CFM Warehouse	14.428	1,36	100	1,36	1,17
<b>Totaal Logistiek Groothertogdom Luxemburg</b>	<b>14.428</b>	<b>1,36</b>	<b>100</b>	<b>1,36</b>	<b>1,17</b>
<b>Totaal Logistiek</b>	<b>158.591</b>	<b>9,41</b>	<b>99</b>	<b>9,48</b>	<b>8,20</b>
<b>RETAIL</b>					
Brixton BP - Unit 4/5/6	14.454	0,83	100	0,83	2,10
<b>Totaal Retail België</b>	<b>14.454</b>	<b>0,83</b>	<b>100</b>	<b>0,83</b>	<b>2,10</b>
Diekirch	3.100	0,62	100	0,62	0,45
Dudelange	3.759	0,33	100	0,33	0,36
Foetz - Adler	4.219	0,52	100	0,52	0,56
Diekirch - Batiself	8.843	0,82	100	0,82	0,91
Strassen	22.721	2,31	100	2,31	2,49
<b>Totaal Retail Groothertogdom Luxemburg</b>	<b>42.642</b>	<b>4,60</b>	<b>100</b>	<b>4,60</b>	<b>4,77</b>
<b>Totaal Retail</b>	<b>57.096</b>	<b>5,43</b>	<b>100</b>	<b>5,43</b>	<b>6,86</b>
<b>ALGEMEEN TOTAAL ZONDER PROJECTEN</b>	<b>345.336</b>	<b>38,85</b>	<b>97,29</b>	<b>39,89</b>	<b>37,42</b>
<b>PROJECTEN</b>					
Baarbeek - Zwijndrecht	3.487	0,00			
Torenhof (Axxes BP)	2.019	0,00			
<b>Totaal Kantoren België</b>	<b>5.506</b>	<b>0,00</b>			
Bian	3.864	0,00			
Montimmo	1.686	0,00			
<b>Totaal Kantoren Groothertogdom Luxemburg</b>	<b>5.550</b>	<b>0,00</b>			
<b>ALGEMEEN TOTAAL MET PROJECTEN</b>	<b>356.392</b>	<b>38,85</b>			

1 Indeling van de gebouwen volgens hoofdbestemming.

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



- CFM Luxemburg - 8%
- Axxes Business Park Gent - 7,8%
- Riverside Business Park Anderlecht - 7,7%
- Brixton Business Park Zaventem - 7,4%
- Lenniksebaan Anderlecht - 6,3%
- Motstraat Mechelen - 6,3%
- Strassen - 6,2%
- < 5% - 50,3%

#### 6.4.5 Verzekerde waarde<sup>4</sup>

Onderstaande bedragen betreffen alle gebouwen behoudens indien uitdrukkelijk anders vermeld.

België	(in € miljoen)
Kantoren	209,36
Logistiek	136,17 <sup>5</sup>
Retail	9,36
<b>TOTAAL</b>	<b>354,89</b>

Luxemburg	(in € miljoen)
Kantoren	556,34
Logistiek	11,84
Retail	57,03
<b>TOTAAL</b>	<b>625,21<sup>6</sup></b>

### 6.5 Schattingsverslag<sup>7,8</sup>

#### Actualisatie op 31 december 2008 van de waardering van de portefeuille van Leasinvest Real Estate

##### Besluiten van expert Cushman & Wakefield

Wij hebben de eer u onze schatting van de investeringswaarde en de reële waarde van het patrimonium van Leasinvest Real Estate Comm.VA op 31 december 2008 over te maken.

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

Wij hebben onze schatting bepaald volgens de methode van de kapitalisatie van de geschatte markthuurlaarde

4 De gebouwen die niet opgenomen zijn in de globale bevakpolis en derhalve individueel verzekerd zijn, zijn, voor België, Montoyerstraat 63, Lenniksebaan 451, Axxes Business Park, SKF, Prins Boudewijnlaan en Alcan Vorst, en voor Luxemburg, Kennedy, Mercure, Monterey, Diekirch (Match), Foetz, Diekirch (Batiself) en Strassen. De verzekerde waarde omvat niet de 'loss of rent' voor de gebouwen die opgenomen zijn in de globale bevakpolis.

5 Exclusief SKF: verzekert de gebouwen zelf aan de hand van een groepsverzekering voor een totaalbedrag van € 500.000.000.

6 Deze bedragen houden rekening met 100% van de verzekerde waarde, terwijl Leasinvest Immo Lux mede-eigenaar is van de gebouwen: Avenue de la Gare, Diekirch, EBBC en Kennedy. De totale verzekerde waarde voor de gebouwen waarvan Leasinvest Immo Lux 100% eigenaar is, bedraagt € 146,54 miljoen.

7 De opgenomen besluiten in het schattingsverslag hebben, tenzij in zoverre anders gepreciseerd, betrekking op de vastgoedportefeuille van Leasinvest Real Estate, m.i.v. de projectontwikkelingen.

8 De besluiten van het schattingsverslag werden opgenomen met toestemming van Cushman & Wakefield en Winssinger & Vennoten.

met correcties voor de actualisering van het verschil tussen huidige en geschatte huuropbrengsten; en op basis van de vergelijkingspunten die beschikbaar waren op de datum van de schatting.

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

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

1. Het patrimonium bestaat uit bedrijvenparken, kantoren, semi-industriële gebouwen, distributiecentra en winkels verspreid over België (Brussel, Zaventem, Mechelen, Antwerpen, Tongeren en Merelbeke) en het Groot-Hertogdom Luxemburg.
2. De effectieve huurinkomsten (+ de geschatte huurwaarde op leegstand) van het geheel ligt 3,81% (respectievelijk 6,16% en -0,05% voor de Belgische en de Luxemburgse portefeuille) hoger dan de geschatte huurwaarde.
3. De bezettingsgraad<sup>9</sup> van het geheel (exclusief de projecten Bian, Montimmo, Zwijndrecht en Torenhof) bedraagt 97,29% (respectievelijk 96,19% en 99,15% voor de Belgische en de Luxemburgse portefeuille).
4. Het kantoorgebouw Aubepines in de Route d'Arlon 283 te Luxemburg werd verkocht en bijgevolg uit het patrimonium gehaald.
5. Het kantoorgebouw Torenhof werd net zoals Bian uit de actieve portefeuille gehaald en afzonderlijk onder 'Projecten' geplaatst.

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



6. De semi-industriële gebouwen te Meer (Meer-Dobla en Meer-Helios) en Wommelgem en de baanwinkel gelegen op de Bredabaan te Merksem werden door Leasinvest Real Estate aangekocht en bijgevolg mee in het patrimonium opgenomen per 31/03/08. Ondertussen werd de baanwinkel gelegen op de Bredabaan te Merksem reeds overgedragen en daarom uit de portefeuille per 30/06/08 gehaald.
  7. CFM, een site met een kantoorgebouw en semi-industriële gebouw, gelegen te Luxemburg, werd uit de projecten gehaald en opnieuw opgenomen in de actieve portefeuille. Het gedeelte kantoor en semi-industriële worden apart gewaardeerd.
  8. Er zijn 193 extra parkeerplaatsen gecreëerd in Axxess Business Park: er is namelijk een bovengrondse parking gebouwd bovenop de reeds bestaande buitenparking.
  9. Leasinvest Real Estate kocht eind 2008 volgend vastgoed aan:
    - Een grond (project Baarbeek) te Zwijndrecht
    - Een kantoorgebouw (ruwbouw) in het centrum van Luxemburg stad (Montimmo)
    - De portefeuille Metrolux, bestaande uit retail warehouse gelegen in Strassen (multi-tenant), Foetz en Diekirch.
- Bijgevolg werd dit mee in het patrimonium opgenomen per 31/12/08.

Wij hebben op 31 december 2008 voor het geheel van de gebouwen Leasinvest Real Estate Comm.VA, inclusief het gedeelte van de portefeuille dat door de vennootschap Winssinger & Associés geschat werd,

1. een investeringswaarde bepaald van € 578.300.000 (vijfhonderd achtenzeventig miljoen driehonderd duizend euro), met respectievelijk een investeringswaarde van € 339.300.000 en € 239.000.000 voor de Belgische en de Luxemburgse portefeuilles; en
2. een reële waarde bepaald van € 563.810.000 (vijfhonderd drieënzestig miljoen achthonderd en tien duizend euro), met respectievelijk een reële waarde van € 330.770.000 en € 233.040.000 voor de Belgische en de Luxemburgse portefeuilles.

Op deze basis bedraagt het huurrendement van de totale portefeuille (exclusief de projecten Bian, Montimmo, Zwijndrecht en Torenhof) in termen van de investeringswaarde 7,09% (respectievelijk 7,35% en 6,69% voor de Belgische en de Luxemburgse portefeuilles) en het huurrendement van de totale portefeuille in termen van de reële waarde 7,27% (respectievelijk 7,53% en 6,86% voor de Belgische en de Luxemburgse portefeuilles).

Cushman & Wakefield

## 6.6 Projectontwikkelingen

Het totale geschatte budget voor projectontwikkelingen in België en Luxemburg (incl. reeds op 31/12/08 uitgevoerde werken) bedraagt € 54,2 miljoen.

## België

### Canal Logistics

Leasinvest Real Estate heeft een akkoord gesloten voor de verwerving, mits vervulling van een aantal opschortende voorwaarden, van 100% van de vennootschap Canal Logistics Brussels NV eind 2009. Het project betreft een belangrijke toekomstige logistieke site in Neder-over-Heembeek van meer dan 50.000 m<sup>2</sup> opslag en 2.500 m<sup>2</sup> kantoren. De oplevering is voorzien eind 2009.

Gegeven het feit dat dit op het Brussels grondgebied de enige hoogwaardige logistieke site van deze omvang wordt is Leasinvest Real Estate ervan overtuigd huurders voor dit project te vinden.

### Zwijndrecht, Alpha Campus

In België heeft Leasinvest Real Estate een overeenkomst van onroerende leasing voor 15 jaar vast afgesloten met Cegelec NV voor de bouw en de financiering van haar nieuwe regionale zetel van 3.500 m<sup>2</sup> kantoren met 1.000 m<sup>2</sup> werkplaats en magazijnen, gelegen op het bedrijventerrein 'Alpha Campus' (12 ha bedrijvenpark langs E17 Antwerpen-Gent) te Zwijndrecht-Antwerpen. Leasinvest Real Estate heeft de grond waarop deze vestiging gebouwd zal worden verworven tijdens het vorige boekjaar. De oplevering van het gebouw is voorzien tegen 31/12/09.

### Torenhof

Voor de kasteelhoeve bij het Axxess Business Park te Gent die wordt gerenoveerd tot business center, zijn de werken gestart. De oplevering ervan is voorzien eind 2009.

## Luxemburg

### Bian

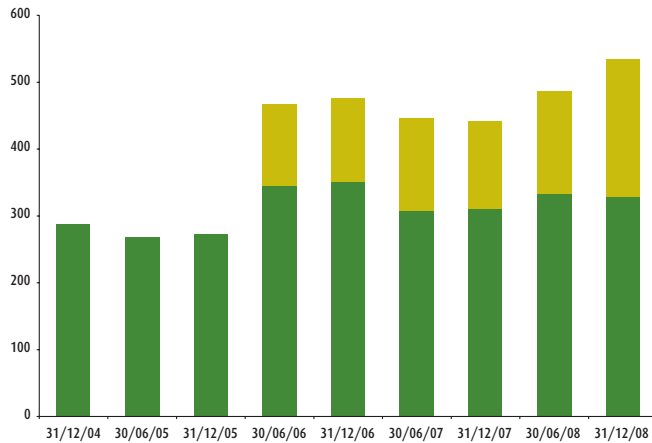
Het project 'Bian' is een kantoorgebouw dat volledig werd ontmanteld en werd uitgebreid tot 5.500 m<sup>2</sup>. Vorig boekjaar werd er geen huurinkomen op gerealiseerd. De oplevering van het gerenoveerde kantoorgebouw, waarvan de bouwwerken werden opgestart in juni 2007, wordt verwacht in mei 2009. De commercialisatie van het project biedt goede perspectieven. Op dit project wordt een aanzienlijke meerwaarde verwacht bij de oplevering.

### Montimmo

Op de avenue Monterey 35, één van de belangrijkste straten in het centrum van de Stad Luxemburg, werd de ruwbouw van het kantoorproject 'Montimmo' verworven. Het project omvat 1.585 m<sup>2</sup> kantoorruimte en 15 ondergrondse parkeerplaatsen. De afgewerkte ruwbouw zal door Leasinvest Immo Lux verder voltooid worden. De vraag naar dergelijke uitstekend gelegen kantoorpanden blijft heel sterk op de Luxemburgse markt en er wordt verwacht dat nog voor de oplevering, voorzien voor eind 2009, het pand volledig verhuurd zal zijn.

## 6.7 Analyse van de vastgoedportefeuille in exploitatie<sup>10</sup> o.b.v. de reële waarde

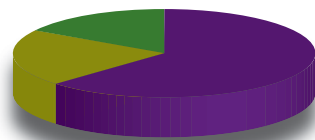
### Evolutie van de reële waarde



De reële waarde van de vastgoedbeleggingen op 31/12/08 (€ 534 miljoen) is met bijna 20% gestegen ten opzichte van 30/06/07 (€ 445,8 miljoen) mede ingevolge de verwerving van de 3 retail sites in Luxemburg, de opslaggebouwen in de Antwerpse regio en de belangrijke toename van de reële waarde op de CFM-site in Luxemburg. 61% van onze portefeuille bevindt zich in België en 39% in Luxemburg.

■ België  
■ Groothertogdom Luxemburg

### Aard van de activa

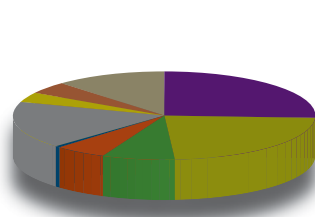


■ Kantoren - **62,8%**  
■ Logistiek - **20,9%**  
■ Retail - **16,3%**

Het hoofdaandeel van de vastgoedportefeuille van Leasinvest Real Estate bestaat uit kantoren, nl. 62,8%, gevolgd door logistiek (20,9%) en retail (16,3%). Het aandeel kantoren is gedaald ten opzichte van vorig jaar (71,9% op 30/06/07) door de verkoop van het kantorengedeepte

'Aubépines' in Luxemburg en de acquisities in retail- en logistieke gebouwen in het boekjaar 2007/2008. De belangrijke toename in retail is het gevolg van de acquisities in Luxemburg eind 2008 (30/06/07: 7,64%).

### Spreiding van de portefeuille



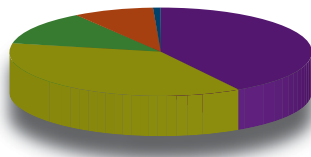
■ Kantoren Brussel - **26%**  
■ Kantoren Luxemburg - **23,2%**  
■ Kantoren Gent - **7,8%**  
■ Kantoren Mechelen - **5,4%**  
■ Kantoren Antwerpen - **0,5%**  
■ Logistiek België - **17,3%**  
■ Logistiek Luxemburg - **3,6%**  
■ Retail België - **4,5%**  
■ Retail Luxemburg - **11,8%**

Op de totale portefeuille in exploitatie is het kantorengedeelte in Brussel met een reële waarde van € 138,8 miljoen of 26% het grootste. Op de tweede plaats staat het kantorengedeelte in het Groothertogdom Luxemburg met 23,2% of € 124 miljoen. Het deel logistiek in België

is gestegen maar blijft als 3<sup>e</sup> grootste met € 92,5 miljoen of 17,3% van de totale portefeuille. De retail in het Groothertogdom Luxemburg komt op de 4<sup>e</sup> plaats met 11,8% of € 63,2 miljoen. Het Axxes Business park in Merelbeke (Gent) staat op de 5<sup>e</sup> plaats met € 41,5 miljoen of 7,8%.

<sup>10</sup> De projectontwikkelingen zijn niet in de analyse opgenomen.

### Kantorenportefeuille

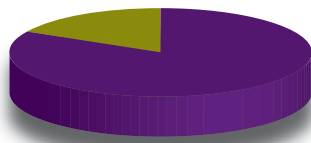


- Kantoren Brussel - **41,4%**
- Kantoren Luxemburg - **36,9%**
- Kantoren Gent - **12,4%**
- Kantoren Mechelen - **8,6%**
- Kantoren Antwerpen - **0,7%**

Net zoals voor onze totale portefeuille maakt ook de kantorenportefeuille in Brussel het grootste deel uit met € 138,8 miljoen of 41,4%. 36,9% van de portefeuille wordt ingenomen

men door onze Luxemburgse kantoren. Daarna volgen de kantoren in Gent, in Mechelen en in Antwerpen.

### Logistieke portefeuille

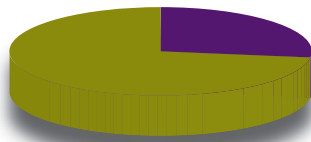


- Logistiek België - **82,8%**
- Logistiek Luxemburg - **17,2%**

Het grootste aandeel wordt ingenomen door vnl. volgende sites/gebouwen in België, gelegen in Wommelgem (Antwerpen), Prins Boudewijnlaan (Kontich, Antwerpen), het Brixton Business Park (Zaventem), 'SKF' gebouw (Tongeren)

en het Vierwinden Business Park (Zaventem). Het grootste pand van gans de portefeuille is het dit jaar uitgebreid 'CFM'-pand gelegen in het Groothertogdom Luxemburg.

### Retailportefeuille

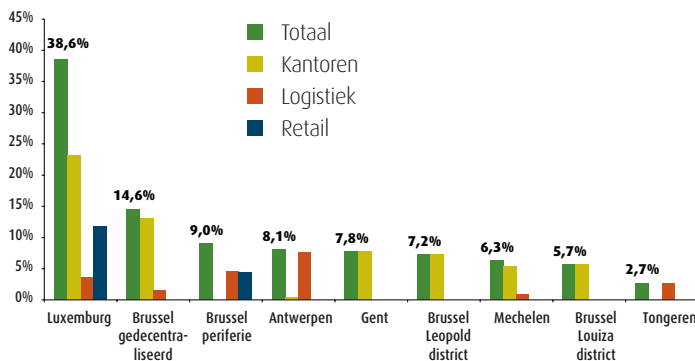


- Retail België - **27,4%**
- Retail Luxemburg - **72,6%**

Retail in Luxemburg is gelegen in Strassen, Diekirch, Dudelange en Foetz. Retail in België bestaat voornamelijk

uit de winkels in het Brixton Business Park in Zaventem.

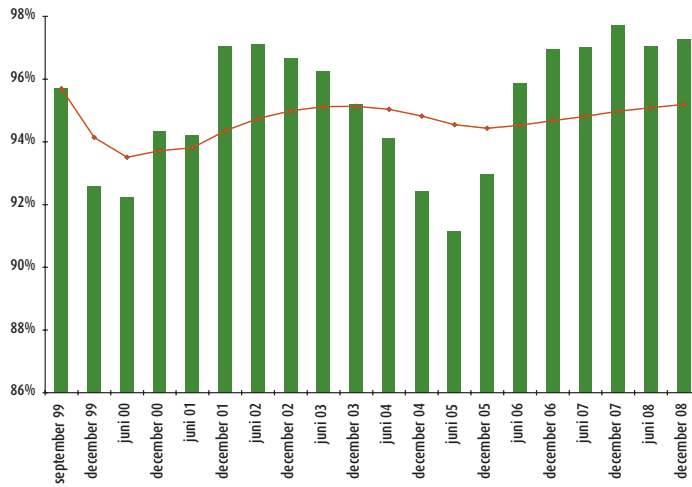
### Aard van de activa volgens geografische spreiding



De vastgoedportefeuille in België maakt nog steeds het belangrijk deel uit van de totale geconsolideerde portefeuille in exploitatie met 61,4% (30/06/07: 68,9%). Kantoren in België maken nog het grootste deel uit nl. 39,6%, waarvan Brussel het hoofdaandeel heeft met 26%, gevolgd door kantoren in Gent (7,8%), Mechelen (5,4%) en Antwerpen (0,4%). De logistiek en retail in België beslaan resp. 17,3% en 4,5%.

Door de recente acquisities in retail maakt het Groothertogdom Luxemburg 38,6% van de totale geconsolideerde portefeuille in exploitatie uit (30/06/07: 31,1%), waarvan kantoren 23,2% (30/06/07: 23,8%), logistiek 3,6% (30/06/07: 4,8%) en retail 11,8% (30/06/07: 2,5%).

### Bezettingsgraad

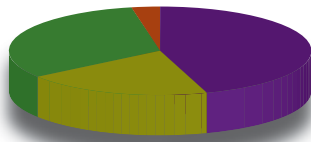


De bezettingsgraad op 31/12/08 bedroeg 97,29% (97,01% op 30/06/07). Dankzij een continue opvolging van de behoeftes van onze huurders, diverse marketinginspanningen en de recente acquisities van volledig verhuurde logistieke & retailgebouwen slaagt Leasinvest Real Estate erin om haar bezettingsgraad op een hoog niveau te houden.

■ Bezettingsgraad  
— Voortschrijdend gemiddelde<sup>1)</sup>

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

### Resterende looptijd en contractueel verzekerde huurinkomsten<sup>11</sup>



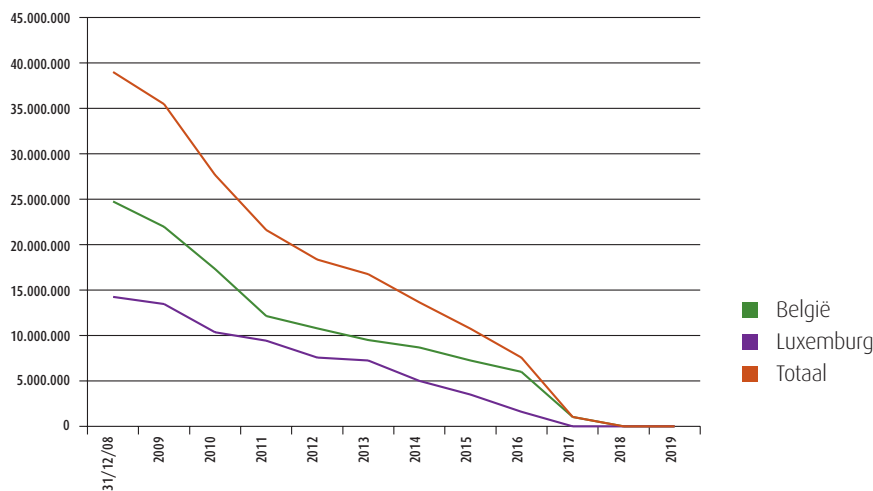
■ 0-3 jaar - **45%**  
■ 3-6 jaar - **20%**  
■ 6-9 jaar - **32%**  
■ Meer dan 9 jaar - **3%**

De grafiek is opgesteld op basis van de eerste opzegmogelijkheid van de huidige huurcontracten op basis van de contractuele huur. 55,4% van de contractuele huur op jaarbasis is verzekerd tot 31/12/11.

In het boekjaar 2007/2008 werden diverse huurcontracten met opzegmogelijkheid binnen het boekjaar verlengd. In 2009 vervalt 9,1% (€ 3,54 miljoen) van de huurcontracten. In 2010 zijn er belangrijkere opzegmogelijkheden nl. 19,9% en in 2011 15,6%. 71% van de contractuele huur op

jaarbasis is verzekerd tot 31/12/10<sup>12</sup>.

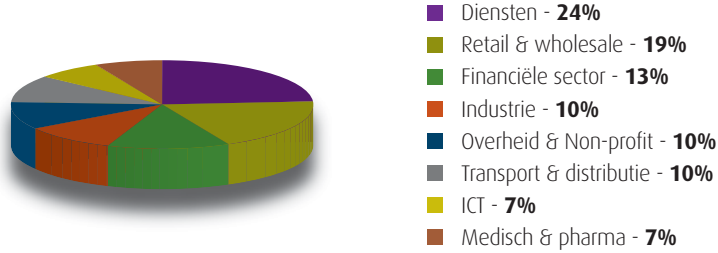
De portefeuille van Leasinvest Real Estate omvat vooral spelers uit de private sector en in mindere mate uit de overheidssector. Dit heeft voor gevolg dat bedrijven meer flexibele contracten wensen met kortere vaste looptijden, nl. de klassieke 3/6/9-contracten. De gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten bedraagt 4,6 jaar (30/06/07: 4,9 jaar).



11 Voor meer informatie verwijzen we naar bijlage 5 van de financiële staten.

12 Leasinvest Real Estate is er in het verleden steeds in geslaagd om het grootste deel van de vervallen huurcontracten te verlengen of nieuwe huurcontracten af te sluiten hetgeen zich weerspiegelt heeft in de relatief constante duration van onze huurcontracten over de jaren heen. De bevak heeft met de meeste en belangrijkste huurders waarvan hun huurcontracten vervallen in de komende 3 jaar reeds negotiaties tot vernieuwing opgestart.

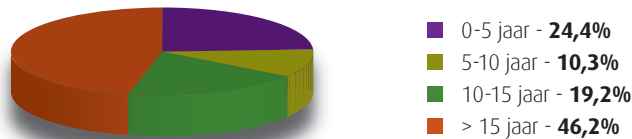
### Type huurders



De portefeuille van Leasinvest Real Estate is eerder gericht naar de bedrijvensector dan naar de publieke sector. Zo merken we dat de non-profit en overheidsinstanties slechts 10% uitmaken van de portefeuille. De voornaamste sectoren van de portefeuille zijn diensten (24%), retail & who-

lesale (19%), financiële sector (13%), overheid/non-profit (10%), industrie (10%) en transport/distributie (10%). In de financiële sector maakt het Groothertogdom Luxemburg 11,8% uit van de 13%.

### Gemiddelde ouderdom



Meer dan 34% van de gebouwen zijn jonger dan 10 jaar. Door de recent aangekochte retailgebouwen in het Groothertogdom Luxemburg is het deel ouder dan 15 jaar gestegen van 37,8% naar 46,2%. De gemiddelde ouderdom van de kantoorgebouwen in het Groothertogdom Luxemburg is hoger dan in België, te verklaren door de gecontroleerde vergunningsplanning van de overheid.

De retailgebouwen in Luxemburg zijn ouder dan 15 jaar maar worden 'casco' verhuurd wat betekent dat de huurder zelf instaat voor onderhoud en inrichting, wat de belangrijkheid van gebouwen ouder dan 15 jaar dient te relativeren.

De gemiddelde ouderdom wordt gerekend vanaf het bouwjaar of vanaf een eventuele belangrijke renovatie.

## 6.8 Technisch beheer van de gebouwen

### België – Leasinvest Services

Het vastgoedbeheer van Leasinvest Real Estate wordt uitgevoerd door haar dochteronderneming Leasinvest Services NV, die tijdens het verlopen boekjaar stapsgewijs alle gebouwen, die door Bopro Real Estate Services BVBA werden beheerd, heeft overgenomen.

Deze beslissing om vanaf 01/07/07 de Belgische portefeuille onder eigen beheer te brengen was noodzakelijk gemaakt om de directe communicatie met onze huurders te versterken. Zie ook voetnoot pagina 21 Corporate Governance.

Leasinvest Services NV houdt zich uitsluitend bezig met het vastgoedbeheer en projectmanagement van de vastgoedportefeuille van Leasinvest Real Estate.

Leasinvest Services NV (ondernemingsnummer 0878.901.063, RPR Antwerpen) werd opgericht als Leas-

invest Real Estate Facility Services NV op 17/01/06; op 29/06/07 werd de naam gewijzigd in Leasinvest Services NV. De maatschappelijke en administratieve zetel zijn gevestigd te Schermerstraat 42, 2000 Antwerpen. Leasinvest Services staat niet onder het toezicht van een officiële instantie.

Leasinvest Services NV staat onder leiding van Sven Janssens, head of property management en bestaat uit een team van 5 mensen.

Het vastgoedbeheer omvat administratieve, financiële en technische activiteiten.

Het administratief en financieel beheer omvatten:

- Controle op de goede naleving van de huurovereenkomsten en de reglementen van inwendige orde.
- Bijhouden van de huurstaten.
- Berekenen, opvragen en opvolgen van de betalingen van verschuldigde huurbedragen en het aandeel van elke huurder in de gemene lasten, de onroerende voorheffing en de verzekeringspremies en het opstellen

van de jaarlijkse eindafrekening inzake huurgelden & -lasten, desgevallend tot verrekening overgaan met de gestelde huurgaranties.

- Berekenen van en waken over de vestiging en de actualisering van de huurwaarborgen.
- Beheren van eventuele achterstallige huurgelden & -lasten.
- Laten opmaken en opvolgen van plaatsbeschrijvingen bij de aanvang en het einde van de huurcontracten; verhalen van eventuele huurschade op de huurder of de aansprakelijke.
- Beheren van de verzekeringsportefeuille.

Het technisch beheer houdt in:

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

Leasinvest Services NV is een aparte onderneming binnen (i.e. dochtervennootschap van) Leasinvest Real Estate en zal zelfbedruipend zijn vanaf 2009 door de tarifiering van 3% (exclusief 21% BTW) van de huurinkomsten van de door het bedrijf beheerde gebouwen. Voor de niet-verhuurde ruimten wordt een beheersvergoeding aangerekend van 1,5% (exclusief 21% BTW) van de geschatte huurinkomsten zoals bepaald door de vastgoeddeskundige. Deze vergoeding is inbegrepen in de huurlasten die de huurders betalen. Extra prestaties en/of diensten (bv. facility management bij verhuis), die niet in het gewone beheer zijn inbegrepen, kunnen door de vastgoedbeheerder worden aangerekend op basis van de barema's die voorzien werden door het Beroepsinstituut.

Leasinvest Services NV heeft de capaciteiten om projectmanagement-diensten exclusief aan te bieden aan Leasinvest Real Estate. Het projectmanagement bestaat erin om bouwheer (in casu Leasinvest Real Estate) in het kader van belangrijke renovaties technisch bij te staan in het bouw-/verbouwproces, gaande van het opstellen van lastenboeken over het vergelijken van bestekken, opvolgen en plannen van de bouw tot en met het beheer van de budgetten. Dit projectmanagement wordt afzonderlijk vergoed in functie van het specifieke project.

Het afgelopen boekjaar (18 maanden) heeft Leasinvest Real Estate een vergoeding van € 150.684,23 (excl. BTW) aan Leasinvest Services NV betaald waarvan het grootste deel projectmanagementkosten betreffen voor de verschillende renovaties van de Belgische vastgoedportefeuille. Dergelijke opdrachten werden vroeger uitbesteed aan architecten en studiebureaus.

Het afgelopen boekjaar heeft Leasinvest Real Estate een vergoeding van € 92.782,70 (excl. BTW) aan Bopro Real Estate Services betaald.

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

Bopro Real Estate Services BVBA staat niet onder toezicht van een officiële instantie. De vennootschap is sinds haar oprichting op 21/06/95 actief als vastgoedbeheerder. De vestigingsplaats en maatschappelijke zetel zijn gevestigd te Zandvoortstraat C27/20, 2800 Mechelen.

### Groothertogdom Luxemburg

Er werd een beheerscontract afgesloten met 1 vastgoedbeheerder voor de hele portefeuille.

De centralisatie naar rapportering, kwaliteit van uitvoering en uniforme dienstverlening is uitermate belangrijk ten einde het beheer op een kwalitatief aanvaardbaar niveau te krijgen.

De centralisatie van het technisch vastgoedbeheer wordt uitbesteed aan Property Partners voor een periode van vijf jaar.

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

Opggericht in 1999 en 100% eigendom van haar huidige bestuurders, maakt Property Partners SA (ondernemingsnummer 1999 2228 302 – handelsregister RCB 72.368, vennootschap naar Luxemburgs recht) deel uit van het Cushman & Wakefield netwerk, als Alliance Partner. Met een gedegen ervaring en diverse competenties, bieden haar 31 medewerkers een waaier aan diensten aan inzake beheer en investeringen, alsook inzake advies en expertise in de sectoren kantoren-, retail en industrieel vastgoed. De maatschappelijke zetel is gevestigd te rue Charles Martel, nr. 54 in het Groothertogdom Luxemburg. Property Partners SA staat niet onder toezicht van een officiële instantie.

Afgelopen boekjaar heeft Leasinvest Immo Lux een vergoeding van € 29.245,48 (excl. BTW) betaald aan Property Partners.

### 6.9 Beleggingsadvies Luxemburg

De opdracht van Leasinvest Immo Lux Conseil bestaat uitsluitend uit het verlenen van beleggingsadvies aan Leasinvest Immo Lux.

Voor haar beleggingen krijgt Leasinvest Immo Lux advies van Leasinvest Immo Lux Conseil krachtens een overeenkomst die op 14/01/99 voor onbepaalde duur werd

aangegaan en die door elk van de partijen kan worden beëindigd met inachtneming van een opzegtermijn van zes maanden.

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

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

Voor deze diensten ontvangt Leasinvest Immo Lux Conseil een jaarlijkse vergoeding van:

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

Leasinvest Immo Lux Conseil bezit een participatie van 60 aandelen in Leasinvest Immo Lux.

Leasinvest Immo Lux Conseil is een 100% dochtervennootschap (rechtstreeks en onrechtstreeks) van Leasinvest Real Estate. De vergoeding die zij van Leasinvest Immo Lux ontving voor het afgelopen boekjaar bedroeg € 1,5 miljoen.

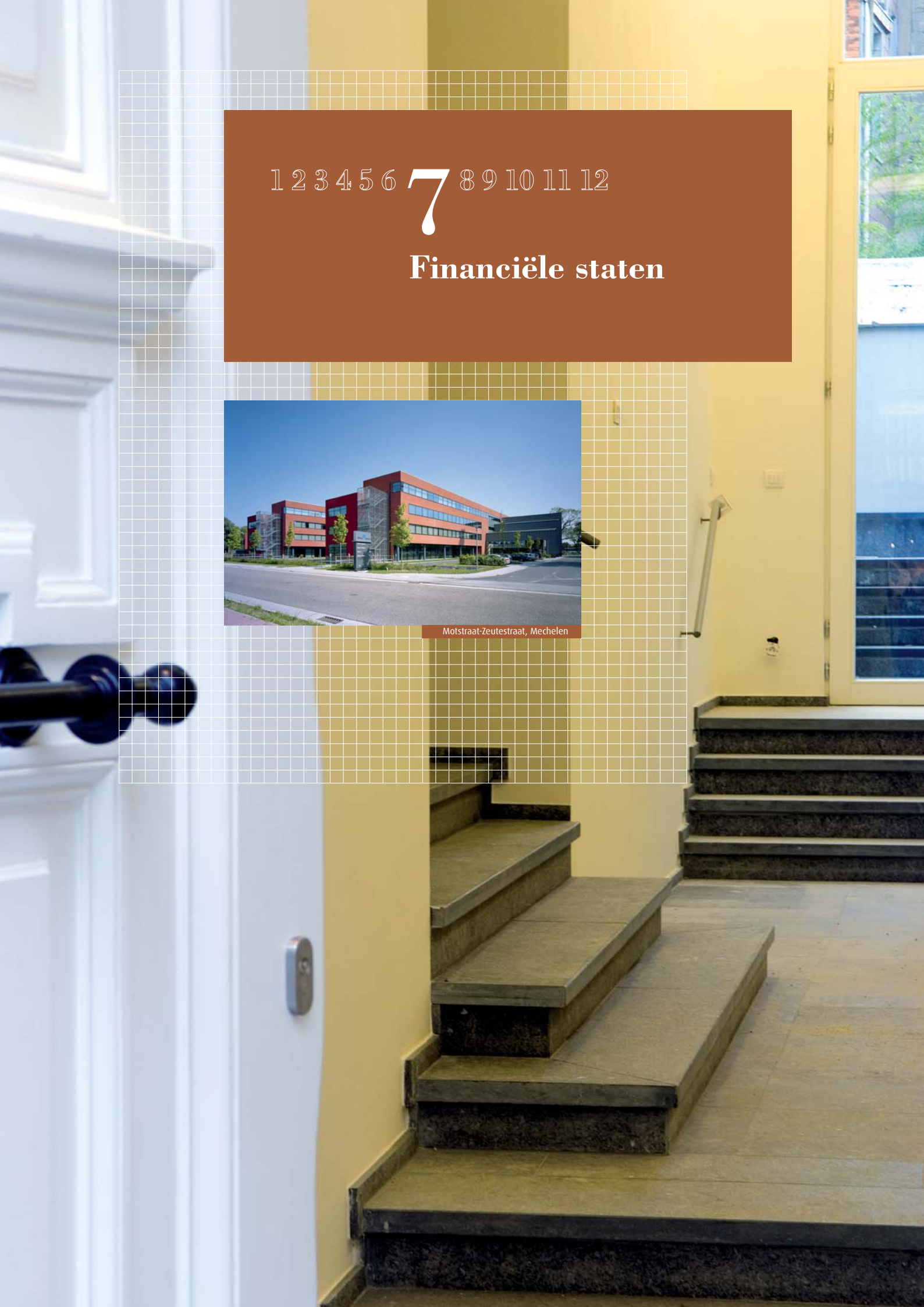
Bij opzeg van de beleggingsadviesovereenkomst dient Leasinvest Immo Lux aan Leasinvest Immo Lux Conseil een opzegvergoeding te betalen van 3% van de verkoopprijs van de gebouwen aan marktwaarde.

1 2 3 4 5 6 **7** 8 9 10 11 12

## Financiële staten



Motstraat-Zeutestraat, Mechelen





## Geconsolideerde winst & verliesrekening

(in € 1.000)		31/12/08	30/06/07	30/06/06
		IFRS	IFRS	IFRS
	Bijlage	(18 maanden)	(12 maanden)	(12 maanden)
(+)	Huurinkomsten	49.058	33.154	23.958
(+)	Terugneming overgedragen en verdisconteerde huren	0	0	0
(+/-)	Met verhuur verbonden kosten	-117	0	1
	<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>	<b>48.941</b>	<b>33.154</b>	<b>23.959</b>
(+)	Recuperatie van vastgoedkosten	6	228	31
(+)	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	7	2.168	3.457
(-)	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	6	-143	-129
(-)	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	7	-2.168	-3.500
(+/-)	Andere met verhuur verbonden kosten en opbrengsten	-176	-236	0
	<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>49.234</b>	<b>33.003</b>	<b>23.818</b>
(-)	Technische kosten	8	-2.406	-2.152
(-)	Commerciële kosten	9	-400	-179
(-)	Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	10	-581	-1.019
(-)	Beheerskosten vastgoed	11	-3.808	-1.494
(-)	Andere vastgoedkosten	-497	-514	-242
	<b>VASTGOEDKOSTEN</b>	<b>-7.480</b>	<b>-5.893</b>	<b>-5.086</b>
	<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>41.754</b>	<b>27.110</b>	<b>18.732</b>
(-)	Algemene kosten van de vennootschap	12	-2.796	-770
(+/-)	Andere operationele kosten en opbrengsten	260	417	5.234
	<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>39.218</b>	<b>25.583</b>	<b>23.195</b>
(+/-)	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	13	1.486	0
(+/-)	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	14	16.609	3.923
	<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>56.189</b>	<b>43.678</b>	<b>27.118</b>
(+)	Financiële opbrengsten	15	3.406	2.286
(-)	Interestkosten	16	-10.316	-4.592
(-)	Andere financiële kosten	17	-364	-700
	<b>FINANCIËEL RESULTAAT</b>	<b>-16.334</b>	<b>-7.274</b>	<b>-3.006</b>
	<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>39.855</b>	<b>36.404</b>	<b>24.112</b>
(+/-)	Vennootschapsbelasting	18	-469	-787
(+/-)	Exittaks	1	-415	0
	<b>BELASTINGEN</b>	<b>-293</b>	<b>-884</b>	<b>-787</b>
	<b>NETTO RESULTAAT</b>	<b>39.562</b>	<b>35.520</b>	<b>23.325</b>
	Toerekenbaar aan:			
	Minderheidsbelangen	1.240	586	3.602
	Aandeelhouders van de groep	38.322	34.934	19.723

## Resultaten per aandeel

(in €)	31/12/08	30/06/07	30/06/06
Winst per aandeel, aandeel groep <sup>(1)</sup>	9,59	8,71	5,94
Winst per verwaterd aandeel, aandeel groep <sup>(1)</sup>	9,59	8,71	5,94

(1) Netto resultaat, aandeel groep, gedeeld door het aantal aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode.

De resultatenrekening van het boekjaar eindigend op 31/12/2008 omvat de resultaten van de periode 01/07/2007 tot en met 31/12/2008 (18 maanden).

In Bijlage 47 is de opsplitsing van de geconsolideerde resultaten per semester weergegeven.

**Geconsolideerde balans**

(in € 1.000)		periode 31/12/08 IFRS	periode 30/06/07 IFRS	periode 30/06/06 IFRS
	Bijlage			
<b>ACTIVA</b>				
<b>VASTE ACTIVA</b>		<b>564.222</b>	<b>454.174</b>	<b>469.946</b>
Immateriële vaste activa	19	2	0	0
Vastgoedbeleggingen	20	534.039	436.376	467.182
Projectontwikkelingen	21	29.195	13.397	101
Andere materiële vaste activa	22	33	17	54
Financiële vaste activa	23,24	953	4.384	2.609
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		<b>12.662</b>	<b>23.028</b>	<b>13.713</b>
Activa bestemd voor verkoop	20	0	9.483	0
Financiële vlottende activa	25	2.887	6.626	2.616
Handelsvorderingen	26	4.762	4.000	4.697
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	27	1.659	252	357
Kas en kasequivalenten	28	2.580	1.472	5.518
Overlopende rekeningen	29	774	1.195	526
<b>TOTAAL ACTIEF</b>		<b>576.884</b>	<b>477.202</b>	<b>483.659</b>
<b>PASSIVA</b>				
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>	cfr. mutatietablel	<b>264.431</b>	<b>272.046</b>	<b>262.555</b>
<b>EIGEN VERMOGEN TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP</b>		<b>264.438</b>	<b>262.071</b>	<b>237.849</b>
Kapitaal	30	44.128	44.128	44.128
Uitgiftepremies	30	70.622	70.622	70.611
Ingekochte eigen aandelen (-)	30	-1.046	-12	0
Reserves	30	121.506	117.205	99.051
Resultaat	30	38.322	34.934	30.597
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	32	-8.120	-6.219	-6.910
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva op financiële activa beschikbaar voor verkoop	33	-974	1.413	375
op indekkingsinstrumenten		-630	336	0
		-344	1.077	1.077
<b>MINDERHEIDSBELANGEN</b>	<b>34</b>	<b>-7</b>	<b>9.975</b>	<b>24.706</b>
<b>VERPLICHTINGEN</b>		<b>312.453</b>	<b>205.156</b>	<b>221.104</b>
<b>LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>		<b>176.688</b>	<b>88.943</b>	<b>95.581</b>
Voorzieningen	35	1.105	1.751	27
Langlopende financiële schulden	36	172.460	86.300	94.800
Andere langlopende financiële verplichtingen	37	2.704	33	82
Andere langlopende verplichtingen		419	859	672
<b>KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>		<b>135.765</b>	<b>116.213</b>	<b>125.523</b>
Voorzieningen		0	0	0
Kortlopende financiële schulden	36	92.021	100.321	108.524
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	38	11.141	6.698	8.529
Andere kortlopende verplichtingen	39	24.298	1.125	1.004
Overlopende rekeningen	40	8.305	8.069	7.466
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>		<b>576.884</b>	<b>477.202</b>	<b>483.659</b>

## Geconsolideerde kasstroombabel

(in € 1.000)	Bijlage	31/12/08 (18 maanden)	30/06/07 (12 maanden)	30/06/06 (12 maanden)
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR</b>	<b>28</b>	<b>1.472</b>	<b>5.518</b>	<b>1.986</b>
<b>1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten</b>		<b>52.351</b>	<b>12.551</b>	<b>11.200</b>
<b>Nettoresultaat</b>		<b>39.562</b>	<b>35.520</b>	<b>23.325</b>
<b>Aanpassing aan de winst voor niet-kas en niet-operationele elementen</b>		<b>-14.010</b>	<b>-18.511</b>	<b>-8.939</b>
Afschrijvingen en waardeverminderingen		140	36	107
- Afschrijvingen en waardeverminderingen op immateriële en andere materiële vaste activa (+/-)		23	36	35
- Waardeverminderingen op vlottende activa (-)		117	0	72
Andere niet-kas elementen		-10.550	-17.061	-9.045
- Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)		-13.371	-16.609	-3.712
- Bewegingen in voorzieningen (+/-)		-646	1.723	0
- Spreiding van gratuïteiten (+/-)		-604	110	0
- Variatie in de reële waarde van indekkingsinstrumenten (+/-)		4.368	-959	0
- Overige transacties van niet courante aard		-297	-1.326	-5.333
Niet-operationele elementen		-3.600	-1.486	0
Meerwaarden bij realisatie vaste activa		-3.600	-1.486	0
<b>Variatie in de behoefte van het werkkapitaal:</b>		<b>26.799</b>	<b>-4.458</b>	<b>-3.187</b>
<b>Beweging van de activa:</b>		<b>4.879</b>	<b>-3.538</b>	<b>-3.889</b>
- Financieel vlottende activa		6.273	-3.670	-2.593
- Handelsvorderingen		-678	697	-1.527
- Belastingvorderingen en andere vlottende activa		-1.185	104	440
- Overlopende rekeningen		469	-669	-208
<b>Beweging van verplichtingen:</b>		<b>21.920</b>	<b>-920</b>	<b>702</b>
- Handelsschulden en andere kortlopende schulden		-226	-1.643	447
- Andere kortlopende verplichtingen		22.043	120	119
- Overlopende rekeningen		103	603	137
<b>2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>		<b>-92.151</b>	<b>12.547</b>	<b>-177.543</b>
Vastgoedbeleggingen		-51.942	28.614	-3.007
Projectontwikkelingen		-18.062	-1.910	-101
Immateriële en andere materiële vaste activa		-40	0	-16
Financiële vaste activa		-35.318	-14.157	-212.534
Activa bestemd voor verkoop		13.083	0	0
Effect in consolidatie van nieuwe deelnemingen		128	0	38.115
<b>3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		<b>40.908</b>	<b>-29.144</b>	<b>169.877</b>
<b>Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden</b>				
Toename (+) / Afname (-) van de financiële schulden		72.797	-16.703	135.243
Toename (+) / Afname (-) van de andere financiële verplichtingen		0	0	-1.360
<b>Verandering in andere verplichtingen</b>				
Toename (+) / Afname (-) in andere verplichtingen		0	0	16
<b>Verandering in eigen vermogen</b>				
Wijziging van het kapitaal en uitgiftepremies (+/-)		0	14	47.728
Toename (+) / Afname (-) van eigen aandelen		-1.034	-12	
Dividend van het vorige boekjaar		-15.470	-12.443	-11.328
Interim-dividend van het huidige boekjaar		-15.385	0	0
Toename (+) / Afname (-) in de reële waarde van financiële activa en passiva				
- op indekkingsinstrumenten		0	0	1.691
Toename (+) / Afname (-) van de mutatiekosten		0	0	-2.114
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE BOEKJAAR</b>	<b>28</b>	<b>2.580</b>	<b>1.472</b>	<b>5.518</b>

**Mutatie overzicht van het eigen vermogen**

(in € 1.000)	Kapitaal	Uitgiftepremie	Ingekochte eigen aandelen (-)	Reserves + Resultaat	Impact op de reële waarde van geschatte mutatiekosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	Variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva	Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederonderneming	Minderheidsbelangen	Totaal eigen vermogen
<b>Balans volgens IFRS op 30/06/06</b>	<b>44.126</b>	<b>70.611</b>	<b>0</b>	<b>129.648</b>	<b>-6.910</b>	<b>375</b>	<b>237.849</b>	<b>24.706</b>	<b>262.555</b>
- Uitkering dividend vorig boekjaar				-12.443			-12.443		-12.443
- Kapitaalverhoging fusie Square de Meeüs 5-6 NV	2	11					13		13
- Winst van het boekjaar 2006-2007 (12 maanden)				34.934			34.934	582	35.516
- Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen					691		691		691
- Variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva						1.038	1.038	4	1.042
- Diverse			-12				-12	-15.317	-15.329
<b>Balans volgens IFRS op 30/06/07</b>	<b>44.128</b>	<b>70.622</b>	<b>-12</b>	<b>152.139</b>	<b>-6.219</b>	<b>1.413</b>	<b>262.071</b>	<b>9.975</b>	<b>272.046</b>
- Uitkering dividend vorig boekjaar				-15.248			-15.248		-15.248
- Uitkering interim-dividend huidig boekjaar				-15.385			-15.385		-15.385
- Winst van het boekjaar 2007-2008 (18 maanden)				38.322			38.322	1.240	39.562
- Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen					-1.901		-1.901		-1.901
- Variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva						-2.387	-2.387		-2.387
- Ingekochte eigen aandelen			-1.034				-1.034		-1.034
- Diverse							0	-11.222	-11.222
<b>Balans volgens IFRS op 31/12/08</b>	<b>44.128</b>	<b>70.622</b>	<b>-1.046</b>	<b>159.828</b>	<b>-8.120</b>	<b>-974</b>	<b>264.438</b>	<b>-7</b>	<b>264.431</b>

**Bijlage 1  
Algemene informatie**

Leasinvest Real Estate Comm.VA ("de Onderneming") is een Vastgoedbevak (Vastgoedbeleggingsvennootschap met Vast Kapitaal), die valt onder toepassing van de Belgische wetgeving, met administratieve zetel gevestigd in Antwerpen.

Aangezien de Onderneming de overstap maakt naar een boekjaar van 1 januari tot en met 31 december werd het voorbije boekjaar verlengd van 30 juni 2008 tot 31 december 2008. Bijgevolg overbrugt het voorbije boekjaar een periode van 18 maanden, namelijk de periode 1 juli 2007-31 december 2008.

De geconsolideerde jaarrekening van de Onderneming voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2008 omvat de Onderneming en haar dochterondernemingen ("de Groep"). De enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekening werden afgesloten voor publicatie door de Raad van Bestuur van 12 februari 2009 en zal aan de jaarlijkse Algemene Vergadering van Aandeelhouders ter goedkeuring worden voorgelegd op 18 mei 2009. Zowel de enkelvoudige als de geconsolideerde jaarrekening worden opgesteld volgens IFRS.

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

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

### **IFRS waarderingsregels**

#### **A. Conformiteitsverklaring**

De geconsolideerde jaarrekening wordt opgemaakt conform de International Financial Reporting Standards en IFRIC interpretaties van kracht per 31/12/2008, zoals goedgekeurd door de Europese Commissie.

De nieuwe en gewijzigde standaarden en interpretaties van toepassing op het afgelopen boekjaar zijn de volgende:

IFRIC 13 'Loyaliteitsprogramma's'

IAS 39 'Financiële instrumenten: Opname en waardering' en IFRS 7 'Financiële Instrumenten: Informatieverschaffing – Herclassificatie van financiële activa' (wijzigingen)

Bovenstaande interpretaties en aanpassingen hebben niet geleid tot aanpassingen aan de grondslagen voor financiële verslaggeving van de groep.

Voor het volgende boekjaar, beginnend op 1 januari 2009, zullen de volgende nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties van kracht zijn:

IFRS 8 'operationele segmenten' ( ter vervanging van IAS 14 'Segmentrapportering');

IAS 23 'Financieringskosten' (aanpassing);

IAS 1 'Presentatie van de jaarrekening' (aanpassing);

IFRS 2 'Op aandelen gebaseerde betalingen' (aanpassing);

IFRS 3 'Bedrijfscombinaties' (aanpassing)

IFRIC 14, IAS 19 'De limiet voor een actief uit hoofde van een toegezegde pensioenregeling, minimaal vereiste dekkingsgraden en de wisselwerking hiertussen'

IFRIC 15 'Overeenkomsten voor de bouw van vastgoed'

IAS 40/IAS 16 m.b.t. activa in aanbouw, die later als vastgoedbelegging worden aangehouden (aanpassing).

De toepassing van de gewijzigde standaarden en interpretaties zullen een impact hebben op de presentatie van de jaarrekening per 31/12/2009 en/of op de grondslagen voor de financiële verslaggeving van Leasinvest Real Estate. De groep heeft nog geen inzicht van de draagwijdte van de toepassing.

#### **B. Voorstellingsbasis**

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

#### **C. Consolidatieprincipes**

De geconsolideerde jaarrekening bevat de jaarrekening van LRE en haar dochterondernemingen.

#### **Dochterondernemingen**

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

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

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

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

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

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

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

#### **D. Goodwill**

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

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

#### **Negatieve goodwill (badwill):**

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

partij onmiddellijk in de winst- en verliesrekening opgenomen te worden.

#### **E. Immateriële vaste activa**

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

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

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

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

#### **F. Andere materiële vaste activa**

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

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

#### **G. Vastgoedbeleggingen**

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

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

Conform het oordeel van de werkgroep van de Belgische Vereniging van Asset Managers "BEAMA" past LRE op de investeringswaarde de volgende principes toe om de reële waarde te bepalen:

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

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

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

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

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

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

Daarentegen worden de lasten verbonden aan renovatiewerken en verbouwingen die een functie aan het gebouw toevoegen of het comfortniveau beduidend optrekken, zodat ze een verhoging van de huurprijs en bijgevolg van de geschatte huurwaarde mogelijk maken, opgenomen in de boekwaarde van het betrokken actief in zoverre de onafhankelijke schatter een dienovereenkomstige stijging van de waarde van het gebouw erkent.

#### **H. Projectontwikkelingen**

Onder de projectontwikkelingen vallen de terreinen en gebouwen in (her)ontwikkeling waardoor deze gedurende een bepaalde tijd enkel investeringen vergen zonder huurinkomsten te genereren.

Projectontwikkelingen worden, gedurende de ontwikkelingsfase, in functie van de vordering der werken, gewaardeerd aan vervaardigingsprijs. De vervaardigingsprijs bestaat uit de directe kosten met inbegrip van bijkomende kosten zoals registratierechten en niet-af-trekbare BTW.

Interesten op leningen aangegaan voor de financiering van het project worden in de vervaardigingsprijs opgenomen voor zover ze betrekking hebben op de periode die de gebruiksklaarheid van het materieel vast actief voorafgaat. Voor leningen die algemeen worden afgesloten om activa te verwerven, wordt de te activeren interestkost bepaald op basis van de gemiddelde leningskost van de groep tijdens die periode.

Op moment van gebruiksklaarheid van het gebouw, wordt deze overgeboekt naar de rubriek vastgoedbeleggingen en gewaardeerd aan reële waarde ("fair value") conform IAS 40. Het verschil tussen de reële waarde en de boekwaarde wordt, op datum van overboeking, erkend als inkomst of verlies in de resultatenrekening.

Op elke afsluitdatum wordt een schatting gemaakt door een onafhankelijke vastgoeddeskundige of de reële waarde niet lager is dan de vervaardigingsprijs. Desgevallend wordt een bijzondere waardevermindering geboekt.

#### **I. Activa bestemd voor verkoop**

De vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop worden in de balans afzonderlijk voorgesteld en worden gewaardeerd aan de laagste waarde van de reële waarde of de verkoopprijs minus de verkoopkosten.

#### **J. Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa (excl. Vastgoedbeleggingen)**

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

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

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

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

#### **K. Financiële instrumenten**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Kas en kasequivalenten

Kas en kasequivalenten, bestaande uit contanten en kortlopende beleggingen (< 3 maanden), worden in de balans opgenomen tegen nominale waarde.

### L. Afgeleide financiële instrumenten

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

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

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

### Kasstroomindekkingen (cash flow hedge)

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

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

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

### M. Kapitaal en reserves

#### Aandelen

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

#### Inkoop eigen aandelen

Ingekochte eigen aandelen worden aan aanschaffingsprijs in mindering van het eigen vermogen geboekt. Een latere verkoop of vernietiging geeft geen aanleiding tot resultaatimpact; winsten en verliezen met betrekking tot eigen aandelen worden rechtstreeks in het eigen vermogen geboekt.

### Dividenden

Dividenden worden erkend als schuld wanneer ze goedgekeurd worden door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders.

### N. Voorzieningen

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

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

Indien LRE verwacht dat een (deel van) de voorziening wordt vergoed, bijv. ingevolge een verzekeringcontract, wordt de vergoeding alleen opgenomen als een afzonderlijk actief indien de vergoeding vrijwel zeker is.

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

### O. Voorwaardelijke vorderingen en verplichtingen

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

### P. Belastingen

#### Vennootschapsbelasting

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

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

Uitgestelde belastingverplichtingen worden erkend voor alle belastbare tijdelijke verschillen:

- behalve wanneer de uitgestelde belastingverplichting voortvloeit uit de oorspronkelijke erkenning van goodwill of de initiële boeking van activa en passiva in een transactie dat geen bedrijfscombinatie is en die op het moment van de transactie geen invloed heeft op de boekhoudkundige of belastbare winst;
- behalve met betrekking tot investeringen in dochterondernemingen, gemeenschappelijke en geassocieerde ondernemingen, waar



de groep bij machte is de datum waarop het tijdelijke verschil zal weggewerkt worden te controleren en hij niet verwacht dat het tijdelijk verschil in de voorzienbare toekomst zal weggewerkt worden.

Uitgestelde belastingvorderingen worden geboekt voor de aftrekbare tijdelijke verschillen en op overgedragen recupereerbare belastingkredieten en fiscale verliezen, in de mate dat het waarschijnlijk is dat er belastbare winsten zijn in de nabije toekomst om het belastingvoordeel te kunnen genieten. De boekwaarde van de uitgestelde belastingvorderingen wordt op elke balansdatum nagezien en verminderd in de mate dat het niet langer waarschijnlijk is dat voldoende belastbare winst beschikbaar zal zijn om alle of een gedeelte van de uitgestelde belastingen te kunnen verrekenen.

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

#### Exit taks

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

#### Q. Beëindigde bedrijfsactiviteiten

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

#### R. Gebeurtenissen na balansdatum

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

#### S. Winst per aandeel

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

#### T. Opbrengsten

De huuropbrengsten omvatten het bruto huurinkomen. Kosten van gratuiteiten en voordelen verleend aan de huurders worden erkend in mindering van de huurinkomsten (via de rubriek 'huurkortingen') over de looptijd van het huurcontract, die gedefinieerd wordt als de periode tussen de inwerkingtreding en de eerste opzeggingsmogelijkheid.

#### U. Financieel resultaat

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

#### V. Segment rapportering

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

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

### Bijlage 3 Financieel risicobeheer

#### Financierings-, liquiditeits- en kasstroomrisico

Leasinvest Real Estate financiert haar vastgoedportefeuille via haar eigen vermogen, de uitgifte van commercial paper op korte termijn (van 1 week tot 6 maanden) en het aangaan van bankkredieten (van 1 tot 5 jaar). Het uitgegeven commercial paper wordt gedekt door back-up kredietlijnen (met een typische duur van 364 dagen). De financierings- en liquiditeitsrisico's voor Leasinvest Real Estate zouden erin kunnen bestaan dat 1) haar solvabiliteit niet meer voldoende zou zijn om de bestaande of nieuwe bankkredieten aan te kunnen gaan, 2) dat de liquiditeit niet meer verzekerd zou zijn vnl. door het opdrogen van de commercial paper markt of het niet verlengen van de bestaande bankkredieten en/of back-up kredietlijnen en 3) de bevak haar bestaande financiële en andere convenanten opgelegd door haar banken, niet meer zou kunnen respecteren. De geconsolideerde schuldgraad<sup>1</sup> van Leasinvest Real Estate bedroeg op 31/12/08 52,06% (30/06/07: 40,93%), wat beduidend lager is dan de wettelijk maximaal toegestane schuldgraad van 65% zoals bepaald door het KB van 21/06/06, dat het K.B. van 10/04/95 op dit punt wijzigde. De stijging van de schuldgraad komt o.a. door de verschillende acquisities die gerealiseerd werden in het afgelopen boekjaar. Eind 2008 is Leasinvest Real Estate erin geslaagd om belangrijke bijkomende kredietlijnen voor haar belangrijke retailacquisities in het Groothertogdom Luxemburg af te sluiten hetgeen de notoriëteit van de bevak bevestigt. Het liquiditeitsrisico wordt beperkt door enerzijds de financieringen te spreiden over verschillende bankiers en anderzijds de vervaldata van de kredietfaciliteiten te diversifiëren. Leasinvest Real Estate heeft in

.....  
<sup>1</sup> Berekend volgens KB van 21/06/06.

2009 maar 6,3% (€ 13,7 miljoen) van haar bankkredieten dat vervalt, 0% in 2010, 22,9% in 2011, 5,7% in 2012 en 65,2% in 2013. Alle back-up kredietlijnen vervallen in 2009 hetzij € 104,2 miljoen waarvan op 05/02/2009 reeds € 10 miljoen verlengd werd voor 1,5 jaar. Er wordt verwacht dat de vervallen bankkredieten en back-up lijnen van Leasinvest Real Estate, gegeven haar goede kredietwaardigheid, door de banken zullen worden verlengd.

Gezien alle aangegane bankkredieten van het type 'bullet krediet' zijn en niet voorzien in een terugbetaling van kapitaal voor de einddatum, is de netto cashflow van Leasinvest Real Estate meer dan voldoende om de inrestkosten te dragen.

Leasinvest Real Estate streeft ernaar om de verhouding tussen korte termijnfinancieringen (via de uitgifte van commercial paper en bankvoorschotten) en bankkredieten op 50% - 50% te houden. Op 31/12/08 bedroeg de verhouding korte termijnfinancieringen / bankkredieten 38% - 62% (30/06/07: resp. 54% - 46%)<sup>2</sup>.

De aangegane kredieten bevatten convenanten die voornamelijk verband houden met het bevakstatuut en de daaraan gerelateerde maximaal toegestane schuldgraad. Tot op heden voldoet de bevak aan al haar opgelegde convenanten.

### Renterisico

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

De vervaldatum van de rente-indekkingen situeren zich tussen 2009 en 2013. Op 31/12/08 waren door de acquisities eind december 2008 de financiële schulden maar voor 68% (30/06/07: 86%) ingedekt. De vaste rentevoeten van de interest rate swaps liggen tussen 3,38% en 3,87%, kredietmarge niet meegerekend. Tot september/oktober 2008 werden er stijgende korte termijn rentevoeten genoteerd, als gevolg van de financiële onzekerheden op de wereldmarkten, die snel zijn omgeslagen naar fel dalende korte termijn rentevoeten. Daardoor kenden de meeste bevak en ook Leasinvest Real Estate negatieve marktschommelingen op hun rente-indekkingen. Deze negatieve 'mark-to-market' zijn geen cash uitgaven maar enkel boekhoudkundige non-cash aanpassingen.

<sup>2</sup> Deze opdeling is geen strikte opdeling naar vervaldag: de korte termijnfinancieringen omvatten immers ook commercial paper en bankvoorschotten op meer dan 1 jaar en de bankkredieten omvatten ook opnames die op hoogstens 1 jaar terugbetaald moeten worden.

De monetaire autoriteiten in de wereld hebben hun referentierentevoeten drastisch verder verlaagd tot extreem lage (vaak historische) renteniveaus van bv. 1 à 1,50%. Lage rentevoeten zijn dus voor een vastgoedbevak en in casu Leasinvest Real Estate dat een bruto geïndexeerd huurrendement heeft van 7,27% (op basis van de reële waarde) een mogelijke winstverhogende factor. Normaal verhoogt daardoor de bruto marge tussen het ontvangen huurrendement en de betaalde rentevoet in functie van 1) de al of niet ingedekte renteposities en 2) de door de banken verhoogde rentemarges bij de vernieuwingen van kredietlijnen. Niettegenstaande Leasinvest Real Estate zich vnl. op vlottende rentevoeten financiert en deze rentevoeten zeer laag staan, kan er toch niet volledig van deze verlaagde rentevoeten genoten worden omdat Leasinvest Real Estate - vanuit een risico-avers profiel - rente-indekkingsinstrumenten (zoals o.a. IRS en rente-collars) heeft afgesloten om dit renterisico in te dekken, waardoor ze niet steeds (in geval van IRS) of maar gedeeltelijk (in geval van rente-collars) of volledig (voor het ongedekt deel) van deze lagere rente kan profiteren. Een verlaging van rentevoeten leidt dan vaak tot een negatieve variatie in de reële waarde van de rente-indekkingen, met een (boekhoudkundige doch niet cashmatige) negatieve impact op het eigen vermogen en het resultaat. Er wordt dus verwacht dat er zich in 2009 bijkomende negatieve variaties in de reële waarde van de rente-indekkingen zullen voordoen voor Leasinvest Real Estate. Door de felle financiële crisis hanteren de banken stelselmatig hogere kredietmarges bij het verlengen van bestaande of het aangaan van nieuwe kredietlijnen. De verhoging van de kredietmarges zal dus gedeeltelijke of volledig het voormelde positief effect, bij niet-indekking, van de hiervoor vernoemde verlaging van de rentevoeten teniet kunnen doen in zoverre de ontlener kredieten moet verlengen. Leasinvest Real Estate heeft maar 6,3% (€ 13,7 miljoen) van haar bankkredieten die in 2009 vervallen, terwijl al haar backup kredietlijnen (€ 104,2 miljoen) voor haar uit te geven commercial paper in 2009 vervallen. Er wordt verwacht dat deze verlengingen door de banken zullen toegestaan worden maar dat de aangerekende marges op de verschillende te hernieuwen kredietlijnen kunnen stijgen en dus de daling van de rentevoeten gedeeltelijk of volledig zullen kunnen compenseren.

### Huurders- en kredietrisico

Er wordt naar gestreefd om de relatieve belangrijkheid van de grootste huurders te verminderen en te zorgen voor een betere spreiding zowel naar aantal huurders toe als naar sectoren waarin deze huurders actief zijn teneinde een zo gediversifieerd huurdersrisico en huurinkomen te bekomen en daardoor de afhankelijkheid van de bevak t.o.v. het verdwijnen van een belangrijke huurder wegens bijvoorbeeld opzeg van het huurcontract of faillissement, te beperken. De spreiding van onze huurderportefeuille naar sector is goed, met een duidelijker accent dan voorheen op retail en distributie.

De voornaamste sectoren zijn de dienstensector (24% t.o.v. 30% op 30/06/07), de retail & wholesale (19% t.o.v. 11% op 30/06/07), de financiële instellingen (13% t.o.v. 18% op 30/06/07), gevolgd door de publieke instellingen, non-profitorganisaties en internationale beroepsverenigingen (10% t.o.v. 11% op 30/06/07) en transport & distributie (10% t.o.v. 9% in 30/06/07). Retail en distributie hebben een belangrijker deel ingenomen in onze geconsolideerde portefeuille. Winkels en opslaggebouwen kunnen enigszins minder gevoelig zijn

voor de gevolgen van de crisis dan kantoren. Ongeveer 90% van het geconsolideerd huurdersbestand van Leasinvest Real Estate bestaat uit ondernemingen. De kredietwaardigheid van onze huurdersportefeuille is zeer goed wat gestaafd wordt door het feit dat tot aan het einde van het eerste kwartaal van het boekjaar 2009 Leasinvest Real Estate zowel in België als in Luxemburg nauwelijks waardeverminderingen voor dubieuze vorderingen heeft gekend. In de meeste huurcontracten worden de huren trimestrieel anticipatief betaald hetgeen betekent dat de inkomsten vooraf ontvangen worden en niet op het eind van de betreffende huurperiode. Daarbij is onze bezettingsgraad in België en Luxemburg zeer hoog en zijn wij beter gewapend tegen de crisis dan tijdens de recente IT-crisis in 2004/2005 toen onze bezettingsgraad lager was dan 92%.

Buiten de continue zorg dat onze huurders een solvabele standing hebben wordt er getracht om zoveel mogelijk langlopende huurcontracten af te sluiten en/of panden aan te kopen met langere huurcontracten om de duurzaamheid van de huurinkomstestroom te verzekeren en bijgevolg de duration van de huurcontracten te verhogen. In het boekjaar 2007/2008 werden diverse huurcontracten met opzegmogelijkheid binnen het boekjaar verlengd. In 2009 vervalt 9,1% van de huurcontracten. In 2010 zijn er belangrijkere opzegmogelijkheden nl. 19,9% en in 2011 15,6%. 71% van de contractuele huur op jaarbasis is verzekerd tot 31/12/10<sup>3</sup>. Leasinvest Real Estate is er in het verleden steeds in geslaagd om het grootste deel van de op vervaldatum komende huurcontracten te verlengen of om nieuwe huurcontracten af te sluiten hetgeen zich weerspiegelt heeft in de relatief constante duration van onze huurcontracten over de jaren heen. De bevak heeft met de meeste en belangrijkste huurders waarvan hun huurcontracten vervallen in de komende 3 jaar reeds negotiaties tot vernieuwing opgestart.

De duur van de bestaande huurcontracten in België en Luxemburg die werden afgesloten met ondernemingen (die 90% van Leasinvest Real Estate's geconsolideerde portefeuille uitmaken) is voornamelijk van het klassieke type (3-6-9 jaar).

Dankzij de toepassing van een proactief dynamisch beheer dat heeft geleid tot nieuwe huurovereenkomsten, verlengingen van bestaande huurovereenkomsten en de gerealiseerde acquisities in 2007/2008 is de bevak erin geslaagd om de duration of de gemiddelde resterende looptijd van de geconsolideerde portefeuille quasi constant te houden op 4,6 jaar (30/06/07: 4,9 jaar). De duration van de Luxemburgse portefeuille op 31/12/08 is stelselmatig gestegen van 2,3 jaar (30/06/06) naar 4,1 jaar (30/06/07) tot 4,8 jaar op 31/12/08. De duration van de Belgische portefeuille is verkort van 5,3 jaar (30/06/07) tot 4,5 jaar op 31/12/08. Het proactief beheer van Leasinvest Real Estate is er ook op gericht om huurcontracten af te sluiten van langere duur dan de klassieke 3-6-9 jaar.

Het fideliseren van de huurder is voor Leasinvest Real Estate van zeer groot belang. De huurder genereert de huurinkomsten en bepaalt de leegstand. Door een vakkundig, dynamisch en klantgericht commercieel en operationeel beheer wordt ingespeeld op de noden van de huurders.

Daardoor doet Leasinvest Real Estate het wat de leegstand in bepaalde deelmarkten in België betreft beter dan de markt en heeft zij in haar kantorenportefeuille in Brussel een tijdelijke leegstand van 6,2% (30/06/07: 4,2%), wat beter is dan de globale leegstand van de Brusselse kantorenmarkt die 9,2% bedroeg (30/06/07: 9,6%). De leegstandsgraad van de kantorenmarkt in het Groothertogdom Luxemburg bedroeg 1,7% (3,5% op 30/06/07), wat hoger is dan de leegstandsgraad van 1,5% in de kantorenportefeuille van Leasinvest Immo Lux. Deze conclusies kunnen niet zonder meer worden doorgetrokken naar de andere deelmarkten (logistiek en retail).

.....  
3 Voor meer informatie zie pagina 60 en bijlage 5 van de Financiële staten.

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

De primaire segmentatie deelt de groep op in 2 geografische segmenten, nl. België en Groothertogdom Luxemburg. Het Luxemburgse segment valt samen met de portefeuille van Leasinvest Immo Lux SICAV-FIS.

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

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

**4.1. Primaire segmentinformatie - Geografisch****4.1.1. Geconsolideerde winst & verliesrekening (Geografische segmentering)**

(in € 1.000)	België		Luxemburg		Corporate		TOTAAL	
	31/12/08	30/06/07	31/12/08	30/06/07	31/12/08	30/06/07	31/12/08 (18 maanden)	30/06/07 (12 maanden)
(+) Huurinkomsten	34.512	22.999	14.546	10.155			49.058	33.154
(+) Terugneming overgedragen en verdisconteerde huren							0	0
(+/-) Met verhuur verbonden kosten	-117						-117	0
<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>	<b>34.395</b>	<b>22.999</b>	<b>14.546</b>	<b>10.155</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>48.941</b>	<b>33.154</b>
(+) Recuperatie van vastgoedkosten	811	64	141	164			952	228
(+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	3.898	2.168	12				3.910	2.168
(-) Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op de huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	-483	-143	0				-483	-143
(-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-3.898	-2.168	-12				-3.910	-2.168
(+/-) Andere met verhuur verbonden kosten en opbrengsten	-70	-236	-106				-176	-236
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>34.653</b>	<b>22.684</b>	<b>14.581</b>	<b>10.319</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>49.234</b>	<b>33.003</b>
(-) Technische kosten	-1.489	-2.155	-295	-251			-1.784	-2.406
(-) Commerciële kosten	-493	-400	-317				-810	-400
(-) Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-430	-264	-151	-305			-581	-569
(-) Beheerskosten vastgoed <sup>(1)</sup>	-3.527	-2.004	-281				-3.808	-2.004
(-) Andere vastgoedkosten	-364	-263	-133	-251			-497	-514
<b>VASTGOEDKOSTEN</b>	<b>-6.303</b>	<b>-5.086</b>	<b>-1.177</b>	<b>-807</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-7.480</b>	<b>-5.893</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>28.350</b>	<b>17.598</b>	<b>13.404</b>	<b>9.512</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>41.754</b>	<b>27.110</b>
(-) Algemene kosten van de vennootschap					-2.796	-1.944	-2.796	-1.944
(+/-) Andere operationele kosten en opbrengsten	-156	797	537	286	-121	-666	260	417
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>28.194</b>	<b>18.395</b>	<b>13.941</b>	<b>9.798</b>	<b>-2.917</b>	<b>-2.610</b>	<b>39.218</b>	<b>25.583</b>
(+/-) Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen		1.486	3.600	0	0	0	3.600	1.486
(+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-6.669	10.697	20.040	5.912	0	0	13.371	16.609
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>21.525</b>	<b>30.578</b>	<b>37.581</b>	<b>15.710</b>	<b>-2.917</b>	<b>-2.610</b>	<b>56.189</b>	<b>43.678</b>
(+) Financiële opbrengsten					4.936	3.406	4.936	3.406
(-) Interestkosten					-16.331	-10.316	-16.331	-10.316
(-) Andere financiële kosten					-4.939	-364	-4.939	-364
<b>FINANCIËEL RESULTAAT</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-16.334</b>	<b>-7.274</b>	<b>-16.334</b>	<b>-7.274</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>21.525</b>	<b>30.578</b>	<b>37.581</b>	<b>15.710</b>	<b>-19.251</b>	<b>-9.884</b>	<b>39.855</b>	<b>36.404</b>
(+/-) Vennootschapsbelasting					-294	-469	-294	-469
(+/-) Exit taks					1	-415	1	-415
<b>BELASTINGEN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-293</b>	<b>-884</b>	<b>-293</b>	<b>-884</b>
<b>NETTO RESULTAAT</b>	<b>21.525</b>	<b>30.578</b>	<b>37.581</b>	<b>15.710</b>	<b>-19.544</b>	<b>-10.768</b>	<b>39.562</b>	<b>35.520</b>
Toerekenbaar aan:								
Minderheidsbelangen							1.240	586
Aandeelhouders van de groep							38.322	34.934

(1) De beheerskosten vastgoed bestaan onder meer uit de fee betaald door Leasinvest Real Estate en haar Belgische dochtervennootschappen aan de zaakvoerder Leasinvest Real Estate Management NV. Deze fee wordt berekend o.b.v. de geconsolideerde vastgoedportefeuille, d.i. inclusief de portefeuille gelegen in Luxemburg. Van de totale fee betaald door Leasinvest Real Estate in boekjaar 2007/2008 (18 maand) (€ 3,08 miljoen) heeft € 1 miljoen betrekking op de Luxemburgse vastgoedportefeuille. De fee wordt niettemin integraal opgenomen in het Belgische segment, omdat Leasinvest Real Estate de effectieve schuldenaar is.

#### 4.1.2. Geconsolideerde balans (Geografische segmentering)

(in € 1.000)	België		Luxemburg		Corporate		TOTAAL	
	31/12/08	30/06/07	31/12/08	30/06/07	31/12/08	30/06/07	31/12/08	30/06/07
<b>ACTIVA</b>								
Immateriële vaste activa	2						2	0
Vastgoedbeleggingen	327.649	307.111	206.390	129.265			534.039	436.376
Projectontwikkeling	3.470	1.742	25.725	11.655			29.195	13.397
Activa bestemd voor verkoop			0	9.483			0	9.483
Overige activa	10.576	13.412	3.072	4.534			13.648	17.946
<b>ACTIVA PER SEGMENT</b>	<b>341.697</b>	<b>322.265</b>	<b>235.187</b>	<b>154.937</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>576.884</b>	<b>477.202</b>
<b>VERPLICHTINGEN</b>								
Langlopende financiële schulden					172.460	86.300	172.460	86.300
Kortlopende financiële schulden					92.021	100.321	92.021	100.321
Overige verplichtingen	16.492	16.700	27.113	457	4.366	1.378	47.972	18.535
<b>VERPLICHTINGEN PER SEGMENT</b>	<b>16.492</b>	<b>16.700</b>	<b>27.113</b>	<b>457</b>	<b>268.847</b>	<b>187.999</b>	<b>312.453</b>	<b>205.156</b>
<b>OVERIGE SEGMENTINFORMATIE</b>								
<b>Vastgoedbeleggingen</b>								
investerings			28.111	978	49.894	234	78.005	1.212
desinvesterings			-3.500	-27.649			-3.500	-27.649
<b>Activa bestemd voor verkoop</b>								
investerings					8		8	0
desinvesterings					-9.491		-9.491	0
<b>Projectontwikkelings</b>								
investerings			4.272	1.641	20.710	270	24.982	1.911
<b>Andere materiële vaste activa (andere)</b>								
investerings			36		2		38	0
afschrijvingen			-22	-37	0		-22	-37
buitengebruikstellingen			0				0	0
netto boekwaarde einde boekjaar			31	17	2		33	17

In het boekjaar 2007/2008 werd voor € 78 miljoen geïnvesteerd in **vastgoedbeleggingen** tegenover € 1,2 miljoen in het vorige boekjaar. De investeringen in België (€ 28,1 miljoen) betreffen onder meer de aankoop van opslagruimten gelegen in de Antwerpse regio (€ 24,4 miljoen) en een winkelpand in Merksem (€ 3,5 miljoen), en dit via de overname van de vennootschappen Zebra Trading NV en Alm Distri NV. Voor het winkelpand in Merksem werd er door de vorige eigenaar een overeenkomst afgesloten waardoor Leasinvest Real Estate dit onroerend goed diende in te brengen tegen een inbrengwaarde van € 3,5 miljoen in de vastgoedbevak Retail Estates in ruil voor nieuwe aandelen (zie desinvesteringen).

De investeringen in Luxemburg (€ 49,9 miljoen) omvatten in hoofdzaak de acquisitie van een retail site in Strassen en 2 retail gebouwen in Diekirch en Foetz (totaal € 47,5 miljoen).

De desinvesteringen per 30/06/2007 (€ 27,6 miljoen) bevatten hoofdzakelijk de verkoop van het gebouw te Wommelgem en de verkoop van 2 kantoorgebouwen die deel uitmaken van "Extensa Square" te Brussel.

**Activa bestemd voor verkoop:** in juli 2007 werd het gebouw 'Aubépinés' gelegen in het Groothertogdom Luxemburg verkocht.

In de **projectontwikkelings** werd in totaal € 25 miljoen geïnvesteerd, waarvan het grootste deel (€ 20,7 miljoen) in Luxemburg.

De investeringen in Luxemburg bestaan in hoofdzaak uit de acquisitie van het kantorenproject Montimmo<sup>(1)</sup> (€ 6,9 miljoen), de investeringen in het inmiddels afgewerkte project CFM (€ 6,5 miljoen) en tenslotte de investeringen in het project Bian (€ 7,2 miljoen).

De oplevering van het gebouw Bian wordt verwacht in mei 2009.

De investeringen in projectontwikkelings in België bleven beperkt tot € 4,3 miljoen en betreffen in hoofdzaak de aankoop van de grond voor het dossier Cegelec (€ 1,3 miljoen) en de investering in het nieuwe parkinggebouw in Axxes Business Park.

(1) Het kantorenproject in Luxemburg Montimmo werd overgenomen via de acquisitie van de aandelen van een gelijknamige vennootschap (100%), die inmiddels is gefuseerd met Leasinvest Immo Lux, een 100% dochtervennootschap van Leasinvest Real Estate.

**4.1.3 Voornaamste kerncijfers (Geografische segmentering)**

(in € 1.000)	België		Luxemburg		TOTAAL	
	31/12/08	30/06/07	31/12/08	30/06/07	31/12/08	30/06/07
<b>VASTGOEDPORTEFEUILLE</b>						
Reële waarde van de vastgoedportefeuille	327.649	307.111	206.390	138.748	534.039	445.859
Investeringswaarde van de vastgoedportefeuille	336.170	314.960	211.690	142.350	547.860	457.310
Rendement (in reële waarde) van het segment	7,53%	7,29%	6,86%	7,06%	7,27%	7,22%
Rendement (in investeringswaarde) van het segment	7,35%	7,11%	6,69%	6,88%	7,09%	7,04%
Totaal verhuurbare oppervlakte (m <sup>2</sup> )	261.135	221.460	84.201	44.787	345.336	266.247
Bezettingsgraad	96,19%	97,00%	99,15%	97,03%	97,29%	97,01%
Gewogen gemiddelde looptijd tot eerste break (# jaren)	4,5	5,3	4,8	4,1	4,6	4,9

De kerncijfers van de vastgoedportefeuille hebben betrekking op de gebouwen in exploitatie opgenomen in de balansrubrieken "Vastgoedbeleggingen" en "Activa bestemd voor verkoop". De projectontwikkelingen, met o.m. het gebouw Bian, het nieuw verworven gebouw Montimmo in Luxemburg en de kasteelhoeve Torenhof, zijn hierin niet mee opgenomen.

**4.2. Secundaire segmentinformatie - Per type gebouw****4.2.1. Voornaamste kerncijfers**

(in € 1.000)	Kantoren		Logistiek (en semi-industrieel)		Retail		TOTAAL	
	31/12/08	30/06/07	31/12/08	30/06/07	31/12/08	30/06/07	31/12/08	30/06/07
Huurinkomsten	30.904	24.117	15.210	7.297	2.944	1.740	49.058	33.154
Reële waarde van de vastgoedportefeuille	335.302	320.601	111.761	91.180	86.976	34.078	534.039	445.859
Investeringswaarde van de vastgoedportefeuille	344.000	328.920	114.710	93.460	89.150	34.930	547.860	457.310
Rendement (in reële waarde) van het segment	7,16%	7,14%	8,42%	8,29%	6,24%	5,15%	7,27%	7,22%
Rendement (in investeringswaarde) van het segment	6,98%	6,96%	8,20%	8,08%	6,09%	5,03%	7,09%	7,04%
Bezettingsgraad	95,83%	96,09%	99,17%	98,67%	100%	100%	97,29%	97,01%
Gewogen gemiddelde looptijd tot eerste break (# jaren)	3,8	4,1	4,6	5,9	7,1	8,4	4,6	4,9

De vastgoedportefeuille bestaat enkel uit de gebouwen in exploitatie opgenomen in de balansrubrieken 'Vastgoedbeleggingen' en 'Activa bestemd voor verkoop' en bevat niet de projectontwikkelingen.

In tegestelling tot vorig boekjaar, waar de investeringen (€ 1,2 miljoen) plaatsvonden in het segment 'Kantoren', vonden de investeringen in het huidige boekjaar (€ 78 miljoen) zowel plaats in het segment 'Logistiek' (€ 24,4 miljoen) als in het segment 'Retail' (€ 47,5 miljoen).

In het segment 'Kantoren' werd een desinvestering gedaan van € 9,5 miljoen (vorig boekjaar € 27,6 miljoen), met name de verkoop van het gebouw Aubépines, opgenomen in de balans op 30/06/07 onder de 'Activa bestemd voor verkoop', en € 3,5 miljoen in het segment 'Retail', zijnde de inbreng van een winkelpand in de vastgoedbevak Retail Estates.

Niettegenstaande de verkoop van het gebouw Aubépines steeg de vastgoedportefeuille in het segment kantoren dankzij de ingebruikname van de gerenoveerde CFM-site.

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

## Bijlage 5 Netto huurresultaat

(in € 1.000)	31/12/08 (18 maanden)	30/06/07 (12 maanden)
<b>Huurinkomsten</b>	<b>49.058</b>	<b>33.154</b>
Huur	48.454	32.979
Gegarandeerde inkomsten		
Huurskortingen	604	-110
Huurvoordelen (incentives)		
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	0	285
Vergoedingen financiële leasing en soortgelijken		
<b>Terugneming van overgedragen en verdisconteerde huren</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Met verhuur verbonden kosten</b>	<b>-117</b>	<b>0</b>
Te betalen huur op gehuurde activa		
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-137	
Terugneming van waardeverminderingen op handelsvorderingen	20	
<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>	<b>48.941</b>	<b>33.154</b>

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

(in € 1.000)	31/12/08 (12 maanden)
Binnen één jaar	3.540
Tussen één en vijf jaar	24.700
Meer dan vijf jaar	10.761
<b>TOTAAL</b>	<b>39.001</b>

## Bijlage 6

(in € 1.000)	31/12/08 (18 maanden)	30/06/07 (12 maanden)
<b>Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstatestelling op het einde van de huur</b>	<b>-483</b>	<b>-143</b>
<b>Recuperatie van vastgoedkosten</b>	<b>952</b>	<b>228</b>
Verkregen vergoedingen op huurschade	629	228
Recuperatie van wederinstatestellingskosten op het einde van de huur	322	0
<b>TOTAAL</b>	<b>469</b>	<b>85</b>

**Bijlage 7**

(in € 1.000)	31/12/08 (18 maanden)	30/06/07 (12 maanden)
<b>Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen</b>	<b>3.910</b>	<b>2.168</b>
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	445	325
Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	3.465	1.843
<b>Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen</b>	<b>-3.910</b>	<b>-2.168</b>
Huurkosten gedragen door de eigenaar	-445	-325
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-3.465	-1.843
<b>HUURLASTEN GEDRAGEN DOOR DE EIGENAAR OP VERHUURDE GEBOUWEN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

De normale huurvoorwaarden voorzien dat deze lasten en belastingen gedragen worden door de huurders via doorfacturatie door de eigenaar. Het gaat onder meer om onroerende voorheffing en taksen. Afgelopen boekjaar zijn alle lasten en belastingen, ten laste van de huurder, doorgerekend.

**Bijlage 8  
Technische kosten**

(in € 1.000)	31/12/08 (18 maanden)	30/06/07 (12 maanden)
<b>Recurrente technische kosten</b>	<b>-1.739</b>	<b>-2.397</b>
Herstellingen	-1.732	-2.353
Vergoedingen voor totale waarborgen		
Verzekeringspremies	-7	-44
<b>Niet recurrente technische kosten</b>	<b>-45</b>	<b>-9</b>
Grote herstellingen (aannemers, architecten, studie bureau, ...)	-7	0
Schadegevallen	-39	-9
<b>TOTAAL</b>	<b>-1.784</b>	<b>-2.406</b>

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

**Bijlage 9  
Commerciële kosten**

(in € 1.000)	31/12/08 (18 maanden)	30/06/07 (12 maanden)
Makelaarscommissies	-562	-344
Publiciteit	-164	-12
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-84	-44
<b>TOTAAL</b>	<b>-810</b>	<b>-400</b>



## Bijlage 10 Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen

(in € 1.000)	31/12/08 (18 maanden)	30/06/07 (12 maanden)
Leegstandlasten van het boekjaar	-424	-449
Onroerende voorheffing leegstand	-157	-120
<b>TOTAAL</b>	<b>-581</b>	<b>-569</b>

De kosten van niet verhuurde gebouwen zijn de kosten gerelateerd aan leegstaande ruimten, die niet kunnen gerecupereerd worden en bijgevolg ten laste zijn van de eigenaar.

## Bijlage 11 Beheerskosten van het vastgoed

(in € 1.000)	31/12/08 (18 maanden)	30/06/07 (12 maanden)
Externe beheerskosten	-3.083	-2.004
Kosten van het intern beheer van het patrimonium	-725	
<b>Totaal beheerskosten van het vastgoed</b>	<b>-3.808</b>	<b>-2.004</b>

De vennootschap Leasinvest Real Estate Comm.VA (op enkelvoudige basis), heeft geen eigen personeel. De statutaire zaakvoerder, Leasinvest Real Estate Management NV ('LREM'), staat in voor het beheer van de bevak en had op 31/12/08 een personeelsbezetting van negen personen onder leiding van de vaste vertegenwoordiger (tien in totaal).

De **externe beheerskosten** van het vastgoed bestaat uit de vergoeding van de zaakvoerder, die statutair is vastgelegd op 0,415% van de investeringswaarde van de geconsolideerde vastgoedportefeuille, inclusief de gebouwen van Leasinvest Immo Lux.

De **kosten van het intern beheer van het patrimonium** bestaan uit de personeelskosten van enerzijds Leasinvest Immo Lux (1 persoon) en anderzijds Leasinvest Services die sinds begin van het afgelopen boekjaar (01/07/07) het technisch beheer van de gebouwen van de bevak verzorgt (personeelsbestand: 6 personen).

## Bijlage 12 Algemene kosten van de vennootschap

(in € 1.000)	31/12/08 (18 maanden)	30/06/07 (12 maanden)
Belasting ICB	-566	-309
Bewaarhoudende bank	-276	-146
Ereloon commissaris	-170	-142
Liquidity provider	-31	-9
Overige kosten	-1.753	-1.338
<b>TOTAAL</b>	<b>-2.796</b>	<b>-1.944</b>

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

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

### Bijlage 13 Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen

(in € 1.000)	31/12/08 (18 maanden)	30/06/07 (12 maanden)
Netto-opbrengst van vastgoedbeleggingen (verkoopprijs - transactiekosten)	13.091	29.826
Boekwaarde van verkocht vastgoed (reële waarde)	-9.491	-27.649
Terugname van de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	-691
<b>TOTAAL</b>	<b>3.600</b>	<b>1.486</b>

Op 4 juli 2007 heeft Leasinvest Immo Lux het gebouw Aubépinés gelegen in het Groothertogdom Luxemburg verkocht aan de Commission de Surveillance du Secteur Financier (CSSF), de Luxemburgse toezichhoudende bankautoriteit. Op deze verkoop werd een meerwaarde gerealiseerd van € 3,6 miljoen.

De gerealiseerde meerwaarde in het boekjaar 30/06/2007 vloeit voort uit de verkoop van Extensa Square te Evere en de verkoop van een kleiner gebouw aan de Schranshoevebaan 18 te Wommelgem.

Bij vervreemding van een vastgoedbelegging dienen de forfaitaire mutatiekosten, die bij aankoop werden geboekt in de rubriek 'Impact op de reële waarde van de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen' in mindering te worden genomen van de meerwaarde.

### Bijlage 14 Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen

(in € 1.000)	31/12/08 (18 maanden)	30/06/07 (12 maanden)
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	24.434	19.985
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-11.063	-3.376
<b>TOTAAL</b>	<b>13.371</b>	<b>16.609</b>

Dankzij de geslaagde herontwikkeling werd een positieve variatie in de reële waarde van de CFM-site in Luxemburg geboekt van € 14,4 miljoen. De andere positieve variaties hebben onder meer betrekking op de 3 winkelsites in Luxemburg aangekocht eind december, Brixton Business Park in Brussel en het gebouw Monnet in Luxemburg;

Van de totale negatieve variaties per 31/12/08 (€ -11 miljoen) zijn € 10 miljoen afkomstig van gebouwen gelegen in België (o.a. Montoyerstraat 63, Louizalaan 250 en Riverside Business Park) en dit omwille van toenemende rendementen of 'yields' in de vastgoedmarkt.

## Bijlage 15 Financiële opbrengsten

(in € 1.000)	31/12/08 (18 maanden)	30/06/07 (12 maanden)
Geïnde interesten en dividenden	157	430
Vergoeding financiële leasing en soortgelijken	14	14
Inkomsten uit financiële instrumenten aangehouden voor indekkingsdoeleinden	4.163	2.002
Variaties in de reële waarde van financiële activa	0	960
Netto gerealiseerde meerwaarden op verkoop financiële activa	602	0
<b>TOTAAL</b>	<b>4.936</b>	<b>3.406</b>

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

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

De variaties in de reële waarde van financiële activa per 30/06/07 betreffen de positieve evoluties van de reële waarde van niet-effectieve indekkingen (zie Bijlage 23). Door de dalende marktrente daalde de reële waarde van de indekkingen in het huidige boekjaar, waarbij de negatieve evolutie van de niet-effectieve indekkingen (€ -4,4 miljoen) in kosten zijn genomen (zie Bijlage 17).

Op de verkoop van de aandelen Immo Croissance werd in het begin van het boekjaar 31/12/08 een meerwaarde gerealiseerd van € 0,6 miljoen.

## Bijlage 16 Interestkosten

(in € 1.000)	31/12/08 (18 maanden)	30/06/07 (12 maanden)
Nominale interestlasten op leningen	-13.722	-8.397
Interestkosten op langlopende financiële schulden	-7.126	-4.371
Interestkosten op kortlopende financiële schulden	-6.596	-4.026
Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	0	0
Kosten van financiële instrumenten aangehouden voor indekkingsdoeleinden	-2.605	-1.944
Andere interestkosten	-4	25
<b>TOTAAL</b>	<b>-16.331</b>	<b>-10.316</b>

De kosten van financiële instrumenten aangehouden voor indekkingsdoeleinden omvatten onder meer de vaste rentevoet die Leasinvest Real Estate betaalt in het kader van de afgesloten interest rate swap's (zie bijlage 15)

## Bijlage 17 Andere financiële kosten

(in € 1.000)	31/12/08 (18 maanden)	30/06/07 (12 maanden)
Bankkosten en andere commissies	-571	-364
Variaties in de reële waarde van financiële activa	-4.368	0
<b>TOTAAL</b>	<b>-4.939</b>	<b>-364</b>

De variaties in de reële waarde van financiële activa per 31/12/08 betreffen de negatieve evoluties van de reële waarde van de niet-effectieve indekkingen (zie Bijlage 23). In het vorige boekjaar werd nog een positieve evolutie van € 0,96 miljoen opgetekend, opgenomen onder de financiële opbrengsten (zie Bijlage 15).

**Bijlage 18**  
**Vennootschapsbelasting**

(in € 1.000)	31/12/08 (18 maanden)	30/06/07 (12 maanden)
<b>Moederonderneming LRE</b>	<b>-15</b>	<b>185</b>
Resultaat vóór belastingen	12.029	26.980
Resultaat vrijgesteld van belasting dankzij het Vastgoedbevak regime	12.029	26.980
Belastbaar resultaat als gevolg van verworpen uitgaven	432	361
Belasting aan het tarief van 33,99%	-147	-123
Voorziening voor belasting	0	300
Roerende voorheffing	0	0
Correctie van vorig boekjaar	131	8
<b>Dochterondernemingen</b>	<b>-279</b>	<b>-654</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>-294</b>	<b>-469</b>

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

Leasinvest Immo Lux, dochtervennootschap (100%) van Leasinvest Real Estate, geniet als vastgoedbevak van een speciaal fiscaal statuut in Luxemburg. De overige dochterondernemingen daarentegen zijn onderworpen aan vennootschapsbelastingen.

**Bijlage 19**  
**Immateriële vaste activa**

(in € 1.000)	31/12/08	30/06/07
Software	0	0
<b>Andere immateriële vaste activa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bewegingen in immateriële vaste activa</b>		
<b>Saldo per einde van het vorige boekjaar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Bruto bedrag	0	0
Geaccumuleerde afschrijvingen (-)	0	0
Geaccumuleerde bijzondere waardeverminderingen	0	0
Investerings	2	
Verwervingen door middel van bedrijfscombinaties		
Overdrachten en buitengebruikstellingen (-)		
Overdrachten door bedrijfsafplitsing (-)		
Afschrijvingen (-)	0	
<b>Saldo per einde van het boekjaar</b>	<b>2</b>	<b>0</b>

## Bijlage 20

### Vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop (reële waarde methode)

(in € 1.000)	Vastgoedbeleggingen		Activa bestemd voor verkoop		Totaal	
	31/12/08	30/06/07	31/12/08	30/06/07	31/12/08	30/06/07
<b>Saldo per einde van het vorige boekjaar</b>	<b>436.376</b>	<b>467.182</b>	<b>9.483</b>	<b>0</b>	<b>445.859</b>	<b>467.182</b>
Investeringsen	50.041	1.212	8		50.049	1.212
Desinvesteringen	-3.500	-27.649	-9.491		-12.991	-27.649
Verwervingen door middel van bedrijfscombinaties	27.964	0			27.964	0
Overboekingen van/(naar) projectontwikkelingen	9.183	-11.385			9.183	-11.385
Overboekingen van/(naar) andere posten		-8.780		8.780	0	0
Stijging/(daling) van de reële waarde	13.975	15.796		703	13.975	16.499
<b>Saldo per einde van het boekjaar</b>	<b>534.039</b>	<b>436.376</b>	<b>0</b>	<b>9.483</b>	<b>534.039</b>	<b>445.859</b>

De investeringen (€ 50 miljoen) bestaan onder meer uit de acquisitie van een retail site in Strassen en 2 retail gebouwen in Diekirch en Foetz (€ 47,5 miljoen) eind december 2008.

Door overname van de vennootschappen Zebra Trading NV en Alm Distri (zie Bijlage 42) werd Leasinvest Real Estate eigenaar van opslagruimten gelegen in de Antwerpse regio (€ 24,4 miljoen) en een winkelpand in Merksem (€ 3,5 miljoen), dat nadien werd ingebracht in de vastgoedbevak Retail Estates (zie desinvesteringen).

De balansrubriek 'Activa bestemd voor verkoop' eind vorig boekjaar omvatte het gebouw Aubépines in Luxemburg dat begin juli 2007 werd verkocht.

De overboeking van projectontwikkelingen naar vastgoedbeleggingen (€ 9,2 miljoen) betreft de gerenoveerde CFM-site en het parkeergebouw in Axxes Business Park.

De IAS norm 40 schrijft voor dat de vastgoedbeleggingen aan hun **reële waarde** (fair value model) dienen opgenomen te worden in de financiële staten. De reële waarde stemt overeen met de investeringswaarde zoals bepaald door een onafhankelijke vastgoeddeskundige minus transactiekosten, de zogenaamde 'mutatiekosten'.

Voor meer toelichting hieromtrent verwijzen we naar de waarderingsregels.

De **investeringswaarde** is de waarde zoals bepaald door een onafhankelijke vastgoeddeskundige, waarvan de mutatiekosten niet zijn afgetrokken. Deze waarde komt overeen met de prijs die een derde partij investeerder (of hypothetische koper) zou betalen om het goed te verwerven met als doel te genieten van de huurinkomsten en een rendement op zijn investering te genereren.

De investeringwaarde van het vastgoed in exploitatie, exclusief projectontwikkelingen, op 31 december 2008 bedroeg € 547,86 miljoen (30 juni 2007: € 457,31 miljoen).

Van de totale transactiekosten (€ 13,82 miljoen), die in mindering zijn gebracht van de investeringswaarde om de reële waarde te bekomen, zijn € 8,12 miljoen geboekt in de rubriek van het eigen vermogen 'Impact op reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen', hetzij € 2,03 per aandeel.

Leasinvest Real Estate heeft per 31/12/2008 de contractuele verplichtingen tot aankoop van een logistiek pand gelegen te Brussel via overname van 100% van de vennootschap Canal Logistics Brussels NV. Deze acquisitie is onderworpen aan een aantal opschortende voorwaarden.

**Bijlage 21**  
**Projectontwikkelingen**

(in € 1.000)	31/12/08	30/06/07
<b>Saldo per einde van het vorige boekjaar</b>	<b>13.397</b>	<b>101</b>
Kapitaaluitgaven	16.759	366
Investerings	1.342	1.545
Verwervingen door middel van bedrijfscombinaties	6.880	
Desinvesteringen		
Overdracht van (naar) de vastgoedbeleggingen	-9.183	11.385
<b>Saldo per einde van het boekjaar</b>	<b>29.195</b>	<b>13.397</b>

Onder de projectontwikkelingen vallen de terreinen en gebouwen in (her)ontwikkeling waardoor deze gedurende een bepaalde tijd enkel investeringen vergen zonder huurinkomsten te genereren.

De projectontwikkelingen worden opgenomen aan vervaardigingsprijs. Voor meer detail verwijzen we naar de waarderingsregels (Bijlage 2).

De voornaamste kapitaaluitgaven werden uitgevoerd voor het project CFM (€ 6,5 miljoen), de renovatie van het gebouw Bian (€ 7,2 miljoen) en het nieuwe parkinggebouw in Axxes Business Park (€ 2,3 miljoen).

De investeringen in het boekjaar dat afsluit op 31/12/2008 bestaat enerzijds uit de aankoop van het kantorenproject in Luxemburg 'Montimmo' (€ 6,9 miljoen) via een aandelentransactie (zie Bijlage 42) en anderzijds de aankoop van de grond voor het dossier Cegelec (€ 1,3 miljoen).

In het vorige boekjaar (30/06/07) hadden de investeringen betrekking op de aankoop van de kasteelhoeve genaamd 'Torenhof' verworven voor € 1,5 miljoen.

De overdracht naar vastgoedbeleggingen (€ 9,2 miljoen) betreft de gerenoveerde CFM-site en het parkeergebouw in Axxes Business Park.

**Bijlage 22**  
**Andere materiële vaste activa**

(in € 1.000)	31/12/08	30/06/07
Installaties, machines en uitrusting	21	17
Meubilair, kantoomateriaal en rollend materieel	12	0
Andere	0	0
<b>Andere materiële vaste activa</b>	<b>33</b>	<b>17</b>
<b>Bewegingen in andere materiële vaste activa</b>		
<b>Saldo per einde van het vorige boekjaar</b>	<b>17</b>	<b>54</b>
Bruto bedrag	109	109
Geaccumuleerde afschrijvingen (-)	-92	-55
Geaccumuleerde bijzondere waardeverminderingen	0	0
Investerings	38	
Verwervingen door middel van bedrijfscombinaties		
Overdrachten en buitengebruikstellingen (-)		
Overdrachten door bedrijfsafplitsing (-)		
Afschrijvingen (-)	-22	-37
<b>Saldo per einde van het boekjaar</b>	<b>33</b>	<b>17</b>

De rubriek 'andere materiële vaste activa' wordt lineair afgeschreven in functie van de economische levensduur (3 tot 9 jaar).

## Bijlage 23 Financiële vaste activa

(in € 1.000)	31/12/08	30/06/07
Voor verkoop beschikbaar	0	0
Leningen en vorderingen	85	128
Andere	619	889
Indekkingsinstrumenten	249	3.367
Deelnemingen in verbonden ondernemingen	0	0
<b>TOTAAL</b>	<b>953</b>	<b>4.384</b>

De daling van de financiële vaste activa is voornamelijk het gevolg van de afname van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten die conform IAS 39 aan reële waarde in de balans worden opgenomen. Voor verdere toelichting verwijzen we naar bijlage 24.

## Bijlage 24 Indekkingsinstrumenten

Het risicobeleid van Leasinvest Real Estate is uiteengezet in Bijlage 3.

Om de risico's van een stijging van de vlottende rentevoet te beperken, heeft Leasinvest Real Estate zich voor haar leningen gedeeltelijk ingedekt door het afsluiten van onderstaande financiële producten:

Type	Notioneel bedrag	Rentevoet	Looptijd
<b>OPTIES</b>			
<b>Actieve opties</b>			
aankoop CAP	25.000.000	3,50%	2010
verkoop FLOOR	25.000.000	1,70%	2010
aankoop CAP	40.000.000	5,00%	2011
verkoop FLOOR	40.000.000	3,15%	2011
aankoop CAP	20.000.000	4,00%	2011
verkoop FLOOR	20.000.000	2,00%	2011
aankoop CAP	30.000.000	4,50%	2013
verkoop FLOOR	30.000.000	3,00%	2013
aankoop CAP	10.000.000	4,75%	2013
verkoop FLOOR	10.000.000	3,00%	2013
aankoop CAP	20.000.000	4,50%	2013
verkoop FLOOR	20.000.000	3,17%	2013
<b>SWAPS</b>			
<b>Actieve swaps</b>			
IRS	20.000.000	3,38%	2009
IRS	15.000.000	3,87%	2011
<b>OPTIES OP EEN SWAP</b>			
<b>Forward start</b>			
aankoop payer swaption <sup>(1)</sup>	20.000.000	4,75%	2009
verkoop receiver swaption <sup>(2)</sup>	20.000.000	3,50%	2009

(1) De aangekochte payer swaption geeft aan Leasinvest Real Estate de optie om in 2009 in te stappen in een IRS met de bank waarbij Leasinvest Real Estate, vanaf uitoefening van de optie, gedurende 5 jaar een vaste rentevoet betaalt aan de bank, zijnde 4,75%, tegen ontvangst van een vlottende rentevoet.

(2) De verkochte receiver swaption geeft aan de bank de optie om in 2009 in te stappen in een IRS met Leasinvest Real Estate waarbij Leasinvest Real Estate, vanaf uitoefening van de optie, gedurende 5 jaar een vaste rentevoet betaalt, zijnde 3,50%, tegen ontvangst van een vlottende rentevoet.

Met betrekking tot de actieve swaps, wordt er aan hedge accounting gedaan en werd de efficiëntie van de indekkingen aangetoond. Het betreffen kasstroomindekkingen, die als dekking dienen voor uitgegeven commercial paper aan vlottende rentevoeten, die herprijsd worden op kortetermijnintervallen (typisch drie maand of minder).

Inzake de boekhoudkundige verwerking verwijzen wij naar de IFRS waarderingsregels.

De caps/floors en de swaptions zijn daarentegen niet-effectieve indekkingen, waardoor de variatie in reële waarde in resultaat wordt genomen.

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

(in € 1.000)	31/12/08		30/06/07	
	Activa	Verplichtingen	Activa	Verplichtingen
Aangekochte caps	164		2.289	
Verkochte floors		-1.831		-33
Interest Rate Swaps	85	-429	1.077	
Aangekochte payer swaption	0		0	
Verkochte receiver swaption		-444		0
	<b>249</b>	<b>-2.704</b>	<b>3.366</b>	<b>-33</b>

De variatie van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten:

(in € 1.000)	
<b>Efficiënt deel van de reële waarde (cfr. Rubriek in het eigen vermogen) (zie bijlage 33)</b>	
<b>Saldo op 30/06/2007</b>	<b>1.077</b>
Variaties in het effectief deel van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten	-1.421
<b>Saldo op 31/12/2008</b>	<b>-344</b>
<b>Niet-efficiënt deel van de reële waarde</b>	
<b>Saldo op 30/06/2007</b>	<b>2.256<sup>(1)</sup></b>
Variaties in het niet-effectief deel van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten	-4.368
<b>Saldo op 31/12/2008</b>	<b>-2.112</b>

(1) In de financiële staten opgenomen in de jaarbrochure 2006/2007 (Bijlage 23) was een foutief saldo op 30/06/2007 opgenomen (1.558 i.p.v. 2.256).

## Bijlage 25 Financiële vlottende activa

(in € 1.000)	31/12/08	30/06/07
Activa aangehouden tot einde looptijd		
Activa beschikbaar voor verkoop	2.871	6.599
Activa aan reële waarde via resultaat		
Leningen en vorderingen	16	27
Andere		
<b>TOTAAL</b>	<b>2.887</b>	<b>6.626</b>

De rubriek 'Activa bestemd voor verkoop' omvat per 31/12/2008 de aandelen Retail Estates die Leasinvest Real Estate heeft ontvangen naar aanleiding van de inbreng van een winkelpand.

Voor meer detail verwijzen we naar bijlage 4.1.2. (overige segmentinformatie).

Eind vorig boekjaar (30/06/07) bestond deze rubriek enerzijds uit een investering in een beleggingsfonds op niveau van Leasinvest Immo Lux en anderzijds uit een deelneming in Immo-Croissance, een Luxemburgse collectieve beleggingsvennootschap.

Beide activa werden in het voorbije boekjaar verkocht.



## Bijlage 26 Handelsvorderingen

(in € 1.000)	31/12/08	30/06/07
Handelsvorderingen	4.367	3.050
Op te stellen facturen	390	945
Dubieuze debiteuren	5	5
<b>TOTAAL</b>	<b>4.762</b>	<b>4.000</b>

## Bijlage 27 Belastingvorderingen en andere vlottende activa

(in € 1.000)	31/12/08	30/06/07
Belastingen	1.592	222
Bezoldigingen en sociale lasten	0	0
Andere	67	30
<b>TOTAAL</b>	<b>1.659</b>	<b>252</b>

## Bijlage 28 Kas en kasequivalenten (zie eveneens geconsolideerde kasstroomtabel)

(in € 1.000)	31/12/08	30/06/07
Kas	2.580	1.472
Kasequivalenten	0	0
<b>TOTAAL</b>	<b>2.580</b>	<b>1.472</b>

De kas en kasequivalenten bestaan uitsluitend uit zichtrekeningen bij financiële instellingen. Voor de evolutie van de kas en kasequivalenten verwijzen we naar de kasstroomtabel.

## Bijlage 29 Overlopende rekeningen - activa

(in € 1.000)	31/12/08	30/06/07
Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten		
Te bestemmen huurkortingen en huurvoordelen		
Voorafbetaalde vastgoedkosten	464	830
Voorafbetaalde interesten en andere financiële kosten	259	335
Andere	51	30
<b>TOTAAL</b>	<b>774</b>	<b>1.195</b>

**Bijlage 30****A. Geplaatst kapitaal****a) Evolutie geplaatst kapitaal sinds oprichting van de bevak**

Datum		Uitgegeven kapitaal (in € 1.000)	Aantal aandelen
31-12-1998	Beginkapitaal Brixton Zaventem	2.922	61.250
04-05-1999	Nieuw aantal aandelen <sup>(1)</sup>		864.808
07-05-1999	Inkoop van eigen aandelen en annulatie van de ingekochte aandelen		-24.603
08-06-1999	Inbreng van de "Extensa gebouwen"	2.788	727.818
08-06-1999	Inbreng van Vierwinden Business Park	9.370	191.574
	<b>Totaal vóór het bod</b>	<b>15.080</b>	<b>1.759.597</b>
01-07-1999	Kapitaalverhoging	20.334	370.851
01-07-1999	Fusie met Brixton Louise	7.561	394.672
01-07-1999	Fusie met Kapex		4
01-07-1999	Vermindering van het kapitaal	-15.209	
	<b>Kapitaal en aantal aandelen na het bod</b>	<b>27.765</b>	<b>2.525.124</b>
28-06-2001	Inbreng gebouwen D4 en D5 van het Axxes Business Park	2.206	200.500
14-12-2001	Inbreng gebouw D2 van het Axxes Business Park	1.152	104.742
28-11-2003	Fusie met Brussimmo		2
28-11-2003	Fusie met Ekiport		3
	<b>Uitgegeven kapitaal en aantal aandelen op 30/06/04</b>	<b>31.123</b>	<b>2.830.371</b>
23-12-2004	Partiële splitsing (Montoyer 63)	4.606	418.850
	<b>Uitgegeven kapitaal en aantal aandelen op 30/06/05</b>	<b>35.729</b>	<b>3.249.221</b>
29-05-2006	Inbreng gebouwen Extensa-portefeuille	8.397	763.407
	<b>Uitgegeven kapitaal en aantal aandelen op 30/06/06</b>	<b>44.126</b>	<b>4.012.628</b>
29/12/2006	Fusie met Square de Meeüs 5-6 NV	2	204
	<b>Uitgegeven kapitaal en aantal aandelen op 30/06/07 &amp; 31/12/08</b>	<b>44.128</b>	<b>4.012.832</b>

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

**b) Aandelen categorieën:**

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

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

Alle aandelen zijn volstort. De aandelen zijn aan toonder of op naam of gedematerialiseerd.

Voor meer info over de aard van de aandelen, zie de statuten (Artikel 8).

**c) Toegestaan kapitaal:**

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

Meer hierover: zie de statuten (Artikel 7)

**d) Kosten kapitaalverhoging:**

Over de boekjaren 30/06/07 en 31/12/08 (18 maanden) werden er geen kosten die verband houden met een kapitaaltransactie of met de uitgifte van nieuwe aandelen, in mindering van het kapitaal gebracht.

## B. Uitgiftepremies

(in € 1.000)		Verrichting
Datum		
28/06/01	Inbreng gebouwen D4 en D5 van het Axxes Business Park	7.710
14/12/01	Inbreng gebouw D2 van het Axxes Business Park	4.356
23/12/04	Partiële splitsing (Montoyer 63)	19.214
	<b>Uitgiftepremie op 30/06/05</b>	<b>31.280</b>
29/05/06	Inbreng gebouwen Extensa-portefeuille	39.331
	<b>Uitgiftepremie op 30/06/06</b>	<b>70.611</b>
29/12/06	Fusie Square de Meeüs 5-6 NV	11
	<b>Uitgiftepremie op 30/06/07 &amp; 31/12/08</b>	<b>70.622</b>

## C. Resultaat

(in € 1.000)	31/12/08	30/06/07
Over te dragen resultaat	30.929	19.685
Voorgesteld dividend	7.393	15.249
<b>TOTAAL</b>	<b>38.322</b>	<b>34.934</b>

Het geconsolideerd nettoresultaat, deel groep, van afgelopen boekjaar 2007/2008 bedroeg € 38,32 miljoen.

Op 15/10/08 werd een bruto interim-dividend van € 3,85 uitgekeerd.

De Raad van Bestuur van de Statutaire Zaakvoerder stelt aan de Gewone Algemene Vergadering van aandeelhouders voor om een bruto slotdividend uit te keren van € 1,85, wat o.b.v. de dividendgerechtigheid van alle 4.012.832 aandelen, verminderd met het aantal eigen aandelen op geconsolideerde basis (16.538), een totaal slotdividend van € 7,4 miljoen geeft.

## D. Ingekochte eigen aandelen

Eind vorig boekjaar (30/06/07) had Leasinvest Real Estate 204 eigen aandelen. Deze aandelen zijn in handen van Leasinvest Services NV een dochteronderneming van Leasinvest Real Estate, en zijn het gevolg van de fusie van Square de Meeüs 5-6 NV met Leasinvest Real Estate.

Voor meer detail verwijzen we naar de jaarbrochure 2006/2007.

Gedurende afgelopen boekjaar 2007/2008 heeft Leasinvest Real Estate via de beurs 16.334 eigen aandelen ingekocht, waardoor het totaal aantal eigen aandelen per 31/12/2008 16.538 bedraagt.

## Bijlage 31

### Toelichting aantal aandelen, dividenden en winst per aandeel

#### 31.1. Bewegingen van het aantal aandelen

	31/12/08	30/06/07
	Aantal aandelen	Aantal aandelen
Aantal aandelen bij het begin van het boekjaar	4.012.832	4.012.628
Bijkomende aandelen door de fusie met Square de Meeüs	0	204
Aantal aandelen per einde van het boekjaar	4.012.832	4.012.832
Aantal dividendgerechtigde aandelen	4.012.832	4.012.832
Aantal eigen aandelen (op geconsolideerde basis)	16.538	204
Aantal aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode <sup>(1)</sup>	3.996.294	4.012.628

(1) In de jaarbrochure van het boekjaar 2006/2007 werd melding gemaakt van 4.012.832 aantal aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode, d.i. zonder rekening te houden met de 204 eigen aandelen in portefeuille per 30/06/07.

**31.2. Bepaling van het bedrag van verplichte dividenuitkering (volgens enkelvoudige jaarrekening)**

(in € 1.000)	31/12/08 (18 maanden)	30/06/07 (12 maanden)
Netto resultaat volgens enkelvoudige jaarrekening	12.015	26.973
+ Afschrijvingen	17	36
+ Waardeverminderingen	117	0
+/- Andere niet-monetaire bestanddelen	2.136	-3.501
+/- Resultaat verkoop vastgoed	0	-1.486
+/- Variaties in de reële waarde van vastgoed	5.545	-9.926
Gecorrigeerd resultaat (A)	19.830	12.096
Netto-meerwaarden bij realisatie van vastgoed niet vrijgesteld van de verplichte uitkering (B)	0	0
<b>A+B</b>	<b>19.830</b>	<b>12.096</b>
<b>Minimale uitkeringsplicht (80%)</b>	<b>15.864</b>	<b>9.677</b>
<b>Dividend (voorstel)</b>	<b>22.779</b>	<b>15.249</b>
Interim - dividend	15.386	
Slotdividend	7.393	

De minimale uitkeringsplicht is berekend conform het KB van 21 juni 2006 en op basis van de enkelvoudige jaarrekening opgesteld, voor het eerst op 30/06/07, conform IFRS-normen, doch zonder rekening te houden met de eventuele netto-vermindering van de schuldenlast.

De te bestemmen winst van het huidig boekjaar 2007/2008, vastgesteld o.b.v. de enkelvoudige jaarrekening, bedraagt € 17.559.522 en is samengesteld uit het netto resultaat van het boekjaar (€ 12.014.732) verminderd met de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (€ -5.544.790).

Het netto resultaat van het boekjaar, de overgedragen resultaten van vorige boekjaren en de beschikbare reserves op statutair niveau zijn voldoende om over te gaan tot de uitkering van het voorgesteld dividend.

**31.3. Berekening van de winst en dividend per aandeel**

De berekening van het resultaat per aandeel op afsluitdatum is gebaseerd op de nettowinst, aandeel groep, en op het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen gedurende het boekjaar en wordt berekend als volgt:

		31/12/08 (18 maanden)	30/06/07 (12 maanden)
Nettowinst, aandeel groep (in € 1.000)	(a)	38.322	34.934
Aantal aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode	(b)	3.996.294	4.012.628
Nettowinst, aandeel groep, per aandeel (€) <sup>(1)</sup>	(a)/(b)	9,59	8,71
Uitkeerbare winst per aandeel (€) <sup>(2)</sup>		4,96	3,01
		<b>voorstel 2008</b>	<b>betaald 2007</b>
Bruto dividend toewijsbaar aan gewone aandeelhouders (€)		22.873.142	15.248.762
Bruto dividend per aandeel (€) <sup>(3)</sup>		5,70	3,80
Netto dividend per aandeel (€)		4,85	3,23

(1) De nettowinst per aandeel, is het nettoresultaat, aandeel groep, zoals in de winst-en verliesrekening gepubliceerd, gedeeld door het aantal aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode.

(2) De uitkeerbare winst per aandeel is het bedrag dat in aanmerking wordt genomen om de verplichte uitkering te berekenen, gedeeld door het aantal aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode, doch zonder rekening te houden met de netto-vermindering van de schuldenlast.

(3) Op 15/10/08 werd een bruto interim-dividend van € 3,85 EUR (netto € 3,27) uitgekeerd. Er zal aan de gewone algemene vergadering van 18/05/09 voor het boekjaar eindigend op 31/12/08 een slotdividend van € 1,85 (netto € 1,57) worden voorgesteld.

### Bijlage 32 Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen

(in € 1.000)	31/12/08	30/06/07
<b>Saldo per einde van het vorige boekjaar</b>	<b>-6.219</b>	<b>-6.910</b>
Impact van verkopen van vastgoedbeleggingen		691
Impact van aankopen van vastgoedbeleggingen	-1.901	0
<b>Saldo per einde van het boekjaar</b>	<b>-8.120</b>	<b>-6.219</b>

De forfaitaire mutatiekosten, die van de investeringswaarde worden afgetrokken om de reële waarde te bekomen, worden, bij aankoop van een vastgoedbelegging, rechtstreeks in mindering van het eigen vermogen geboekt.

Teneinde conform te zijn met de waarderingsregels, waarin wordt gepreciseerd dat elke winst of verlies, na de verwerving van een gebouw, naar aanleiding van de schommeling van de reële waarde verwerkt wordt in de resultatenrekening, wordt de variatie in de reële waarde, aldus m.i.v. de hiermee verbonden variatie in de mutatiekosten, volledig in resultaat genomen voor de volledige bestaande portefeuille. De rubriek 'impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen' wordt dus eenmalig gebruikt bij de opname in de boeken en wijzigt niet bij latere variaties in de reële waarde.

De variatie in boekjaar 2007/2008 is het gevolg van enerzijds de acquisitie van de ondernemingen Zebra Trading NV en Alm Distri NV (€ -0,7 miljoen) en anderzijds de rechtstreekse aankoop van 3 retaillocaties in Luxemburg eind december 2008 (€ -1,2 miljoen).

### Bijlage 33 Variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva

(in € 1.000)	31/12/08	30/06/07
Op financiële activa beschikbaar voor verkoop	-630	336
Op indekkingsinstrumenten	-344	1.077
<b>TOTAAL</b>	<b>-974</b>	<b>1.413</b>

### Bijlage 34 Minderheidsbelangen

(in € 1.000)		31/12/08	30/06/07
<b>Vennootschap</b>	<b>Deelnemingspercentage</b>		
Leasinvest Immo Lux Sicav <sup>(1)</sup>	100%	0	9.973
Leasinvest Services NV	99%	-7	2
<b>Totaal minderheidsbelangen</b>		<b>-7</b>	<b>9.975</b>
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>		<b>264.431</b>	<b>272.046</b>

(1) Leasinvest Real Estate had per 30/06/2007 een deelneming van 96,04% in Leasinvest Immo Lux Sicav.

De minderheidsbelangen zijn sterk gedaald als gevolg van de terugkoopprocedure gelanceerd door Leasinvest Immo Lux op de resterende minderheidsbelangen ingevolge de omvorming van Leasinvest Immo Lux SICAV in een SICAV-FIS. Leasinvest Real Estate is daardoor op 31/12/08 rechtstreeks en onrechtstreeks 100% aandeelhouder geworden van Leasinvest Immo Lux.

**Bijlage 35**  
**Voorzieningen**

(in € 1.000)	Voorzieningen voor garanties	Overige voorzieningen	TOTAAL
<b>Saldo per einde van het vorige boekjaar</b>	<b>1.725</b>	<b>26</b>	<b>1.751</b>
Additionele voorzieningen	400		400
Bedrag aan gebruikte voorzieningen (-)	-1.046		-1.046
Terugname van niet-gebruikte voorzieningen			0
<b>Saldo per einde van het boekjaar</b>	<b>1.079</b>	<b>26</b>	<b>1.105</b>

De voorzieningen voor garanties betreffen voorzieningen voor gegeven huurgaranties in het kader van de verkoop van de twee gebouwen 'Extensa Square' in het vorige boekjaar.

**Bijlage 36**  
**Financiële schulden**

(in € 1.000)	31/12/08	30/06/07
Langlopende financiële schulden	172.460	86.300
Kredietinstellingen	163.901	86.300
Andere	8.559	0
Kortlopende financiële schulden	92.021	100.321
Kredietinstellingen	22.167	0
Andere	69.854	100.321
<b>TOTAAL</b>	<b>264.481</b>	<b>186.621</b>

De financiële schulden bij kredietinstellingen bestaan enerzijds uit lange termijn kredietfaciliteiten (31/12/08: € 164,1 miljoen) en anderzijds uit back-up lijnen voor het commercial paper programma (31/12/08: € 22 miljoen).

De lange termijn kredietfaciliteiten (€ 164,1 miljoen) zijn zowel opgenomen onder de langlopende financiële schulden (€ 163,9 miljoen) als onder de kortlopende financiële schulden (€ 0,17 miljoen).

De andere financiële schulden omvatten zowel het commercial paper (31/12/08: € 78,3 miljoen), als de ontvangen huurwaarborgen (31/12/08: € 0,14 miljoen).

**Opdeling volgens de vervaldag van de kredietlijnen en hun opnames**

(in € 1.000)	31/12/08				30/06/07			
	Schulden met een resterende looptijd van				Schulden met een resterende looptijd van			
	Hoogstens 1 jaar	Meer dan 1 jaar, hoog- stens 5 jaar	Meer dan 5 jaar	Totaal	Hoogstens 1 jaar	Meer dan 1 jaar, hoog- stens 5 jaar	Meer dan 5 jaar	Totaal
<b>Financiële schulden - kredietinstellingen</b>								
Kredietlijnen	13.700	205.000	600	219.300	12.500	107.500	30.000	150.000
Kredietopnames	13.605 <sup>(1)</sup>	149.816	647	164.068	0	56.300	30.000	86.300
% aandeel (kredietopnames/kredietlijnen)	99,3%	73,1%	107,8%	74,8%	0,0%	52,4%	100,0%	57,5%
<b>Commercial paper en back-up lijnen</b>								
Commercial Paper programma			210.000	210.000			210.000	210.000
Commercial Paper opnames	69.854	8.415		78.269	100.321			100.321
Backup kredietlijnen	104.100			104.100	64.100	40.000		104.100
Backup kredietopnames	22.000			22.000				0
% aandeel CP / backup kredietlijnen				75,2%				96,4%
% aandeel backup opnames/kredietlijnen				21,1%				
% aandeel CP / CP programma				37,3%				47,8%

(1) Dit bedrag werd niet ten belope van het volledige bedrag opgenomen onder de kortlopende financiële schulden, zoals IFRS voorschrijft, maar de financiële staten werden op dit punt niet aangepast omdat het om een niet-materiële aanpassing gaat. Vanaf volgend boekjaar zullen de kredietopnames op lange termijn kredietfaciliteiten met een resterende looptijd van minder dan 1 jaar voor hun volledigheid worden opgenomen onder de kortlopende financiële schulden.

Alle kredietlijnen zijn op basis van een variabele rentevoet, waarbij het renterisico in grote mate is ingedekt door indekkingsinstrumenten. Voor meer detail verwijzen we naar bijlage 24 (Indekkingsinstrumenten).

**Bijlage 37**  
**Andere langlopende financiële verplichtingen**

(in € 1.000)	31/12/08	30/06/07
Indekkingsinstrumenten	2.704	33
Andere	0	0
<b>TOTAAL</b>	<b>2.704</b>	<b>33</b>

De andere langlopende financiële verplichtingen bestaan uit de negatieve reële waarde van de indekkingsinstrumenten die conform IAS 39 in de balans worden opgenomen. Voor verdere toelichting verwijzen we naar Bijlage 24.

**Bijlage 38**  
**Handelsschulden en andere kortlopende schulden**

(in € 1.000)	31/12/08	30/06/07
<b>Exittaks</b>	<b>3.298</b>	<b>0</b>
<b>Andere</b>		
Leveranciers	7.685	3.228
Huurders	0	0
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	158	3.470
<b>TOTAAL</b>	<b>11.141</b>	<b>6.698</b>

**Bijlage 39**  
**Andere kortlopende verplichtingen**

(in € 1.000)	31/12/08	30/06/07
Andere kortlopende verplichtingen	24.298	1.125
<b>TOTAAL</b>	<b>24.298</b>	<b>1.125</b>

De uitgestelde betaling tot 30/01/09 van de overnameprijs van de 3 retaillocaties in Luxemburg (€ 14,8 miljoen) en de te betalen aandelen Leasinvest Immo Lux (op 12/01/09) in kader van de terugkoopprocedure (€ 8,6 miljoen) zijn opgenomen in de rubriek 'andere kortlopende verplichtingen' per 31/12/08.

**Bijlage 40**  
**Overlopende rekeningen - passiva**

(in € 1.000)	31/12/08	30/06/07
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	6.642	6.434
Gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten	1.662	1.344
Andere	1	291
<b>TOTAAL</b>	<b>8.305</b>	<b>8.069</b>

## Bijlage 41 Buitenbalans verplichtingen

De huurders van volgende panden beschikken op het einde van hun huurcontract over een aankoopoptie, weliswaar aan marktwaarde, ten laste van Leasinvest Real Estate: het kantoorgebouw gelegen in de Lenniksebaan 451 in Anderlecht, het kantoorgebouw in de Motstraat 30-32 te Mechelen en het distributiecentrum gelegen in Tongeren (SKF).

In het kader van de verkoop van de 2 gebouwen 'Extensa Square' in het boekjaar 2006/2007 werd door Leasinvest Real Estate een huurgarantie verleend.

In verband met dit risico bevatten de rekeningen van Leasinvest Real Estate per 31/12/08 een voorziening van € 1,08 miljoen (zie bijlage 35), waardoor het risico maximaal is ingedekt.

Leasinvest Real Estate heeft een overeenkomst gesloten voor de verwerving van een logistieke site gelegen bij Brussel via overname van 100% van de vennootschap Canal Logistics Brussels NV.

Deze acquisitie is onderworpen aan een aantal opschortende voorwaarden.

De verwachte reële waarde van deze site zal schommelen tussen de € 34 à 38 miljoen.

## Bijlage 42 Bedrijfsacquisities

De bedrijfsacquisities van Leasinvest Real Estate in het afgelopen boekjaar 2007/2008 zijn de volgende:

- aankoop van de participaties Zebra Trading NV (100%) en Alm Distri NV (100%)
- aankoop door Leasinvest Immo Lux SA van de vennootschap Montimmo SA, gevolgd door een fusie
- overname van al de aandelen van Leasinvest Immo Lux nog in handen van derden (participatie per 30/06/07: 96,04%)

Alle bedrijfsacquisities betreffen 'business combinations' die in de financiële staten verwerkt zijn volgens de 'purchase method' conform IFRS 3.

### Acquisitie Zebra Trading NV en Alm Distri NV

Leasinvest Real Estate heeft op 29/02/08 - rechtstreeks en onrechtstreeks - 100% van de aandelen van Zebra Trading NV en Alm Distri NV overgenomen.

Via deze overname verwierf Leasinvest Real Estate een opslag- en distributiesite in Wommelgem, twee opslagmagazijnen in Meer en een winkelpand in Merksem. Dit laatste winkelpand werd na overname ingebracht in de vastgoedbevak Retail Estates.

De overname van de aandelen (€ 21,9 miljoen, inclusief acquisitiekosten) werd volledig met bankschulden gefinancierd.

De vennootschappen Zebra Trading NV en Alm Distri NV werden voor het eerst opgenomen in de consolidatie op 29/02/08.

De overnamebalansen van beide vennootschappen (per 29/02/08), waarbij de gebouwen zijn gewaardeerd aan reële waarde, zijn als volgt samen te vatten:

Vastgoedbeleggingen	27.964
Vlottende activa	477
<b>Totaal activa</b>	<b>28.441</b>
Eigen vermogen	21.764
Verplichtingen	6.677
<b>Totaal van het eigen vermogen en verplichtingen</b>	<b>28.441</b>

Op de acquisitie van Zebra Trading NV en Alm Distri NV werd noch een badwill, noch een goodwill geboekt.



### Acquisitie Montimmo SA

Leasinvest Immo Lux SA, een 100% dochtervennootschap van Leasinvest Real Estate, heeft op 31/07/2008 de aandelen van de vastgoedvennootschap Montimmo SA overgenomen voor € 3,1 miljoen.

Vervolgens werd Montimmo SA gefusioneerd met Leasinvest Immo Lux.

Deze fusie heeft nagenoeg geen impact gehad op de geconsolideerde cijfers van Leasinvest Real Estate.

Dankzij de overname van de vennootschap Montimmo is Leasinvest Real Estate eigenaar geworden van een ruwbouw van een kantoorproject in Luxemburg die verder zal afgewerkt en voltooid worden in 2009.

De overnamebalans per 31/07/2008 van Montimmo SA ziet er als volgt uit:

Projectontwikkeling	6.880
Vlottende activa	122
<b>Totaal activa</b>	<b>7.002</b>
Eigen vermogen	3.125
Verplichtingen	3.877
<b>Totaal van het eigen vermogen en verplichtingen</b>	<b>7.002</b>

Op de acquisitie van Montimmo SA werd noch een badwill, noch een goodwill geboekt.

### Verhoging participatie in Leasinvest Immo Lux SA

Per 30/06/07 bezat Leasinvest Real Estate 96,04% van de aandelen van Leasinvest Immo Lux.

In de loop van het boekjaar 2007/2008 heeft Leasinvest Real Estate via diverse transacties bijkomende aandelen Leasinvest Immo Lux via de beurs gekocht. Vervolgens werd door Leasinvest Immo Lux op de resterende aandelen nog in handen van derden een terugkoopprocedure gelanceerd in het kader van de omvorming van Leasinvest Immo Lux SICAV in een SICAV-FIS. Leasinvest Real Estate is daardoor op 31/12/08 rechtstreeks en onrechtstreeks 100 % aandeelhouder geworden van Leasinvest Immo Lux.

Leasinvest Immo Lux werd vorig boekjaar reeds integraal geconsolideerd waardoor de verhoging van de participatie slechts een vermindering van de minderheidsbelangen als gevolg heeft.

Aangezien de totale overnameprijs (€ 10,5 miljoen) van de aangekochte aandelen lager was dan de intrinsieke waarde<sup>(1)</sup> (€ 11 miljoen), werd een badwill gerealiseerd van € 0,5 miljoen, die overeenkomstig IFRS 3 in resultaat is genomen (via de rubriek 'andere operationele kosten en opbrengsten').

(1) De intrinsieke waarde stemt overeen met het gehetwaardeerd eigen vermogen o.b.v. de reële waarde als opgenomen in de balans van Leasinvest Real Estate.

### Bijlage 43 Consolidatiekring

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

De geconsolideerde jaarrekening is opgemaakt op dezelfde datum als die waarop de dochterondernemingen hun jaarrekening opmaken.

Naam & adres van de administratieve zetel	BTW of nationaal nummer	Rechtstreeks of onrechtstreeks deel van het kapitaal in bezit en stemrechten (in%)	
		31/12/08	30/06/07
<b>Leasinvest Services NV</b> Schermerstraat 42 - 2000 Antwerpen	BE 878.901.063	99,00	99,00
<b>Leasinvest Immo Lux SA</b> 17, Route d'Esch - L-1470 Luxembourg	LU 16372655	100,00	96,04
<b>Leasinvest Immo Lux Conseil SA</b> 17, Route d'Esch - L-1470 Luxembourg	LU 10355144	100,00	100,00
<b>Zebra Trading NV<sup>(1)</sup></b> Schermerstraat 42 - 2000 Antwerpen	BE 424.903.946	100,00	-
<b>Alm Distri NV<sup>(1)</sup></b> Schermerstraat 42 - 2000 Antwerpen	BE 475.333.157	100,00	-
<b>Warehouse Finance NV<sup>(2)</sup></b> Mechelsesteenweg 34/8 -2018 Antwerpen,	BE 419.819.463	-	100,00
<b>De Leewe NV<sup>(2)</sup></b> Mechelsesteenweg 34/8 -2018 Antwerpen,	BE 457.482.583	-	100,00
<b>Logistics Finance I NV<sup>(2)</sup></b> Mechelsesteenweg 34/8 -2018 Antwerpen,	BE 418.979.325	-	100,00

(1) Op 29/02/08 verwierf Leasinvest Real Estate rechtstreeks en onrechtstreeks Zebra Trading NV en Alm Distri NV.

(2) Op 15/10/07 werd Warehouse Finance NV, De Leewe NV en Logistics Finance I NV met Leasinvest Real Estate gefusioneerd.

### Bijlage 44 Transacties met verbonden partijen

De statutaire zaakvoerder Leasinvest Real Estate Management NV heeft het personeel in dienst en ontvangt jaarlijks een managementvergoeding van 0,415% op de geconsolideerde investeringswaarde van de portefeuille, inclusief de vastgoedportefeuille van Leasinvest Immo Lux. De vergoeding voor het boekjaar 2007/2008 (18 maanden) bedroeg € 3 miljoen.

Afgelopen boekjaar heeft Leasinvest Real Estate CVA een grond, gelegen in Zwijndrecht (Antwerpen) met een oppervlakte van ongeveer 6.725 m<sup>2</sup>, gekocht van Baarbeek BV, een onrechtstreekse 100% dochteronderneming van Ackermans & van Haaren (en derhalve een in artikel 24 van het KB van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks bedoelde persoon<sup>(1)</sup>) en dit voor € 1,14 miljoen, wat niet hoger is dan de waardering door de vastgoedexpert.

Op deze grond zal een nieuw bedrijfsgebouw worden gebouwd dat via een onroerende leasing volledig zal worden verhuurd aan Cegelec NV.

Daarnaast werd Bank Delen NV, die deel uitmaakt van de Ackermans & van Haaren groep aangesteld als bewaarder van Leasinvest Real Estate. Bank Delen ontvangt een forfaitaire vergoeding van € 30.000 (incl. BTW) op jaarbasis.

Bank Delen NV werd eind december aangesteld als hoofdbetaalagent (main paying agent) in het kader van de invoering van ESES (Euroclear Settlement for Euronext-zone Securities).

(1) Voor meer detail verwijzen we naar pagina 29 van het jaarlijks financieel verslag (Corporate Governance).

**Bijlage 45**  
**Honoraria van de commissaris Ernst & Young (excl. BTW)**

(in € 1.000)	Leasinvest Real Estate	Dochter- ondernemingen	TOTAAL 31/12/08
Bezoldiging van de commissaris voor het auditmandaat	47	60	107
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten:			
- Andere controle-opdrachten			0
- Belastingadvies		33	33
Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	5		5
<b>TOTAAL</b>	<b>52</b>	<b>93</b>	<b>145</b>

**Bijlage 46**  
**Gebeurtenissen na balansdatum**

Er hebben zich geen noemenswaardige gebeurtenissen voorgedaan na balansdatum.

**Bijlage 47****Opsplitsing in semesters van de geconsolideerde winst & verliesrekening van het huidige boekjaar 2007/2008 (18 maanden)<sup>(1)</sup>**

(in € 1.000)	01/07/07 - 31/12/07 (6 maanden)	01/01/08 - 30/06/08 (6 maanden)	01/07/08 - 31/12/08 (6 maanden)	01/07/07 - 31/12/08 (18 maanden)
(+) Huurinkomsten	15.499	16.286	17.273	49.058
(+) Terugneming overgedragen en verdisconteerde huren			0	0
(+/-) Met verhuur verbonden kosten		-102	-15	-117
<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>	<b>15.499</b>	<b>16.184</b>	<b>17.258</b>	<b>48.941</b>
(+) Recuperatie van vastgoedkosten	76	682	194	952
(+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	1.327	1.588	995	3.910
(-) Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur		-210	-273	-483
(-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-1.329	-1.586	-995	-3.910
(+/-) Andere met verhuur verbonden kosten en opbrengsten	-190	4	10	-176
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>15.383</b>	<b>16.662</b>	<b>17.189</b>	<b>49.234</b>
(-) Technische kosten	-592	-780	-412	-1.784
(-) Commerciële kosten	-411	-173	-226	-810
(-) Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-149	-171	-261	-581
(-) Beheerskosten vastgoed	-967	-1.444	-1.397	-3.808
(-) Andere vastgoedkosten	-173	-160	-164	-497
<b>VASTGOEDKOSTEN</b>	<b>-2.292</b>	<b>-2.728</b>	<b>-2.460</b>	<b>-7.480</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>13.091</b>	<b>13.934</b>	<b>14.729</b>	<b>41.754</b>
(-) Algemene kosten van de vennootschap	-856	-966	-974	-2.796
(+/-) Andere operationele kosten en opbrengsten	-17	-516	793	260
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>12.218</b>	<b>12.452</b>	<b>14.548</b>	<b>39.218</b>
(+/-) Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	3.597	3	0	3.600
(+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	4.205	11.295	-2.129	13.371
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>20.020</b>	<b>23.750</b>	<b>12.419</b>	<b>56.189</b>
(+) Financiële opbrengsten, excl. (positieve) variaties in de reële waarde van financiële activa	2.045	1.505	1.386	4.936
(-) Interestkosten	-4.910	-5.592	-5.829	-16.331
(-) Andere financiële kosten, excl. (negatieve) variaties in de reële waarde van financiële activa	-228	-171	-172	-571
(+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa <sup>(2)</sup>	-899	2.542	-6.011	-4.368
<b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>	<b>-3.992</b>	<b>-1.716</b>	<b>-10.626</b>	<b>-16.334</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>16.028</b>	<b>22.034</b>	<b>1.793</b>	<b>39.855</b>
(+/-) Vennootschapsbelasting	-159	-34	-101	-294
(+/-) Exittaks		-54	55	1
<b>BELASTINGEN</b>	<b>-159</b>	<b>-88</b>	<b>-46</b>	<b>-293</b>
<b>NETTO RESULTAAT</b>	<b>15.869</b>	<b>21.946</b>	<b>1.747</b>	<b>39.562</b>
Toerekenbaar aan:				
Minderheidsbelangen	380	654	206	1.240
Aandeelhouders van de groep	15.489	21.292	1.541	38.322

(1) Zie geconsolideerde winst &amp; verliesrekening op pagina 65.

(2) De variaties in de reële waarde van financiële activa bestaan uit de waardeschommelingen van de niet-effectieve indekkingen die conform IAS 39 over resultaat lopen.

De cijfers per 31/12/07 en per 30/06/08 zijn onderworpen aan een beperkte audit door de commissaris.

## Verslag van de Commissaris

### Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering der aandeelhouders van Leasinvest Real Estate over de geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar afgesloten op 31 december 2008

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over de geconsolideerde jaarrekening evenals de vereiste bijkomende vermeldingen.

### Verklaring zonder voorbehoud over de geconsolideerde jaarrekening

Wij hebben de controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van Leasinvest Real Estate en haar dochterondernemingen (samen "de Groep") over het boekjaar van 18 maanden afgesloten op 31 december 2008, opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals aanvaard binnen de Europese Unie, en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften. Deze geconsolideerde jaarrekening bestaat uit de geconsolideerde balans afgesloten op 31 december 2008, de geconsolideerde resultatenrekening, het geconsolideerde kasstroomoverzicht en het geconsolideerde mutatieoverzicht van het eigen vermogen voor het boekjaar van 18 maanden afgesloten op 31 december 2008, alsook het overzicht van de belangrijkste waarderingsregels en andere toelichtingen. Het geconsolideerde balanstotaal bedraagt € 576.884 (000) en de geconsolideerde winst van het boekjaar, aandeel van de Groep, bedraagt € 38.322 (000).

### Verantwoordelijkheid van de raad van bestuur voor het opstellen en de getrouwe weergave van de geconsolideerde jaarrekening

Het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening valt onder de verantwoordelijkheid van de raad van bestuur. Deze verantwoordelijkheid omvat: het opzetten, implementeren en in stand houden van een interne controle met betrekking tot het opstellen en de getrouwe weergave van de geconsolideerde jaarrekening die geen afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of het maken van fouten bevat; het kiezen en toepassen van geschikte waarderingsregels, en het maken van boekhoudkundige schattingen die onder de gegeven omstandigheden redelijk zijn.

### Verantwoordelijkheid van de commissaris

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel over deze geconsolideerde jaarrekening tot uitdrukking te brengen op basis van onze controle. Wij hebben onze controle uitgevoerd overeenkomstig de wettelijke bepalingen en volgens de in België geldende controlenormen, zoals uitgevaardigd door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren. Deze

controlenormen vereisen dat onze controle zo wordt georganiseerd en uitgevoerd dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de geconsolideerde jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Overeenkomstig deze controlenormen hebben wij controlewerkzaamheden uitgevoerd ter verkrijging van controle-informatie over de in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen bedragen en toelichtingen. De keuze van deze controlewerkzaamheden hangt af van onze beoordeling alsook van onze inschatting van het risico dat de geconsolideerde jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude of het maken van fouten. Bij het maken van onze risico-inschatting houden wij rekening met de bestaande interne controle van de Groep met betrekking tot het opstellen en de getrouwe weergave van de geconsolideerde jaarrekening ten einde in de gegeven omstandigheden de gepaste werkzaamheden te bepalen, maar niet om een oordeel te geven over de effectiviteit van de interne controle van de Groep. Wij hebben tevens de gegrondheid van de waarderingsregels en van de consolidatiegrondslagen, de redelijkheid van de betekenisvolle boekhoudkundige schattingen gemaakt door de Groep, alsook de voorstelling van de geconsolideerde jaarrekening, als geheel beoordeeld. Ten slotte hebben wij van de raad van bestuur en van de verantwoordelijken van de Groep de voor onze controlewerkzaamheden vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen. Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie een redelijke basis vormt voor het uitbrengen van ons oordeel.

### Oordeel

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de Groep per 31 december 2008, en van zijn resultaten en kasstromen voor het boekjaar afgesloten op die datum, in overeenstemming met de IFRS zoals aanvaard binnen de Europese Unie, en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.

### Bijkomende vermeldingen

Het opstellen en de inhoud van het geconsolideerd jaarverslag vallen onder de verantwoordelijkheid van de raad van bestuur.

Het is onze verantwoordelijkheid om in ons verslag de volgende bijkomende vermeldingen op te nemen die niet van aard zijn om de draagwijdte van onze verklaring over de geconsolideerde jaarrekening te wijzigen:

- Het geconsolideerd jaarverslag behandelt de door de wet vereiste inlichtingen en stemt overeen met de geconsolideerde jaarrekening. Wij kunnen ons echter niet uitspreken over de beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee de gezamenlijke in de consolidatie opgenomen ondernemingen worden

geconfronteerd, alsook van hun positie, hun voorzienbare evolutie of de aanmerkelijke invloed van bepaalde feiten op hun toekomstige ontwikkeling. Wij kunnen evenwel bevestigen dat de verstrekte gegevens geen onmiskenbare inconsistenties vertonen met de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.

Diegem, 18 maart 2009

Ernst & Young Bedrijfsrevisoren BCVBA  
Commissaris  
Vertegenwoordigd door

Christel Weymeersch  
Vennot

## Enkelvoudige jaarrekening

Hierna wordt een verkorte versie weergegeven van de enkelvoudige jaarrekening Leasinvest Real Estate.

De volledige jaarrekening wordt samen met het jaarverslag en het verslag van de commissaris neergelegd bij de Nationale Bank van België en liggen ter inzage op de zetel van de vennootschap en zijn kosteloos op eenvoudig verzoek verkrijgbaar. Deze zijn tevens consulteerbaar op de website van Leasinvest Real Estate ([www.leasinvest.be](http://www.leasinvest.be)).

Het K.B. van 21/06/06 voorziet dat de enkelvoudige jaarrekening vanaf de boekjaren beginnend op of na 01/01/07 met toepassing van IFRS dienen opgesteld te worden. Echter aan de vastgoedbevaks wordt de mogelijkheid gegeven om IFRS reeds toe te passen vanaf de boekjaren beginnend op of na 01/01/05.

De zaakvoerder van Leasinvest Real Estate heeft toen besloten om haar enkelvoudige jaarrekening onder het IFRS-stelsel te brengen vanaf het boekjaar 2006/2007, dus vroeger dan vereist.

Aangezien Leasinvest Real Estate de overstap maakt naar een boekjaar van 1 januari tot en met 31 december werd het voorbije boekjaar verlengd van 30 juni 2008 tot 31 december 2008. Bijgevolg overbrugt het voorbije boekjaar een periode van 18 maanden, namelijk de periode 1 juli 2007 - 31 december 2008.

De commissaris heeft de enkelvoudige jaarrekeningen zonder voorbehoud goedgekeurd.

## Resultatenrekening

(in € 1.000)	Periode 31/12/08 IFRS 18 maanden	Periode 30/06/07 IFRS 12 maanden	Periode 30/06/06 IFRS 12 maanden
Huurinkomsten	33.008	19.356	17.548
Terugneming overgedragen en verdisconteerde huren	0	0	0
Met verhuur verbonden kosten	-117	0	1
<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>	<b>32.891</b>	<b>19.356</b>	<b>17.549</b>
Recuperatie van vastgoedkosten	811	64	31
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	3.569	1.851	2.916
Kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederin staatstelling op het einde van de huur	-483	-143	-129
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-3.569	-1.851	-2.916
Andere met verhuur verbonden kosten en opbrengsten	-396	-236	0
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>32.823</b>	<b>19.041</b>	<b>17.451</b>
Technische kosten	-1.462	-2.115	-2.076
Commerciële kosten	-493	-393	-179
Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-430	-264	-693
Beheerskosten vastgoed	-3.083	-1.801	-1.301
Andere vastgoedkosten	-487	-245	-189
<b>VASTGOEDKOSTEN</b>	<b>-5.955</b>	<b>-4.818</b>	<b>-4.438</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>26.868</b>	<b>14.223</b>	<b>13.013</b>
Algemene kosten van de vennootschap	-1.290	-1.390	-723
Andere operationele kosten en opbrengsten	2.186	2.959	-1.796
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>27.764</b>	<b>15.792</b>	<b>10.494</b>
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen		1.486	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-5.545	9.926	2.096
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>22.219</b>	<b>27.204</b>	<b>12.590</b>
Financiële opbrengsten	15.779	11.936	4.633
Interestkosten	-21.039	-11.830	-4.593
Andere financiële kosten	-4.930	-330	-476
<b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>	<b>-10.190</b>	<b>-224</b>	<b>-436</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>12.029</b>	<b>26.980</b>	<b>12.154</b>
Vennootschapsbelasting	-14	58	-439
Exittaks	0	-65	0
<b>BELASTINGEN</b>	<b>-14</b>	<b>-7</b>	<b>-439</b>
<b>NETTO RESULTAAT</b>	<b>12.015</b>	<b>26.973</b>	<b>11.715</b>

**Balans**

(in € 1.000)	periode 31/12/08 IFRS	periode 30/06/07 IFRS	periode 30/06/06 IFRS
<b>ACTIVA</b>			
<b>VASTE ACTIVA</b>	<b>496.731</b>	<b>481.489</b>	<b>479.802</b>
Vastgoedbeleggingen	302.288	259.218	258.180
Projectontwikkelingen	3.393	1.545	0
Andere materiële vaste activa	0	17	54
Financiële vaste activa	191.050	220.709	221.568
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>13.431</b>	<b>9.516</b>	<b>7.079</b>
Activa bestemd voor verkoop			
Financiële vlottende activa	8.062	4.847	2.588
Handelsvorderingen	3.844	3.613	3.747
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	54	30	30
Kas en kasequivalenten	805	614	383
Overlopende rekeningen	666	412	331
<b>TOTAAL ACTIEF</b>	<b>510.162</b>	<b>491.005</b>	<b>486.881</b>
<b>PASSIVA</b>			
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>	<b>223.692</b>	<b>245.635</b>	<b>229.460</b>
Kapitaal	44.128	44.128	44.126
Uitgiftepremies	70.622	70.622	70.611
Ingekochte eigen aandelen (-)	-1.034		
Reserves	105.096	110.641	100.715
Wettelijke reserves	602	602	602
Onbeschikbare reserves	80.372	84.883	86.679
Beschikbare reserves	24.122	25.156	13.434
Resultaat	11.782	24.857	20.254
Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	9.608	7.810	10.635
Resultaat van het boekjaar <sup>(1)</sup>	2.174	17.047	9.619
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-5.929	-5.929	-6.620
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-973	1.316	375
Op financiële activa beschikbaar voor verkoop	-630	0	0
Op indekkingsinstrumenten	-343	1.316	375
<b>VERPLICHTINGEN</b>	<b>286.470</b>	<b>245.370</b>	<b>257.421</b>
<b>LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>	<b>139.043</b>	<b>88.843</b>	<b>133.229</b>
Voorzieningen	1.105	1.725	0
Langlopende financiële schulden	134.815	86.300	132.475
Andere langlopende financiële verplichtingen	2.704	33	82
Andere langlopende verplichtingen	419	785	672
<b>KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>	<b>147.427</b>	<b>156.527</b>	<b>124.192</b>
Voorzieningen	0	0	0
Kortlopende financiële schulden	134.781	144.343	113.108
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	4.057	4.019	4.803
Andere kortlopende verplichtingen	1.116	1.002	880
Overlopende rekeningen	7.473	7.163	5.400
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>510.162</b>	<b>491.005</b>	<b>486.881</b>

(1) Het resultaat van het boekjaar eindigend op 31/12/08 (2.174) stemt overeen met het netto resultaat van het boekjaar (12.015) verminderd met de variaties in reële waarde van de vastgoedbeleggingen (-5.545) en minus het interim-dividend (15.386). In de geconsolideerde balans daarentegen is het interim-dividend in mindering gebracht van de reserves en wordt de overboeking van de variaties in reële waarde van de vastgoedbeleggingen naar de onbeschikbare reserves, zoals gebruikelijk, pas volgend boekjaar verwerkt (bedragen in € 1.000).

De neergelegde enkelvoudige jaarrekening van het boekjaar 2005/2006 was opgesteld volgens de Belgische boekhoudwetgeving. Diesalniettemin werd, om reden van vergelijkbaarheid met de geconsolideerde jaarrekening, in de jaarbrochure naar IFRS herwerkte enkelvoudige cijfers opgenomen. Voor de impact van de belangrijkste verschillen tussen het Belgische boekhoudwetgeving en IFRS en de reconciliatie van het eigen vermogen en het resultaat wordt verwezen naar de jaarbrochure 2005/2006.





Rue Jean Monnet, Luxemburg

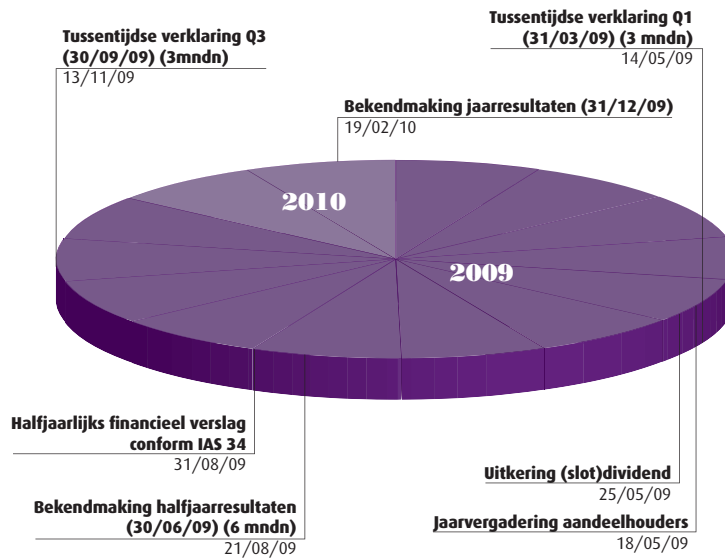
1 2 3 4 5 6 7 **8** 9 10 11 12

## Leasinvest Real Estate op de beurs



Brixton Business Park, Zaventem

## Financiële kalender



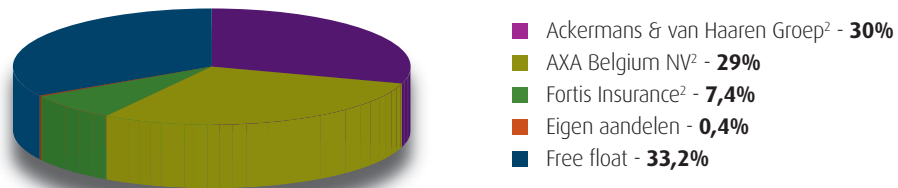
Het jaarlijks financieel verslag betreffende het boekjaar 2007/2008 (18 maanden) zal vanaf 15/04/09 beschikbaar zijn op de website [www.leasinvest.be](http://www.leasinvest.be).

## Aandeelhoudersstructuur

De aandelen van Leasinvest Real Estate zijn in België genoteerd op Euronext Brussels (Bel Mid sinds april 2009).

Extensa Group NV (Ackermans & van Haaren Groep) is de oprichter en promotor van de bevak en houdt 100% aan van de aandelen van de statutaire zaakvoerder, Leasinvest Real Estate Management NV.

## Aantal genoteerde aandelen (4.012.832)<sup>1</sup>



Het aantal uitgegeven aandelen op 31/12/08 bedroeg 4.012.832.

Op 31/12/08 had de vastgoedbevak op geconsolideerde basis 16.538 eigen aandelen in portefeuille, hetzij een participatie van 0,41%. Leasinvest Real Estate Management hield 6 Leasinvest Real Estate-aandelen aan.

1 In de periodieke communiqués wordt de intrinsieke waarde per aandeel meegedeeld.

2 Voor meer informatie inzake de transparantieverklaringen door Ackermans & van Haaren Groep, AXA Belgium en Fortis Insurance, inclusief de toepasselijke controleketens, verwijzen wij naar het persbericht dienaangaande op de website [www.leasinvest.be](http://www.leasinvest.be).

## Kerncijfers i.v.m. het aandeel op de beurs

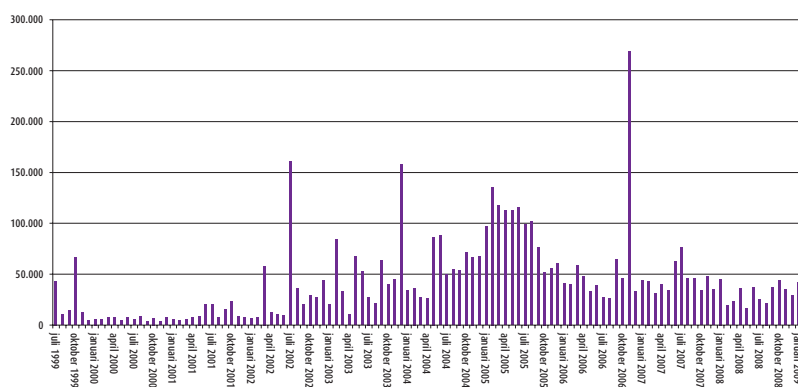
Het aandeel Leasinvest Real Estate is genoteerd op de continumarkt van Euronext Brussels en maakt deel uit van de BEL MID sinds april 2009.

### Evolutie van de koers van het aandeel sinds de IPO op 02/07/99



Na een terugval in het eerste halfjaar van het boekjaar 2007/2008 gevolgd door een flink herstel tot eind september 2008, is de koers van het aandeel Leasinvest Real Estate zoals alle andere beursgenoteerde aandelen gedaald tot eind 2008. Op 31/12/08 sloot het aandeel af op € 48,05 (30/06/07: € 78,10). In het laatste kwartaal 2008 werd de laagste koers bereikt op 18/12/08 met € 46,13. De hoogste koers werd bereikt op 24/09/08 (€ 78). De gemiddelde koers over de 18 maanden bedroeg € 65,85 in vergelijking met € 75,96 in het vorige boekjaar.

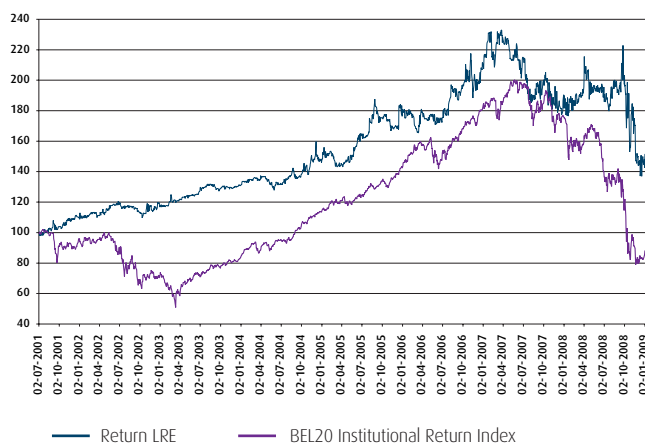
### Maandelijks volume van het aandeel Leasinvest Real Estate sinds de IPO op 02/07/99



De resultaten inzake verhandeld volume en omzet van het aandeel Leasinvest Real Estate zijn dit jaar gedaald t.o.v. vorig jaar. Het gemiddelde transactievolume per maand bedroeg 36.233 aandelen tegenover 60.073 aandelen vorig boekjaar. Afgelopen boekjaar werden over een periode van 18 maanden (01/07/07 t.e.m. 31/12/08) 652.187 aandelen verhandeld tegenover 720.881 aandelen in boekjaar 2006/2007 (over 12 maanden).

De velociteit in boekjaar 2007/2008 bedroeg 16,25% te vergelijken met 17,96% op 30/06/07.

### Vergelijking return Leasinvest Real Estate met return Bel20<sup>3</sup>

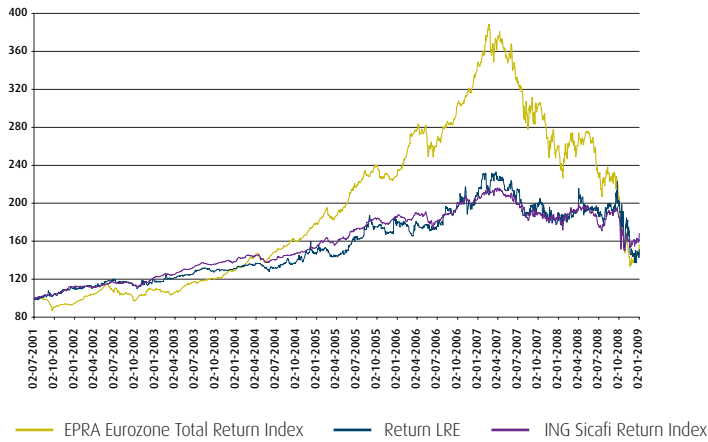


De return van het aandeel Leasinvest Real Estate en de BEL20 Index zijn in deze grafiek op basis 100 gebracht op 02/07/01.

Tot eind september 2008 steeg de return van het aandeel Leasinvest Real Estate t.o.v. een dalende Bel 20 Institutional Return Index, maar vanaf dan zijn beide returns ongeveer in gelijke mate gedaald. In vergelijking met de return op de BEL 20 Index tekent Leasinvest Real Estate tot op heden quasi systematisch een betere return op.

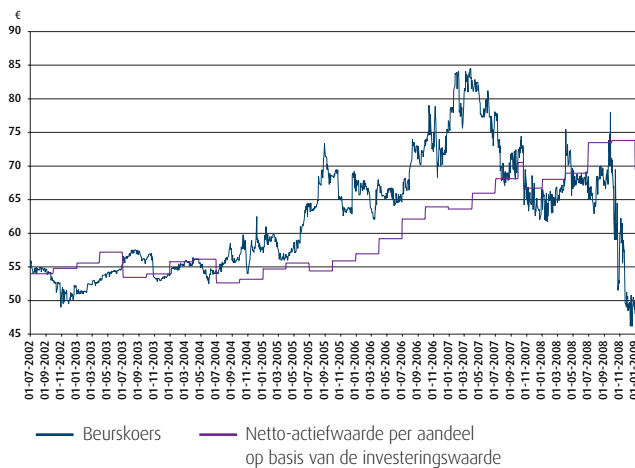
<sup>3</sup> Indexen te consulteren in financiële kranten, o.m. l'Echo en De Tijd onder de beursrubrieken.

### Vergelijking return Leasinvest Real Estate met return EPRA Eurozone Total Return en ING Sicafi Return Indexen<sup>4</sup>



De EPRA Eurozone toont sinds begin van het vorige boekjaar een serieuze neerwaartse correctie om zelfs tegen eind 2008 onder de return van het aandeel Leasinvest Real Estate te geraken. De return van het aandeel Leasinvest Real Estate heeft ongeveer een gelijk verloop gekend als de ING Sicafi Return Index gedurende het vorige boekjaar.

### Agio/Disagio koers Leasinvest Real Estate sinds 01/07/02 t.o.v. de netto-actiefwaarde



Van het boekjaar 2004/2005 tot en met begin van het afgelopen boekjaar (1 juli 2007) noteerde het aandeel Leasinvest Real Estate continu met een premie. In de afgelopen 18 maanden van het huidige boekjaar (periode 01/07/07-31/12/08) noteerde het aandeel Leasinvest Real Estate gemiddeld met een discount van 5,7% terwijl in het vorige boekjaar (periode 01/07/06-30/06/07) een gemiddelde premie van 18,9% werd bereikt.

Op 31/12/08 sloot het aandeel af op € 48,05, wat een discount impliceert van bijna 31% ten opzichte van de netto-actiefwaarde per aandeel (inclusief slotdividend) o.b.v. investeringswaarde van € 69,59 (31/12/08). In vergelijking met de netto-actiefwaarde (inclusief slotdividend) per aandeel o.b.v. reële waarde per 31/12/08 van € 66,17 noteerde het aandeel met een discount van 27,4% per 31/12/08.

### Analisten die het aandeel volgen

#### Preben Bruggeman

Bank Degroof NV  
Nijverheidsstraat 44, B-1040 Brussel  
T +32-2 287 99 20, F +32-2 233 92 79  
E Preben.Bruggeman@degroof.be  
Laatste advies februari 2009: accumuleren

#### Mickaël Van den Hauwe

Dexia Bank  
Galileilaan 5, 1210 Brussel  
T +32 2 222 11 11, F +32 2 222 33 95  
E mickaël.vandenhauwe@dexia.be  
Laatste advies februari 2009: kopen

#### Miriam Wijnands

Fortis Bank Nederland  
Rokin 55, 1012 KK Amsterdam, The Netherlands  
T +31 20 535 70 88, F +31 20 527 19 30  
E Miriam.Wijnands@nl.fortis.com  
Laatste advies september 2008: kopen

<sup>4</sup> Indexen te consulteren in financiële kranten, o.m. l'Echo en De Tijd onder de beursrubrieken.

# Lexicon

1 2 3 4 5 6 7 8 **9** 10 11 12



Axxes Business Park, Gent

## 9.1 Vastgoedbevak

De belangrijkste kenmerken van een vastgoedbevak zijn als volgt (K.B. van 10/04/95):

- beleggingsvennootschap met vast kapitaal
- beursnotering
- activiteiten beperkt tot vastgoedinvesteringen
- risicospreiding: maximum 20% van de totale activa mag in één gebouw/vastgoed geheel geïnvesteerd worden. In bepaalde gevallen kan een afwijking door de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen toegestaan worden; dergelijke afwijking werd op heden niet toegekend voor Leasinvest Real Estate.
- schuldgraad is beperkt tot 65% van de marktwaarde van de totale activa
- een bevak mag geen kredieten verstrekken tenzij ten gunste van een dochteronderneming
- trimestriële schatting van de vastgoedportefeuille door een onafhankelijk vastgoedexpert (reële waarde)
- gebouwen geboekt op basis van de reële waarde - geen afschrijvingen
- distributie, bij winst van het boekjaar, van minimaal het positieve verschil tussen 80% van het gecorrigeerde resultaat en de netto-vermindering in het boekjaar van de schuldenlast als bepaald in het KB van 21/06/06, met inachtneming van de beperking van art. 617 W. Venn.
- belastbare grondslag in vennootschapsbelasting bestaat uit som van verworpen uitgaven en verkregen abnormale en goedgunstige voordelen
- roerende voorheffing van 15% op dividend (bevrijdend voor natuurlijke personen)
- geen roerende voorheffing voor niet-ingezetenen die geen winstgevende activiteit uitoefenen
- toezicht door de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen

## 9.2 Vastgoedbevak-Gespecialiseerd beleggingsfonds (Groothertogdom Luxemburg)

Op de buitengewone algemene vergadering van 18/12/08 werd beslist Leasinvest Immo Lux (vastgoedbevak) om te vormen naar een BEVEK-gespecialiseerd beleggingsfonds ('SICAV-FIS'), met ingang vanaf 31/12/08.

- beleggingsvennootschap met veranderlijk kapitaal
- zijn enkel nog toegelaten als aandeelhouders, de 'goed geïnformeerde investeerders' ('investisseurs avertis') in de zin van artikel 2 van de wet van 13 februari 2007 betreffende gespecialiseerde beleggingsfondsen
- voornamelijk investeringen in vastgoed
- geen verplichte minimum distributie van het bedrijfsresultaat
- geen afschrijvingen op vastgoedactiva
- toezicht door de 'Commission de Surveillance du Secteur Financier' (CSSF), maar geen verplichte beursnotering
- jaarlijkse schatting door een externe vastgoedexpert

- vastgoedactiva geboekt aan reële waarde
- schuldgraad van maximum 50%
- risicospreiding: <20% van de totale activa geïnvesteerd in één pand
- geen roerende voorheffing op dividenden (ingeval de dividenden worden betaald ten gunste van de bevak)
- geen vennootschapsbelasting op resultaat en meerwaarde

## 9.3 Terminologie

### Badwill

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

### Bezettingsgraad

De bezettingsgraad houdt rekening met alle gebouwen, behoudens deze opgenomen onder 'projectontwikkelingen', en wordt berekend in functie van de geschatte huur als volgt: (geschatte huur - geschatte huur op leegstand) / geschatte huur.

### Bulletkrediet

Krediet dat in één keer wordt afgelost aan het einde van de looptijd.

### CAP

Financieel instrument van het optie-type, waarbij het onderliggende, in het geval van Leasinvest Real Estate, de korte termijnrente is. Als koper, heeft Leasinvest Real Estate het recht verworven om tijdens een voorafbepaalde periode, van haar optie gebruik te maken wanneer de korte termijnrente boven een bepaald niveau (= CAP) komt. Op dat moment van optielichting betaalt Leasinvest Real Estate de geplafonneerde rente (= CAP) in plaats van de (hogere) korte termijnrente. Voor de verwerving van dit recht, betaalt de koper een premie aan de verkoper. Via deze rente-indekking, is Leasinvest Real Estate ingedekt tegen ongunstige rentestijgingen.

### Collar

Combinatie van een gekochte cap en een verkochte floor. Zowel de minimale als de maximale rentevoet zijn bij deze op voorhand bepaald.

**Contractuele huur op jaarbasis**

De geïndexeerde basishuurprijzen zoals contractueel bepaald in de huurovereenkomsten per 31/12/08.

**Corporate Governance**

Deugdelijk beheer van de onderneming. Deze principes, zoals transparantie, integriteit en evenwicht tussen de verantwoordelijken steunen op de aanbevelingen van de Belgische Corporate Governance Code zoals deze door het Corporate Governance Committee voorgezeten door graaf Maurice Lippens op 09/12/04 werd bekendgemaakt.

**Dividendrendement**

Bruto dividend / slotkoers van het betreffende boekjaar.

**Duration**

Gewogen gemiddelde looptijd van de huurcontracten, waarbij het gewicht gelijk is aan de verhouding van de huuropbrengst tot de totale huuropbrengsten van de portefeuille.

**Exittaks**

De vennootschappen die hun erkenning als vastgoedbevak vragen of die met een vastgoedbevak fuseren, zijn onderworpen aan de zogenaamde exittaks. Deze taks wordt gelijkgesteld met een liquidatiebelasting op de latente nettomeerwaarden en op de belastingvrije reserves. Hij bedraagt 16,5% verhoogd met 3% bijkomende crisisbelasting, hetzij 16,995% in totaal.

**Floor**

Financieel instrument van het optie-type, waarbij het onderliggende, in het geval van Leasinvest Real Estate, de korte termijnrente is. Als verkoper heeft Leasinvest Real Estate de verplichting om, tijdens een vooraf bepaalde periode, de floor (minimumrente) te leveren, van zodra de korte termijnrente onder dat bepaald niveau (= floor) komt. In ruil hiervoor ontvangt Leasinvest Real Estate als verkoper een premie van de koper. De ontvangen premie op de floor beperkt op die manier de te betalen premie op de CAP.

**IAS-normen**

De internationale boekhoudnormen (IAS, International Accounting Standards/IFRS, International Financial Reporting Standards) zijn opgesteld door de International Accounting Standards Board (IASB), die de internationale normen voor het opstellen van jaarrekeningen uitwerkt. De beursgenoteerde vennootschappen in Europa moeten deze regels in hun geconsolideerde rekeningen toepassen voor de boekjaren die beginnen vanaf 01/01/05. In overeenstemming met het K.B. van 21/06/06 past Leasinvest Real Estate deze regels vanaf het boekjaar beginnend op 01/07/06 ook toe op haar enkelvoudige jaarrekening.

**Interest rate swap**

Financieel instrument waarbij partijen contractueel overeenkomen interestbetalingen uit te wisselen over een bepaalde periode. Het laat toe aan partijen om vaste rentevoeten te ruilen voor vlottende rentevoeten en vice versa.

**Investeringswaarde**

De investeringswaarde is de waarde zoals bepaald door een onafhankelijke vastgoeddeskundige en waarvan de mutatiekosten nog niet zijn afgetrokken.

**Liquidity provider**

Liquidity providers zijn leden van Euronext die met Euronext een overeenkomst hebben afgesloten waarin onder meer de verplichting is opgenomen om continu een tweezijdige, uit bied- & laatkoersen bestaande, markt te stellen, een minimale omzet te garanderen en bovendien de markt te stellen binnen een maximale bandbreedte of 'spread'.

**Netto-actiefwaarde per aandeel**

NAV (Net Asset Value): eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervennootschap gedeeld door het aantal aandelen (met uitsluiting van het aantal eigen aandelen op geconsolideerd niveau).

**Netto cashflow**

Netto cashflow = netto resultaat plus de toevoegingen aan afschrijvingen, waardeverminderingen op handelsvoordelingen en de toevoegingen en onttrekkingen aan voorzieningen min negatieve en positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen min de andere niet cash elementen.



### Opname

Het totaal aantal vierkante meters die worden verhuurd in de vastgoedmarkt.

### Reële waarde

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

### Schuldgraad

Alle rubrieken van de 'Verplichtingen' in de balans met uitsluiting van de posten: 'I. Langlopende verplichtingen - A. Voorzieningen', 'I. Langlopende verplichtingen - C. Andere langlopende financiële verplichtingen - Indekkingsinstrumenten', 'I. Langlopende verplichtingen - F. Uitgestelde belastingen - Verplichtingen', 'II. Kortlopende verplichtingen - A. Voorzieningen', 'II. Kortlopende verplichtingen - C. Andere kortlopende financiële verplichtingen - Indekkingsinstrumenten' en 'II. Kortlopende verplichtingen - F. Overlopende rekeningen', gedeeld door het balanstotaal.

### Velociteit

Geeft weer hoeveel aandelen er op jaarbasis verhandeld worden of met andere woorden het verhandeld jaarvolume gedeeld door het totaal aantal genoteerde aandelen.



1 2 3 4 5 6 7 8 9 **10** 11 12

## Algemene informatie



SKF, Tongeren

## Bedrijfsprofiel

Vastgoedbevak Leasinvest Real Estate investeert in hoogkwalitatieve en goedgelegen kantoren, logistieke- & retailgebouwen in België en in het Groothertogdom Luxemburg.

De reële waarde op 31/12/08 van de vastgoedportefeuille in exploitatie<sup>1</sup> bedraagt € 534,04 miljoen, de investeringswaarde<sup>1</sup> € 547,86 miljoen. De portefeuille in exploitatie vertegenwoordigt een oppervlakte van 345.336 m<sup>2</sup>, met 55 gebouwen waarvan 41 in België en 14 in het Groothertogdom Luxemburg.

Geografisch is de portefeuille in exploitatie gelegen voor 38,6% in het Groothertogdom Luxemburg (via 100% dochteronderneming Leasinvest Immo Lux), 36,5% in Brussel, 8,1% in de regio Antwerpen, 7,8% in Gent, 6,3% in Mechelen en 2,7% in Tongeren.

De vastgoedbevak noteert op Euronext Brussels (Bel Mid sinds april 2009) en maakt sinds januari 2005 deel uit van de EPRA Eurozone Total Return Index.

Op de buitengewone algemene vergadering van 15/10/07 werd beslist het beleggingsbeleid zoals omschreven in art. 5 van de statuten aan te passen om dit in overeenstemming te brengen met het daadwerkelijk gevoerde beleggingsbeleid; artikel 5 van de statuten luidt sindsdien als volgt:

‘Het collectief beleggen in onroerende goederen door middel van kapitalen bijeengebracht door het openbaar beroep op het spaarwezen in België of in het buitenland zal gebeuren zoals hierna vermeld.

Sinds de oprichting bestaat de portefeuille van de vennootschap voor een groot deel uit kantoorgebouwen en in mindere mate uit semi-industriële gebouwen, logistiek en retail.

Er wordt naar een verdere risicospreiding gestreefd zowel naar type van gebouwen als geografisch.

Desalniettemin zal de portefeuille naar de toekomst toe wellicht voor een groot deel uit kantoren blijven bestaan. Het type van gebouwen waarin geïnvesteerd kan worden zijn: kantoorgebouwen, semi-industriële en logistieke gebouwen, retail en, in bijkomende orde, eventueel andere institutionele vastgoedtypes.

De nadruk wordt steeds gelegd op strategisch goed gelegen gebouwen, met een goede zichtbaarheid, voldoende parkingmogelijkheden, adequate bereikbaarheid en mogelijkheid tot meerwaardepotentieel op termijn.

Verder wordt ieder investeringsobject geanalyseerd naar zijn potentiële (weder)verhuurbaarheid dat gedragen wordt door ligging, polivalentie, flexibiliteit en technische duurzaamheid van het gebouw.

.....

<sup>1</sup> Exclusief projectontwikkelingen.

Naar geografische spreiding toe zal de vennootschap overwegend beleggen in België en in het Groot Hertogdom Luxemburg. Investerings in andere landen zullen overwogen worden als het gebouwen betreft waardoor een dynamisch beheer mogelijk blijft.

De continue verbetering van de kwaliteit van de technische opvolging met inbegrip van de eventuele (her)ontwikkeling van bestaande panden en van de dienstverlening aan de huurders verzekeren een extra toegevoegde waarde aan de portefeuille.’

Gezien de statutaire verankering van het beleggingsbeleid kan dit slechts worden gewijzigd door de algemene vergadering van de bevak onder de voorwaarden vereist voor een statutenwijziging.

Leasinvest Real Estate heeft niet de intentie, behoudens haar participatie in Leasinvest Immo Lux, meer dan 20% van haar activa te investeren in enige andere ICB.

## Identificatie Leasinvest Real Estate

### Naam

Leasinvest Real Estate, ‘openbare beleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht’ of ‘openbare bevak naar Belgisch recht’.

### Rechtsvorm

Leasinvest Real Estate heeft de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen (Comm.VA).

### Maatschappelijke zetel

Leasinvest Real Estate heeft haar maatschappelijke zetel aan de Tervurenlaan 72, te 1040 Brussel. De zetel kan zonder statutenwijziging verplaatst worden in België bij besluit van de zaakvoerder en dit onverminderd de taalwetgeving terzake.

### Administratieve zetel

Leasinvest Real Estate heeft haar administratieve zetel aan de Schermersstraat 42 te 2000 Antwerpen.

### Oprichting & duur

Leasinvest Real Estate werd opgericht op 21/11/73 onder de rechtsvorm van een ‘Aktiengesellschaft’ naar Zwitsers recht, waarna de maatschappelijke zetel werd verplaatst (17/11/88) naar België en werd vastgesteld dat de ven-

nootschap onderworpen is aan het Belgisch recht en dat de vennootschap een rechtspersoon is naar Belgisch recht en de rechtsvorm van een naamloze vennootschap heeft aangenomen.

Op 8/06/99 werd de naam gewijzigd in Leasinvest Real Estate en werd de vennootschap omgevormd in een vastgoedbevak naar Belgisch recht onder de rechtsvorm van een commanditaire vennootschap op aandelen, voor onbepaalde duur, bij akte verleden voor notaris Frank Celis te Antwerpen, en gepubliceerd in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad op 26/06/99, onder het nummer 990626-330.

#### RPR en ondernemingsnummer

Leasinvest Real Estate is ingeschreven in het rechtspersonenregister te Brussel en heeft ondernemingsnummer 0436.323.915.

#### Notering

De aandelen van Leasinvest Real Estate zijn genoteerd op Euronext Brussels (Bel Mid sinds april 2009).

#### Maatschappelijk doel / activiteiten

Art. 4 van de gecoördineerde statuten de dato 27/06/08:

De vennootschap heeft tot uitsluitend doel het collectief beleggen van uit het publiek aangetrokken financieringsmogelijkheden in vastgoed zoals gedefinieerd in artikel 7, eerste lid, 5° van de Wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles.

Onder vastgoed wordt begrepen:

1. onroerende goederen zoals gedefinieerd in de artikelen 517 en volgende van het Burgerlijk Wetboek en zake-lijke rechten op onroerende goederen;

2. aandelen met stemrecht uitgegeven door verbonden vastgoedvennootschappen;
3. optierechten op onroerende goederen;
4. rechten van deelneming in andere vastgoedbeleggingsinstellingen die zijn ingeschreven op de lijst als bedoeld in artikel 31 of artikel 129 van de Wet van 20 juli 2004 voormeld;
5. vastgoedcertificaten zoals omschreven in artikel 5 § 4, eerste lid van de Wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbidding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereguleerde markt;
6. rechten voortvloeiend uit contracten waarbij aan de vennootschap één of meer goederen in onroerende leasing worden gegeven;
7. alsook alle andere goederen, aandelen of rechten die als onroerende goederen gedefinieerd worden door de Koninklijke Besluiten, genomen in uitvoering van de wetgeving van toepassing op openbare collectieve beleggingsinstellingen investierend in vastgoed en van toepassing op de collectieve beleggingsinstellingen investierend in onroerende goederen.

Binnen de grenzen van het beleggingsbeleid, zoals omschreven in artikel 5 van de statuten en in overeenstemming met de toepasselijke wetgeving op de vastgoedbevak, mag de vennootschap zich inlaten met:

- de aankoop, de verbouwing, de inrichting, de verhuur, de onderverhuur, het beheer, de ruil, de verkoop, de verkaveling, het onderbrengen onder het stelsel van mede-eigendom van vastgoed zoals hierboven beschreven;
- het verwerven en uitlenen van effecten overeenkomstig artikel 51 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftien met betrekking tot Vastgoedbevaks;
- onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing nemen overeenkomstig artikel 46 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftien met betrekking tot Vastgoedbevaks; en
- ten bijkomende titel, onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing geven overeenkomstig artikel 47 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftien met betrekking tot Vastgoedbevaks;
- de vennootschap mag slechts occasioneel optreden als bouwpromotor, zoals gedefinieerd in artikel 2 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftien.

De vennootschap mag tevens in overeenstemming met de toepasselijke wetgeving op de vastgoedbevak:

- ten bijkomende of tijdelijke titel, beleggen in effecten, andere dan vaste goederen en liquiditeiten aanhouden overeenkomstig artikel 41 en 45 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftien met betrekking tot Vastgoedbevaks. Het in bezit houden van roerende waarden moet verenigbaar zijn met het nastreven op korte of middellange termijn van het beleggingsbeleid zoals beschreven in artikel 5 van de



statuten. De effecten moeten opgenomen zijn in de notering van een effectenbeurs van een Lid-Staat van de OESO of verhandeld worden op een gereguleerde, regelmatig werkende, erkende en voor het publiek toegankelijke markt van de OESO evenals Euro.NM, Easdaq of Nasdaq. De liquiditeiten kunnen in alle munten gehouden worden onder de vorm van deposito's op zicht, of op termijn of door elk instrument van de geldmarkt, vatbaar voor gemakkelijke mobilisatie;

- hypotheken of andere zekerheden of waarborgen verlenen in het kader van de financiering van vastgoed in overeenstemming met artikel 53 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftien met betrekking tot Vastgoedbevaks;
- kredieten verstrekken en zich borg stellen ten gunste van een dochteronderneming van de vennootschap, die tevens beleggingsinstelling is zoals bedoeld in artikel 49 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftien met betrekking tot Vastgoedbevaks.

De vennootschap mag alle roerende of onroerende goederen, materialen en benodigdheden, verwerven, huren of verhuren, overdragen of ruilen, en in het algemeen, alle commerciële of financiële handelingen verrichten die rechtstreeks of onrechtstreeks in verband staan met haar doel en de uitbating van alle intellectuele rechten en commerciële eigendommen die er betrekking op hebben.

Voor zover verenigbaar met het statuut van vastgoedbevaks, kan de vennootschap door middel van inbreng in speciën of in natura, van fusie, splitsing, inschrijving, deelneming, financiële tussenkomst of op een andere wijze, een aandeel nemen in alle bestaande of op te richten vennootschappen of ondernemingen, in België of het buitenland, waarvan het maatschappelijk doel identiek is met het hare, of van aard is de uitoefening van haar doel te bevorderen. Voor een doelwijziging van de vennootschap is de goedkeuring vooraf van de Commissie voor Bank-, Financier- en Assurantiewezen vereist.

## Boekjaar

Het boekjaar van Leasinvest Real Estate loopt van 1 januari tot 31 december sedert de wijziging waartoe werd beslist door de buitengewone algemene vergadering gehouden op 27/06/08, waardoor het op dat ogenblik lopende boekjaar met 6 maanden werd verlengd en aldus een periode van 18 maanden betreft. Voorheen liep het boekjaar van 1 juli tot 30 juni, met uitzondering van het eerste boekjaar dat liep van 01/01/99 tot 30/06/00.

## Maatschappelijk kapitaal

### Uitgegeven kapitaal

Op 31/12/08 bedroeg het maatschappelijk kapitaal € 44.128.326,64. Het totaal aantal aandelen bedroeg 4.012.832, zonder vermelding van nominale waarde.

## Toegestaan kapitaal

Art. 7 van de gecoördineerde statuten de dato 27/06/08: De zaakvoerder is gemachtigd om het maatschappelijk kapitaal te verhogen op de data en tegen de voorwaarden die hij zal vaststellen, in één of meerdere keren, ten belope van vierenveertig miljoen honderdachtentwintigduizend driehonderdzesentwintig euro vierenzestig cent (€ 44.128.326,64) in de gevallen als voorzien in het desbetreffende verslag.

Deze machtiging is geldig voor een duur van vijf jaar vanaf de bekendmaking van de notulen van de algemene vergadering van vijftien oktober tweeduizend en zeven.

Zij is hernieuwbaar.

Deze kapitaalverhoging(en) kan/kunnen uitgevoerd worden door inschrijving in speciën, door inbreng in natura of door omzetting van reserves of uitgiftepremies of de uitgifte van converteerbare obligaties en warrants overeenkomstig de regels voorgeschreven in het Wetboek van vennootschappen, het artikel 11 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftien met betrekking tot de Vastgoedbevaks en huidige statuten.

In voorkomend geval zullen de uitgiftepremies, in het geval van een kapitaalverhoging waartoe de zaakvoerder beslist heeft, na eventuele aanrekening der kosten, door de zaakvoerder op een onbeschikbare rekening geplaatst moeten worden die op dezelfde voet als het kapitaal de waarborg der derden zal uitmaken en die in geen geval zal kunnen verminderd of afgeschafd worden dan met een beslissing van de algemene vergadering beslissend binnen de voorwaarden vereist door artikel 612 van het Wetboek van vennootschappen, behoudens de omzetting in kapitaal zoals hierboven voorzien.

Tot op heden werd van voormelde machtiging nog geen gebruik gemaakt.

De zaakvoerder werd in het verleden reeds gemachtigd tot verhoging van het maatschappelijk kapitaal ten belope van maximum € 27.500.000 ingevolge de beslissing van de algemene vergadering van 08/06/99.

De Raad van Bestuur maakte gebruik van deze machtiging:

- Bij akte verleden voor notaris Erik Celis te Antwerpen op achtentwintig juni tweeduizend en één voor een bedrag van twee miljoen tweehonderd en vijfduizend vijfhonderd euro (€ 2.205.500).
- Bij akte verleden voor notaris Erik Celis te Antwerpen op veertien december tweeduizend en één voor een bedrag van één miljoen honderd tweeënvijftigduizend honderd tweeënzestig euro (€ 1.152.162).

## Inkoop eigen effecten

Art. 9 van de gecoördineerde statuten de dato 27/06/08:

1. De vennootschap kan haar eigen volledig volstorte aandelen verwerven en in pand houden krachtens de beslissing van de algemene vergadering overeenkomstig

artikel 620 en volgende van het Wetboek van vennootschappen.

Dezelfde vergadering kan de vervreemdingsvoorwaarden van deze aandelen vaststellen.

2. Het is de zaakvoerder toegelaten om over te gaan tot de verkrijging van eigen effecten waarvan sprake sub 1 zonder besluit van de algemene vergadering van aandeelhouders wanneer deze verkrijging noodzakelijk is om de vennootschap te vrijwaren tegen een dreigend ernstig nadeel. Deze toelating is drie jaar geldig vanaf de bekendmaking van de statutenwijziging de dato vijftien oktober tweeduizend en zeven en is voor een gelijke periode hernieuwbaar.
3. De voorwaarden voor de vervreemding van eigen effecten verworven door de vennootschap worden naargelang het geval vastgesteld overeenkomstig het artikel 622 § 2 van het Wetboek van vennootschappen door de algemene vergadering of door de zaakvoerder. De zaakvoerder is gemachtigd om eigen effecten te vervreemden als voorzien in artikel 622 § 2, 1° van het Wetboek van vennootschappen alsmede, voor een periode van drie jaar te rekenen vanaf de bekendmaking van de statutenwijziging de dato vijftien oktober tweeduizend en zeven, in artikel 622 § 2, 2° van het Wetboek van vennootschappen.

Tenslotte werd door de algemene vergadering aan de zaakvoerder een nieuwe machtiging gegeven om gedurende een periode van 18 maanden vanaf 15/10/07, overeenkomstig de bepalingen van art. 617 W. Venn., en onder de in de wet bepaalde voorwaarden, via de beurs maximum 10% van het aantal bestaande aandelen van de Vennootschap in te kopen, tegen een eenheidsprijs gelijk aan het gemiddelde van de twintig laatste slotkoersen van het aandeel op Euronext Brussels vóór de verwervingsdatum, vermeerderd met maximum 10% of verminderd met maximum 10%, alsook om over te kunnen gaan tot de vervreemding van dergelijke effecten via de beurs tegen een eenheidsprijs gelijk aan het gemiddelde van de twintig laatste slotkoersen van het aandeel op Euronext Brussels vóór de verwervingsdatum, vermeerderd met maximum 10% of verminderd met maximum 10%.

Aan de buitengewone algemene vergadering van 18/05/09 zal een nieuwe machtiging tot inkoop alsook tot verkoop gevraagd worden voor een periode van 5 jaar, te rekenen vanaf de datum van de algemene vergadering die dit voorstel heeft aangenomen, en met een maximum van 20% van het aantal bestaande aandelen van de vennootschap. De wijze van verwerving zal hierbij worden aangepast aan de nieuwe regels ter zake alsook de wijze van vervreemding zal ruimer worden geformuleerd.

### Identificatie Leasinvest Immo Lux

Op de buitengewone algemene vergadering van Leasinvest Immo Lux van 18/12/08 werden volgende wijzigingen goedgekeurd, die in werking zijn getreden op 31/12/08:

- Omvorming van Leasinvest Immo Lux in een SICAV-gespecialiseerd beleggingsfonds ('SICAV-FIS') die onder toepassing valt van de wet van 13 februari 2007 betreffende gespecialiseerde beleggingsfondsen<sup>2</sup>.
  - Stopzetting van de uitgifte van aandelen aan toonder door Leasinvest Immo Lux; afschaffing van alle aandelen aan toonder van Leasinvest Immo Lux en omruiling van deze aandelen in een gelijk aantal aandelen op naam.
  - Schrapping van de notering van de Leasinvest Immo Lux aandelen op de Beurs van Luxemburg en afschaffing van de mogelijkheid om in de toekomst nog aandelen op een beurs te noteren.
  - Wijziging van de frequentie van berekening van de netto inventariswaarde van maandelijks naar jaarlijks.
- Ingevolge de terugkoopprocedure, in het kader van de voormelde omzetting, betreffende de resterende minderheidsaandelen door Leasinvest Immo Lux is Leasinvest Real Estate rechtstreeks en onrechtstreeks 100% aandeelhouder van Leasinvest Immo Lux geworden (96,04% op 30/06/07).

Door de acquisities in het Groothertogdom Luxemburg gedurende het boekjaar 2007/2008 maken de vastgoedbeleggingen in exploitatie van Leasinvest Immo Lux op 31/12/08 38,6%<sup>3</sup> van de geconsolideerde vastgoedportefeuille<sup>4</sup> van Leasinvest Real Estate uit.

Leasinvest Immo Lux bezat op 31/12/08 14 gebouwen in exploitatie, in eigendom of mede-eigendom, met een totale oppervlakte van 84.201 m<sup>2</sup>, die uitsluitend in het Groothertogdom Luxemburg gelegen zijn.

Op heden houdt Leasinvest Immo Lux geen beleggingen aan via een vastgoedvennootschap.

Ingevolge de herontwikkeling met uitbreiding van het gebouw CFM en de belangrijke acquisitie eind 2008 van de retailsite te Strassen, maken beide gebouwen meer dan 5% van de geconsolideerde Leasinvest Real Estate-portefeuille in exploitatie uit, met name respectievelijk 8,0% en 6,2%. De gebouwen zijn meestal multi-tenant gebouwen en bestaan uit kantoren (60%), één logistiek gebouw (9%) en retail (31%). Geografisch zijn de gebouwen vrij goed verspreid over Luxemburg stad (66%) en de periferie (34%).

.....  
2 Voor het bericht aan de aandeelhouders dienaangaande en de oproeping voor de buitengewone algemene vergadering, verwijzen wij naar de website [www.leasinvest.be](http://www.leasinvest.be) (rubriek Leasinvest Immo Lux).

3 O.b.v. de reële waarde.

4 Voor meer informatie verwijzen we naar het Vastgoedverslag en naar toelichting 4 'Gesegmenteerde informatie' bij de Financiële staten.

### Naam

Leasinvest Immo Lux, 'beleggingsvennootschap-gespecialiseerd beleggingsfonds met variabel kapitaal naar Luxemburgs recht' of 'bevek-gespecialiseerd beleggingsfonds naar Luxemburgs recht'.

### Rechtsvorm

Leasinvest Immo Lux heeft de vorm van een naamloze vennootschap (NV).

### Maatschappelijke zetel

Bij beslissing van de buitengewone algemene vergadering van Leasinvest Immo Lux van 18/12/08 werd de maatschappelijke zetel verplaatst van 69, route d'Esch, naar 17, route d'Esch, 1470 Luxembourg.

### Oprichting & duur

Leasinvest Immo Lux werd opgericht op 14/01/91 in de vorm van een naamloze vennootschap, overeenkomstig de gewijzigde Luxemburgse Wet van 10/08/15 op de handelsvennootschappen, alsook de Luxemburgse Wet van 30/03/88 op de instellingen voor collectieve belegging. De statuten werden gewijzigd op 10/11/99, op 27/12/05, op 18/09/06 en op 18/12/08.

### "Registre de Commerce et des Sociétés"

Leasinvest Immo Lux is ingeschreven in het "Registre de Commerce et des Sociétés" te Luxemburg onder het nummer B 35.768.

### Notering

Ingevolge beslissing van de buitengewone algemene vergadering van Leasinvest Immo Lux van 18/12/08 werd

de notering van de aandelen op de Beurs van Luxemburg geschrapt sedert begin 2009. De aandelen van Leasinvest Immo Lux waren tot 15/09/06 ook genoteerd op Euronext Brussels.

### Maatschappelijk doel / activiteiten

Ingevolge beslissing van de buitengewone algemene vergadering van Leasinvest Immo Lux van 18/12/08 werd het maatschappelijk doel als volgt aangepast (art. 3 van de statuten)

'Maatschappelijk doel. De vennootschap heeft als maatschappelijk doel om voornamelijk rechtstreeks en onrechtstreeks te investeren in gebouwen in het Groothertogdom Luxemburg, in België en in het buitenland, met als doelstelling om de beleggingsrisico's te spreiden en haar aandeelhouders te laten genieten van de resultaten van het beheer van haar activa. De Vennootschap mag ook participaties nemen, alle roerende waarden bezitten die verhandelbaar zijn op de Beurs van Luxemburg of op Euronext Brussels, geldbeleggingen doen en alle handelingen stellen die zij nuttig acht voor de realisatie en de ontwikkeling van haar doel binnen de grenzen van wat is toegelaten door de wet 13 februari 2007 betreffende gespecialiseerde beleggingsfondsen.'

### Boekjaar

Het boekjaar van Leasinvest Immo Lux loopt van 1 januari tot 31 december, met uitzondering van het eerste boekjaar dat liep van 14/01/91 tot 31/12/91.

### Maatschappelijk kapitaal

Het kapitaal van Leasinvest Immo Lux is op elk ogenblik gelijk aan de waarde van de netto-activa, zoals het overeenkomstig art. 18 van de statuten van de vennootschap wordt berekend. Het minimumkapitaal van Leasinvest Immo Lux bedraagt € 1.250.000.



Rue du Brill, Foetz

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12

11

Statuten



## Gecoördineerde statuten de dato 27/06/08

“LEASINVEST REAL ESTATE”

commanditaire vennootschap op aandelen  
die een openbaar beroep op het spaarwezen doet  
Bevak naar Belgisch recht  
te 1040 Brussel-Etterbeek, Tervurenlaan 72  
Rechtspersonenregister 0436.323.915

Opgericht onder de rechtsvorm van een “Aktiengesellschaft” naar Zwitsers recht met als naam “Zanos Estate Company A.G.” te Zug (Zwitserland) op éénentwintig november negentienhonderd drieënzeventig en voor het eerst geregistreerd te Zug (Zwitserland) op dertig november daarna.

Bij beslissing van de algemene vergadering de dato zeventien november negentienhonderd achtentachtig, werd onder meer de maatschappelijke zetel verplaatst van Zwitserland naar België.

Bij akte verleden voor notaris Hans Berquin te Brussel op zestien december negentienhonderd achtentachtig, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op twaalf januari negentienhonderd negenentachtig onder nummer 890112-044, werd bovenvermelde zetelverplaatsing naar België bekrachtigd, werd vastgesteld dat de vennootschap onderworpen is aan het Belgische recht conform destijds artikel 197 van de vennootschappenwet en dat de vennootschap een rechtspersoon is naar Belgisch recht en de rechtsvorm van een naamloze vennootschap heeft aangenomen, en werden de statuten integraal opnieuw vastgesteld naar Belgisch recht.

De statuten werden daarna meermaals gewijzigd en wel als volgt:

- bij akte verleden voor notaris Frank Celis te Antwerpen op acht juni negentienhonderd negenennegentig, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op zesentwintig juni daarna onder het nummer 990626-330, waarbij onder meer de naam werd gewijzigd in “LEASINVEST REAL ESTATE” en de vennootschap werd omgevormd in een vastgoedbevak naar Belgisch recht onder de rechtsvorm van een commanditaire vennootschap op aandelen, en waarvan vaststelling van de vervulling van de opschortende voorwaarden gesteld in voormelde akte van statutenwijziging en inzonderheid van het Bevak-statuut werd verleden voor notaris Erik Celis te Antwerpen op één juli negentienhonderd negenennegentig, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op twintig juli daarna onder het nummer 990720-618;
- bij akte verleden voor notaris Erik Celis te Antwerpen op achtentwintig juni tweeduizend en één, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op zesentwintig juli daarna onder het nummer 20010726-264, waarbij het kapitaal werd verhoogd in het kader van het toegestane kapitaal;
- bij akte verleden voor notaris Erik Celis te Antwerpen

op veertien december tweeduizend en één, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op drie januari tweeduizend en twee onder nummer 20020103-16;

- bij akte verleden voor notaris Erik Celis te Antwerpen op achtentwintig november tweeduizend en drie, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op twaalf december daarna onder nummer 20031212-131932, houdende fusie door overneming van de naamloze vennootschappen “EKIPORT” en “BRUSSIMMO”.
- bij akte verleden voor notaris Frank Liesse te Antwerpen op drieëntwintig december tweeduizend en vier, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op zeventien januari daarna onder nummer 20050117-9802, houdende onder meer machtigingen inzake toegestaan kapitaal en inkoop/vervreemding eigen aandelen en diverse statutenwijzigingen;
- bij akte verleden voor notaris Frank Liesse te Antwerpen op drieëntwintig december tweeduizend en vier, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op zeventien januari daarna onder nummer 20050117-9803, waarbij het kapitaal werd verhoogd door inbreng in natura van een deel van het vermogen van de naamloze vennootschap “Leasinvest” dat werd afgesplitst ingevolge een beslissing tot partiële splitsing door overneming;
- bij akte verleden voor notaris Frank Liesse te Antwerpen op negenentwintig mei tweeduizend en zes, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op negentien juni daarna onder nummer 20060619-98546.
- bij akte verleden voor notaris Frank Liesse te Antwerpen op negenentwintig december tweeduizend en zes, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op tweeëntwintig januari daarna onder nummer 20070122-12628, houdende fusie door overneming van de naamloze vennootschap “SQUARE DE MEEÛS 5-6”, waarvan rechtzetting werd bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op 30 maart 2007 onder nummer 20070330-48139.
- bij akte verleden voor notaris Frank Liesse te Antwerpen op vijftien oktober tweeduizend en zeven, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op vijf november daarna onder nummer 20071105-159299, houdende onder meer fusie door overneming van de naamloze vennootschappen “De Leewe”, “Warehouse Finance” en “Logistics Finance I”, gevolgd door een akte van vaststelling van vervulling van de opschortende voorwaarde waaronder de beslissingen tot statutenwijziging werden genomen, verleden voor notaris Frank Liesse te Antwerpen op zevenentwintig juni tweeduizend en acht, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op 17 juli 2008 onder nummer 20080717-119053.
- bij akte verleden voor notaris Frank Liesse te Antwerpen op zevenentwintig juni tweeduizend en acht, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op 17 juli 2008 onder nummer 20080717-119054, waarbij het boekjaar en de datum van de jaarvergadering werden gewijzigd.

## HOOFDSTUK I – NAAM – DUUR- ZETEL – DOEL

### ARTIKEL 1. NAAM

De vennootschap heeft de vorm van een Commanditaire Vennootschap op Aandelen.

Zij draagt de benaming "LEASINVEST REAL ESTATE".

Zij is onderworpen aan het wettelijk stelsel van de vennootschappen met vast kapitaal, genaamd "Bevak", voorzien bij artikel 19 van de Wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles.

De maatschappelijke benaming van de Bevak en het geheel van de documenten die zij voortbrengt (inbegrepen alle akten en facturen) bevatten de vermelding "openbare beleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht" of "openbare bevak naar Belgisch recht" of worden onmiddellijk gevolgd door deze woorden.

De vennootschap heeft geopteerd voor de categorie van beleggingen voorzien door artikel 7, eerste lid, 5° (vastgoed) van de Wet van 20 juli 2004 voormeld.

De vennootschap doet publiek beroep op het spaarwezen in de zin van artikel 438 van het Wetboek van vennootschappen.

De vennootschap is onderworpen aan de bepalingen van de Wet van 20 juli 2004 voormeld, evenals van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftien met betrekking tot de Vastgoedbevaks zoals nadien gewijzigd.

### ARTIKEL 2. DUUR

De duur van de vennootschap is onbepaald. Zij kan worden ontbonden door een beslissing van de algemene vergadering beraadslagend volgens de voorwaarden en vormen vereist voor een statutenwijziging, onverminderd strengere wettelijke bepalingen.

De vennootschap zal niet ontbonden worden door het ontslag, de uitwijzing, de herroeping, de intrekking, de inkoop, de onbekwaamverklaring, de verhinderings, de ontbinding of de faillietverklaring van de beherende vennoot.

### ARTIKEL 3. ZETEL

De vennootschap is gevestigd te Brussel-Etterbeek, Tervurenlaan 72.

De zetel kan zonder statutenwijziging verplaatst worden in België bij besluit van de zaakvoerder, en dit onverminderd de taalwetgeving terzake.

De vennootschap kan bij eenvoudige beslissing van de zaakvoerder bijkantoren of agentschappen oprichten zowel in België als in het buitenland.

Indien er zich buitengewone gebeurtenissen van politieke, militaire, economische of sociale aard zouden voordoen of zouden kunnen voordoen, die de normale werking van de maatschappelijke zetel of de soepele communicatie met de zetel met het buitenland in het gedrang kunnen brengen, dan kan de zetel van de vennootschap door de enkele beslissing van de zaakvoerder voorlopig verplaatst

worden in België of naar het buitenland, tot de volledige beëindiging van deze abnormale omstandigheden. Deze voorlopige maatregel zal echter geen enkel gevolg hebben voor de nationaliteit van de vennootschap, die, niettegenstaande deze voorlopige overplaatsing van de zetel van de vennootschap, Belgisch zal blijven.

### ARTIKEL 4. DOEL

De vennootschap heeft tot uitsluitend doel het collectief beleggen van uit het publiek aangetrokken financieringsmogelijkheden in vastgoed zoals gedefinieerd in artikel 7, eerste lid, 5° van de Wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles.

Onder vastgoed wordt begrepen:

1. onroerende goederen zoals gedefinieerd in de artikelen 517 en volgende van het Burgerlijk Wetboek en zake-lijke rechten op onroerende goederen;
2. aandelen met stemrecht uitgegeven door verbonden vastgoedvennootschappen;
3. optierechten op onroerende goederen;
4. rechten van deelneming in andere vastgoedbeleggingsinstellingen die zijn ingeschreven op de lijst als bedoeld in artikel 31 of artikel 129 van de Wet van 20 juli 2004 voormeld;
5. vastgoedcertificaten zoals omschreven in artikel 5 § 4, eerste lid van de Wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbidding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereguleerde markt;
6. rechten voortvloeiend uit contracten waarbij aan de vennootschap één of meer goederen in onroerende leasing worden gegeven;
7. alsook alle andere goederen, aandelen of rechten die als onroerende goederen gedefinieerd worden door de Koninklijke Besluiten, genomen in uitvoering van de wetgeving van toepassing op openbare collectieve beleggingsinstellingen investerend in vastgoed en van toepassing op de collectieve beleggingsinstellingen investerend in onroerende goederen.

Binnen de grenzen van het beleggingsbeleid, zoals omschreven in artikel 5 van de statuten en in overeenstemming met de toepasselijke wetgeving op de vastgoedbevak, mag de vennootschap zich inlaten met:

- de aankoop, de verbouwing, de inrichting, de verhuur, de onderverhuur, het beheer, de ruil, de verkoop, de verkaveling, het onderbrengen onder het stelsel van mede-eigendom van vastgoed zoals hierboven beschreven;
- het verwerven en uitlenen van effecten overeenkomstig artikel 51 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftien met betrekking tot Vastgoedbevaks;
- onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing nemen overeenkomstig artikel 46 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftien met betrekking tot Vastgoedbevaks; en

- ten bijkomende titel, onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing geven overeenkomstig artikel 47 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftien met betrekking tot Vastgoedbevaks;
  - de vennootschap mag slechts occasioneel optreden als bouwpromotor, zoals gedefinieerd in artikel 2 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftien met betrekking tot Vastgoedbevaks.
- De vennootschap mag tevens in overeenstemming met de toepasselijke wetgeving op de vastgoedbevak:
- ten bijkomende of tijdelijke titel, beleggen in effecten, andere dan vaste goederen en liquiditeiten aanhouden overeenkomstig artikel 41 en 45 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftien met betrekking tot Vastgoedbevaks. Het in bezit houden van roerende waarden moet verenigbaar zijn met het nastreven op korte of middellange termijn van het beleggingsbeleid zoals beschreven in artikel 5 van de statuten. De effecten moeten opgenomen zijn in de notering van een effectenbeurs van een Lid-Staat van de OESO of verhandeld worden op een gereguleerde, regelmatig werkende, erkende en voor het publiek toegankelijke markt van de OESO evenals Euro.NM, Easdaq of Nasdaq. De liquiditeiten kunnen in alle munten gehouden worden onder de vorm van deposito's op zicht, of op termijn of door elk instrument van de geldmarkt, vatbaar voor gemakkelijke mobilisatie;
  - hypotheek of andere zekerheden of waarborgen verlenen in het kader van de financiering van vastgoed in overeenstemming met artikel 53 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftien met betrekking tot Vastgoedbevaks;
  - kredieten verstrekken en zich borg stellen ten gunste van een dochteronderneming van de vennootschap, die tevens beleggingsinstelling is zoals bedoeld in artikel 49 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftien met betrekking tot Vastgoedbevaks.

De vennootschap mag alle roerende of onroerende goederen, materialen en benodigdheden, verwerven, huren of verhuren, overdragen of ruilen, en in het algemeen, alle commerciële of financiële handelingen verrichten die rechtstreeks of onrechtstreeks in verband staan met haar doel en de uitbating van alle intellectuele rechten en commerciële eigendommen die er betrekking op hebben.

Voor zover verenigbaar met het statuut van vastgoedbevak, kan de vennootschap door middel van inbreng in specie of in natura, van fusie, splitsing, inschrijving, deelneming, financiële tussenkomst of op een andere wijze, een aandeel nemen in alle bestaande of op te richten vennootschappen of ondernemingen, in België of het buitenland, waarvan het maatschappelijk doel identiek is met het hare, of van aard is de uitoefening van haar doel te bevorderen. Voor een doelwijziging van de vennootschap is de goedkeuring vooraf van de Commissie voor Bank-, Financier- en Assurantiewezen vereist.

## ARTIKEL 5. BELEGGINGSBELEID

Het collectief beleggen in onroerende goederen door middel van kapitalen bijeengebracht door het openbaar beroep op het spaarwezen in België of in het buitenland zal gebeuren zoals hierna vermeld.

Sinds de oprichting bestaat de portefeuille van de vennootschap voor een groot deel uit kantoorgebouwen en in mindere mate uit semi-industriële gebouwen, logistiek en retail.

Er wordt naar een verdere risicospreiding gestreefd zowel naar type van gebouwen als geografisch.

Desalniettemin zal de portefeuille naar de toekomst toe wellicht voor een groot deel uit kantoren blijven bestaan. Het type van gebouwen waarin geïnvesteerd kan worden zijn: kantoorgebouwen, semi-industriële en logistieke gebouwen, retail en, in bijkomende orde, eventueel andere institutionele vastgoedtypes.

De nadruk wordt steeds gelegd op strategisch goed gelegen gebouwen, met een goede zichtbaarheid, voldoende parkingmogelijkheden, adequate bereikbaarheid en mogelijkheid tot meerwaardepotentieel op termijn.

Verder wordt ieder investeringsobject geanalyseerd naar zijn potentiële (weder)verhuurbaarheid dat gedragen wordt door ligging, polyvalentie, flexibiliteit en technische duurzaamheid van het gebouw.

Naar geografische spreiding toe zal de vennootschap overwegend beleggen in België en in het Groot Hertogdom Luxemburg. Investeringsin andere landen zullen overwogen worden als het gebouwen betreft waardoor een dynamisch beheer mogelijk blijft.

De continue verbetering van de kwaliteit van de technische opvolging met inbegrip van de eventuele (her)ontwikkeling van bestaande panden en van de dienstverlening aan de huurders verzekeren een extra toegevoegde waarde aan de portefeuille.

## HOOFDSTUK II – KAPITAAL – AANDELEN

### ARTIKEL 6. KAPITAAL

Het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap bedraagt vierenvestig miljoen honderd achtentwintigduizend driehonderd zesentwintig euro vierenzestig cent (€ 44 128 326.64).

Het is volledig volgestort.

Het is verdeeld in vier miljoen twaalfduizend achthonderd tweeëndertig (4.012.832) aandelen, zonder nominale waarde, die ieder één/ vier miljoen twaalfduizend achthonderd tweeëndertigste (4.012.832<sup>ste</sup>) van het kapitaal vertegenwoordigen.

### ARTIKEL 7. TOEGESTAAN KAPITAAL

De zaakvoerder is gemachtigd om het maatschappelijk kapitaal te verhogen op de data en tegen de voorwaarden die hij zal vaststellen, in één of meerdere keren, ten belope van vierenvestig miljoen honderdachtentwintig-

duizend driehonderdzesentwintig euro vierenzestig cent (€ 44.128.326,64) in de gevallen als voorzien in het desbetreffende verslag.

Deze machtiging is geldig voor een duur van vijf jaar vanaf de bekendmaking van de notulen van de algemene vergadering van vijftien oktober tweeduizend en zeven.

Zij is hernieuwbaar.

Deze kapitaalverhoging(en) kan/kunnen uitgevoerd worden door inschrijving in speciën, door inbreng in natura of door omzetting van reserves of uitgiftepremies of de uitgifte van converteerbare obligaties en warrants overeenkomstig de regels voorgeschreven in het Wetboek van vennootschappen, het artikel 11 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijfnegentig betreffende de Vastgoedbevaks en huidige statuten.

In voorkomend geval zullen de uitgiftepremies, in het geval van een kapitaalverhoging waartoe de zaakvoerder beslist heeft, na eventuele aanrekening der kosten, door de zaakvoerder op een onbeschikbare rekening geplaatst moeten worden die op dezelfde voet als het kapitaal de waarborg der derden zal uitmaken en die in geen geval zal kunnen verminderd of afgeschafd worden dan met een beslissing van de algemene vergadering beslissend binnen de voorwaarden vereist door artikel 612 van het Wetboek van vennootschappen, behoudens de omzetting in kapitaal zoals hierboven voorzien.

#### ARTIKEL 8. AARD VAN DE AANDELEN

De aandelen zijn op naam, aan toonder of gedematerialiseerd, binnen de beperkingen voorzien door de wet.

Elke aandeelhouder kan te allen tijde en op zijn eigen kosten, de omzetting van zijn aandelen in aandelen op naam of gedematerialiseerde aandelen vragen.

Voor de aandelen op naam blijkt de eigendom ervan uitsluitend uit de inschrijving in het register van aandelen dat wordt gehouden op de zetel van de vennootschap.

De gedematerialiseerde aandelen worden vertegenwoordigd door een boeking op rekening, op naam van de eigenaar of de houder, bij een vereffeningstelling.

De aandelen aan toonder die zijn uitgegeven door de vennootschap en die zich op een effectenrekening bevinden op 1 januari 2008, bestaan in gedematerialiseerde vorm vanaf die datum. De andere aandelen aan toonder worden, naarmate zij vanaf 1 januari 2008 op een effectenrekening worden ingeschreven, eveneens automatisch gedematerialiseerd.

#### ARTIKEL 9. WEDERINKOOP VAN EIGEN AANDELEN

1. De vennootschap kan haar eigen volledig volstorte aandelen verwerven en in pand houden krachtens de beslissing van de algemene vergadering overeenkomstig artikel 620 en volgende van het Wetboek van vennootschappen.

Dezelfde vergadering kan de vervreemdingsvoorwaarden van deze aandelen vaststellen.

2. Het is de zaakvoerder toegelaten om over te gaan tot de verkrijging van eigen effecten waarvan sprake sub 1

zonder besluit van de algemene vergadering van aandeelhouders wanneer deze verkrijging noodzakelijk is om de vennootschap te vrijwaren tegen een dreigend ernstig nadeel. Deze toelating is drie jaar geldig vanaf de bekendmaking van de statutenwijziging de dato vijftien oktober tweeduizend en zeven en is voor een gelijke periode hernieuwbaar.

3. De voorwaarden voor de vervreemding van eigen effecten verworven door de vennootschap worden naargelang het geval vastgesteld overeenkomstig het artikel 622 § 2 van het Wetboek van vennootschappen door de algemene vergadering of door de zaakvoerder. De zaakvoerder is gemachtigd om eigen effecten te vervreemden als voorzien in artikel 622 § 2, 1° van het Wetboek van vennootschappen alsmede, voor een periode van drie jaar te rekenen vanaf de bekendmaking van de statutenwijziging de dato vijftien oktober tweeduizend en zeven, in artikel 622 § 2, 2° van het Wetboek van vennootschappen.

#### ARTIKEL 10. WIJZIGING VAN HET MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL

Behoudens de mogelijkheid tot aanwending van het toegestaan kapitaal door besluit van de zaakvoerder kan tot verhoging of tot vermindering van het geplaatst kapitaal slechts worden besloten door een buitengewone algemene vergadering ten overstaan van notaris en mits instemming van de zaakvoerder.

Daarenboven zal de vennootschap zich moeten gedragen naar de regels voorgeschreven in het geval van openbare uitgifte van aandelen van de vennootschap voorzien bij artikel 75 van de Wet van 20 juli 2004 voormeld en de artikels 28 en volgende van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijfnegentig met betrekking tot de Vastgoedbevaks.

Daarenboven ingevolge artikel 11, paragraaf 2 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijfnegentig met betrekking tot Vastgoedbevaks, moeten volgende voorwaarden nageleefd worden bij inbreng in natura :

1. de identiteit van degene die de inbreng doet moet vermeld worden op het verslag voorzien door artikel 602, alinea 3 van het Wetboek van vennootschappen eveneens als in de oproepingen tot de algemene vergadering die zich zal uitspreken over de kapitaalverhoging;
2. de uitgifteprijs kan niet lager zijn dan de gemiddelde koers van de dertig dagen die de inbreng voorafgaan;
3. het verslag voorzien onder punt 1 hierboven moet eveneens de weerslag aanduiden van de voorgestelde inbreng op de situatie van oude aandeelhouders en meerbepaald wat betreft hun aandeel in de winst en in het kapitaal.

Overeenkomstig artikel 11 paragraaf 1 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijfnegentig betreffende de Vastgoedbevaks kan niet afgeweken worden van het voorkeurrecht van de aandeelhouders voorzien door artikel 592 van het Wetboek van vennootschappen in geval van onderschrijving in geld.

#### ARTIKEL 11. BEHERENDE EN STILLE VENNOTEN

De beherende vennoot staat hoofdelijk en onbeperkt in voor alle verbintenissen van de vennootschap. De stille vennoten staan voor de schulden en verliezen van de vennootschap slechts in tot beloop van hun inbreng, op voorwaarde dat zij geen enkele daad van bestuur stellen.

### HOOFDSTUK III – BESTUUR EN VERTEGENWOORDIGING

#### ARTIKEL 12. BENOEMING – ONTSLAG – VACATURE

1. De vennootschap wordt bestuurd door een zaakvoerder, die de hoedanigheid van gecommanditeerde (beherende) vennoot moet hebben.

De naamloze vennootschap "LEASINVEST REAL ESTATE MANAGEMENT", ingeschreven in het rechtspersonenregister onder het ondernemingsnummer 0466.164.776 en met maatschappelijke zetel te 2000 Antwerpen, Schermersstraat 42, wordt als enige statutaire zaakvoerder aangesteld voor een onbepaalde duur met een minimale duur van vijftien jaar. Het mandaat van deze zaakvoerder is onherroepbaar tot aan de datum van de jaarvergadering van de vennootschap die zal gehouden worden in tweeduizend en veertien. Na deze datum is het mandaat herroepbaar onder de aanwezigheids- en meerderheidsvoorwaarden vereist voor een wijziging van de statuten, zonder dat de zaakvoerder op dit punt over een vetorecht beschikt.

2. Onverminderd de bepaling van artikel 12.1 wat betreft de eerste zaakvoerder, wordt de zaakvoerder voor een bepaalde of onbepaalde duur aangesteld door de algemene vergadering, die beslist onder de aanwezigheids- en meerderheidsvoorwaarden vereist voor een statutenwijziging.

Is de statutaire zaakvoerder een rechtspersoon, dan zullen de volgende voorwaarden vervuld moeten worden:

a) ten minste twee leden van het bestuursorgaan van de statutaire zaakvoerder-rechtspersoon zijn natuurlijke personen die zullen gelast worden met gezamenlijk het toezicht waarnemen over het dagelijks bestuur in overeenstemming met artikel 4, paragraaf 1, 5° van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijfnegentig, dit voor zover en tot zolang voormelde reglementaire bepaling in voege is. Daarna zal onderhavige bepaling sub a) voor ongelezen worden gehouden;

b) de effectieve leiding van de Bevak moet overeenkomstig artikel 38 van de Wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles worden toevertrouwd aan ten minste twee natuurlijke personen of eenhoofdige besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid, met als vaste vertegenwoordiger in de zin van artikel 61 § 2 van het Wetboek van Vennootschappen hun enige vennoot en zaakvoerder, van wie minstens één lid dient te zijn van het

bestuursorgaan van de statutaire zaakvoerder-rechtspersoon;

c) één van de sub b) bedoelde personen die bovendien tevens lid is van het bestuursorgaan van de statutaire zaakvoerder-rechtspersoon, wordt aangeduid als vaste vertegenwoordiger van de statutaire zaakvoerder-rechtspersoon in de zin van artikel 61 § 2 van het Wetboek van Vennootschappen die belast wordt met de uitvoering van het mandaat van zaakvoerder in de Bevak in naam en voor rekening van de statutaire zaakvoerder-rechtspersoon en die inzonderheid bevoegd is om alleen handelend de Bevak ten aanzien van derden te vertegenwoordigen en te verbinden maar zonder afbreuk te doen aan de bepalingen van artikel 18 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijfnegentig met betrekking tot Vastgoedbevaks, voor zover en tot zolang voormelde reglementaire bepalingen in voege zijn, noch aan enige andere bepaling toepasselijk op de instellingen voor collectieve beleggingen. De statutaire zaakvoerder-rechtspersoon mag zijn vertegenwoordiger niet ontslaan zonder tegelijk een opvolger te benoemen. Voor de benoeming en beëindiging van de opdracht van de vaste vertegenwoordiger gelden dezelfde regels van openbaarmaking alsof zij deze opdracht in eigen naam en voor eigen rekening zouden vervullen;

d) de leden van het bestuursorgaan van de statutaire zaakvoerder-rechtspersoon en hun eventuele vaste vertegenwoordiger, evenals de sub b) bedoelde personen (respectievelijk hun vaste vertegenwoordigers), andere dan leden van het bestuursorgaan van de statutaire zaakvoerder-rechtspersoon, moeten over een noodzakelijke professionele betrouwbaarheid en over de voor die functies passende ervaring beschikken en moeten het autonome beheer van de Bevak kunnen verzekeren. Ze mogen niet onder toepassing vallen van een verbod bepaald door artikel 39 van de Wet van 20 juli 2004 voormeld.

De leden van het bestuursorgaan van de statutaire zaakvoerder-rechtspersoon en hun eventuele vaste vertegenwoordiger leven de artikelen 24 en 26 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijfnegentig met betrekking tot Vastgoedbevaks na voor zover en tot zolang voormelde reglementaire bepalingen in voege zijn; daarna zal onderhavige bepaling voor ongelezen worden gehouden.

3. De statutaire zaakvoerder kan ten allen tijde zelf ontslag nemen.

De opdracht van de zaakvoerder kan slechts worden herroepen bij rechterlijke uitspraak op vordering daartoe ingesteld door de algemene vergadering op grond van wettige redenen. De algemene vergadering dient daartoe te beslissen met statutenwijzigende meerderheid waarbij de zaakvoerder niet aan de stemming mag deelnemen. De zaakvoerder blijft zijn functie verder vervullen tot dat zijn afzetting bij een in kracht van gewijsde

gegane rechterlijke beslissing is uitgesproken.

4. Een zaakvoerder is verplicht na zijn ontslag zijn opdracht verder te vervullen totdat redelijkerwijze in zijn vervanging kan worden voorzien.

In dat geval zal de algemene vergadering binnen een maand samenkomen om tot de vaste benoeming van een nieuwe zaakvoerder over te gaan.

5. Het overlijden, de onbekwaamverklaring, de ontbinding, het faillissement of gelijkaardige procedure, het ontslag, de afzetting bij rechterlijke beslissing van de zaakvoerder om welke reden ook, zal niet tot gevolg hebben dat de vennootschap wordt ontbonden, doch hij zal worden opgevolgd door de zaakvoerder, aangewezen door de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders, op voorwaarde dat hij, in voorkomend geval, aanvaardt toe te treden tot de vennootschap als gecommanditeerde (beherende) vennoot.

Indien een zaakvoerder een rechtspersoon is, leidt de fusie, de splitsing, de omzetting of elke andere vorm van vennootschapsrechtelijke reorganisatie waarbij de rechtspersoonlijkheid van de zaakvoerder krachtens het toepasselijk recht voortgezet wordt, niet tot het ontslag of de vervanging van de zaakvoerder.

In geval van het verlies in hoofde van de leden van de organen van bestuur of het dagelijks bestuur van de zaakvoerder van de betrouwbaarheid, ervaring en

vereisten en de te nemen maatregelen; deze vergadering moet binnen de maand samenkomen; indien enkel één of meerdere leden van de organen van bestuur of van dagelijks bestuur van de zaakvoerder niet meer aan de bovenvermelde vereisten voldoen, dient de zaakvoerder hen binnen de maand te vervangen; na deze termijn, zal de vergadering van de vennootschap zoals hierboven bijeengeroepen worden; dit alles in het één of ander geval, onder voorbehoud van de maatregelen die de Commissie voor Bank-, Financie- en Assurantie- wezen zou treffen krachtens de bevoegdheden voorzien door artikel 92 van de Wet van 20 juli 2004 voormeld.

In geval van toepassing van de bepalingen van artikel 39 van de Wet van 20 juli 2004 voormeld die alle leden van de organen van bestuur of van het dagelijks bestuur van de zaakvoerder in het gedrang brengen, moeten de zaakvoerder of de commissarissen de algemene vergadering oproepen met als agenda de vaststelling van de toepasselijkheid van vermeld artikel 39 van de Wet van 20 juli 2004 voormeld en de te nemen beslissingen; deze vergadering moet binnen de maand plaatshebben; indien enkel één of meerdere leden van de organen van bestuur of van dagelijks bestuur van de zaakvoerder niet meer aan de bovenvermelde vereisten voldoen, dient de zaakvoerder hen binnen de maand te vervangen; na deze termijn, zal de vergadering van de vennootschap zoals hierboven bijeengeroepen worden; dit alles in het één of ander geval, onder voorbehoud van de maatregelen die de Commissie voor voor Bank-, Financie- en Assurantiewezenen zou treffen krachtens de bevoegdheden voorzien door artikel 92 van de Wet van 20 juli 2004 voormeld.



**Riverside Business Park, Anderlecht**

autonomie vereist door artikel 4, paragraaf 1, 4<sup>o</sup> van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftien, moet de zaakvoerder of de commissarissen een algemene vergadering bijeenroepen met als agenda de eventuele vaststelling van het verlies van de

### ARTIKEL 13. SALARIS

Een eventuele bezoldiging kan niet, noch direct noch indirect, verbonden zijn met de verrichtingen die gebeuren door de vastgoedbevak.

De zaakvoerder zal zijn mandaat bezoldigd uitoefenen.

De bezoldiging is gelijk aan nul komma vierhonderd vijftien ten honderd (0,415 %) van de activa van de vennootschap.

De bezoldiging is verschuldigd gedurende het boekjaar, doch slechts betaalbaar na de goedkeuring van de jaarrekening.

De zaakvoerder heeft recht op de terugbetaling van de kosten welke rechtstreeks met zijn opdracht verbonden zijn.

### ARTIKEL 14. INTERN BESTUUR

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

De zaakvoerder stelt semestriële verslagen op evenals een ontwerp van een jaarverslag. De zaakvoerder stelt de experts aan conform het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftien en stelt desgevallend elke

wijziging voor aan de lijst van experts opgenomen in het dossier die vooraf de aanvraag tot erkenning als vastgoedbevak begeleidt.

De zaakvoerder kiest eveneens een bewaarder en legt deze keuze voor aan de Commissie voor voor Bank-, Financier- en Assurantiewezen.

Desgevallend stelt de zaakvoerder aan de Commissie voor voor Bank-, Financier- en Assurantiewezen de wijziging voor van de bewaarder en dit conform het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftiennegentig.

De zaakvoerder kan de vergoeding vaststellen van elke mandataris aan wie speciale bevoegdheden werden toegekend dit alles conform de Wet van 20 juli 2004 en haar uitvoeringsbesluiten.

De zaakvoerder neemt alle beslissingen naar eigen inzicht.

Is de statutaire zaakvoerder een rechtspersoon, dan kan, in voorkomend geval, de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder in zijn midden en onder zijn aansprakelijkheid één of meer adviserende comités oprichten, waaronder onder meer een remuneratiecomité; hij omschrijft hun samenstelling en hun opdrachten.

De hiervoor bedoelde raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder kan in zijn midden een auditcomité oprichten als bedoeld in artikel 133, paragraaf 6, 1° van het Wetboek van Vennootschappen dat onder meer belast is met een permanent toezicht op de afgewerkte dossiers van de commissaris(sen) en autonoom beslissingen neemt in het kader van het toestaan van een uitzondering op de één-op-één regel inzake vergoedingen voor diensten van de commissaris(sen) waarvan het totale bedrag hoger ligt dan de vastgestelde bezoldiging voor de uitoefening van zijn (hun) functie van commissaris. Het hiervoor bedoelde auditcomité, opgericht binnen de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder, fungeert tevens als auditcomité voor de Bevak betreffende beslissingen bedoeld in artikel 133, paragraaf 6, 1° van het Wetboek van Vennootschappen en kan aldus uitzonderingen toestaan op de één-op-één regel inzake vergoedingen voor diensten van de commissaris(sen) van de Bevak, andere dan deze in het kader van hun wettelijke opdracht als commissaris van de Bevak, waarvan het totale bedrag ten laste van de Bevak hoger ligt dan de vastgestelde bezoldiging voor de uitoefening van zijn (hun) functie van commissaris van de Bevak. De voorwaarden voor de aanstelling van de leden van het hiervoor bedoelde auditcomité, hun ontslag, hun bezoldiging, de duur van hun opdracht en de werkwijze van dat auditcomité alsmede de inhoud van hun takenpakket waaronder minstens een permanent toezicht op de afgewerkte dossiers van de commissaris(sen), zowel deze van de statutaire zaakvoerder als deze van de Bevak, en de autonome beslissingsbevoegdheid als hoger gesteld, worden door de hiervoor bedoelde raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder bepaald bij de installatie van dat auditcomité en kunnen later ook door de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder worden gewijzigd.

Desgevallend zullen de onafhankelijke bestuurders van de

statutaire zaakvoerder-rechtspersoon gezamenlijk een comité van onafhankelijke bestuurders vormen. Dat comité van onafhankelijke bestuurders van de statutaire zaakvoerder beschikt over de bevoegdheden als vermeld in artikel 524 van het Wetboek van Vennootschappen. Daarnaast zal het hiervoor bedoelde comité van onafhankelijke bestuurders van de statutaire zaakvoerder ook steeds voorafgaandelijk dienen te worden geconsulteerd aangaande elke door de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder voorgenomen beslissing of verrichting die verband houdt met volgende aangelegenheden:

- beslissingen of verrichtingen waarvoor artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen toegepast wordt;
- de wijziging van het maatschappelijk doel of van het beleggingsbeleid van de Bevak;
- ingeval van een grote transactie waarin de Bevak betrokken zou worden, voor zover deze betrekking heeft op meer dan dertig procent (30%) van de geschatte waarde van de vastgoedportefeuille van de Bevak op het ogenblik van de realisatie van de transactie;
- belangrijke wijzigingen in de organisatie van de Bevak die resulteren in een wijziging van het vergunningsdossier van de Bevak.

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

#### **ARTIKEL 15. EXTERNE VERTEGENWOORDIGINGSMACHT**

De zaakvoerder vertegenwoordigt de vennootschap in alle handelingen in en buiten rechte.

Overeenkomstig artikel 18 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftiennegentig, wordt de vennootschap voor elke daad van beschikking op haar vastgoed in de zin van het artikel 2, 4<sup>o</sup> van gezegd Koninklijk Besluit, vertegenwoordigd door de zaakvoerder, handelend via haar vaste vertegenwoordiger samen met één bestuurder, gezamenlijk optredend.

#### **ARTIKEL 16. BIJZONDERE VOLMACHTEN**

De zaakvoerder kan gevolmachtigden van de vennootschap aanstellen. Alleen bijzondere en beperkte volmachten voor bepaalde of een reeks bepaalde rechtshandelingen zijn geoorloofd. De gevolmachtigden verbinden de vennootschap binnen de perken van de hun verleende volmacht, onverminderd de verantwoordelijkheid van de zaakvoerder in geval van overdreven volmacht.

#### **ARTIKEL 17. VERANTWOORDELIJKHEID VAN DE ZAAKVOERDER**

De zaakvoerder is persoonlijk, hoofdelijk en onbeperkt verbonden door de verbintenissen van de vennootschap.

**HOOFDSTUK IV – CONTROLE****ARTIKEL 18. CONTROLE**

De controle van de vennootschap wordt toevertrouwd aan één of meerdere commissarissen.

**HOOFDSTUK V –  
ALGEMENE VERGADERING****ARTIKEL 19. DE ALGEMENE VERGADERING**

De algemene vergadering wordt gehouden op de maatschappelijke zetel of op het adres aangeduid in de oproepingsbrief.

De jaarvergadering wordt ieder jaar gehouden op de derde maandag van de maand mei om zestien uur of, indien die dag een wettelijke feestdag is, op de eerstvolgende werkdag op hetzelfde uur.

De algemene vergadering wordt bijeengeroepen door de zaakvoerder of door een commissaris.

**ARTIKEL 20. BEVOEGDHEID VAN  
DE ALGEMENE VERGADERING**

De algemene vergadering is bevoegd om te beraadslagen en te besluiten ter zake van :

- de vaststelling van de jaarrekening;
- de bestemming van het resultaat;
- de benoeming en het ontslag van de commissaris;
- de vaststelling van het salaris van de commissaris;
- het instellen van de vennootschapsvordering of het verlenen van kwijting van zaakvoerder en commissaris.

De algemene vergadering is ook bevoegd om wijzigingen aan te brengen in de statuten, met name om te besluiten tot benoeming van een zaakvoerder, tot vervroegde ontbinding van de vennootschap, verhoging of vermindering van het geplaatst kapitaal, de mogelijkheid van een toegestaan kapitaal door besluit van de zaakvoerder, de aflossing van het kapitaal, de uitkering van interimdividenden, de uitgifte van converteerbare obligaties of warrants, fusie met één of meerdere vennootschappen, omzetting van de vennootschap in een vennootschap met een andere rechtsvorm.

**ARTIKEL 21. BIJEENROEPING**

De zaakvoerder en iedere commissaris kunnen zowel een gewone algemene vergadering (jaarvergadering) als een bijzondere of een buitengewone algemene vergadering bijeeroepen. Zij moeten de jaarvergadering bijeeroepen op de bij de statuten bepaalde dag. De zaakvoerder en commissaris zijn verplicht een bijzondere of buitengewone vergadering bijeen te roepen wanneer één of meer aandeelhouders die alleen of gezamenlijk een vijfde van het geplaatst kapitaal vertegenwoordigen, het vragen.

**ARTIKEL 22. TOELATINGSVOORWAARDEN  
TOT ALGEMENE VERGADERINGEN**

Om tot de algemene vergadering te worden toegelaten

moeten de houders van effecten op naam, minstens drie werkdagen voor de vergadering, bij gewone brief te richten aan de zetel van de vennootschap hun voornemen medelen om aan de algemene vergadering deel te nemen, indien dat in de oproeping wordt vereist.

Indien dat in de oproeping wordt vereist, moeten de houders van gedematerialiseerde effecten binnen dezelfde termijn een door de vereffeninginstelling opgesteld attest van onbeschikbaarheid neerleggen op de in de oproeping aangeduide plaats.

Indien dat in de oproeping wordt vereist, moeten ook de houders van aandelen aan toonder binnen dezelfde termijn hun aandelen of een door de betrokken financiële instelling opgesteld attest van onbeschikbaarheid neerleggen op de in de oproeping aangeduide plaats. Voormelde bepaling houdt op te bestaan en wordt voor ongelezen gehouden vanaf het ogenblik dat er geen aandelen aan toonder meer bestaan of wettelijk kunnen bestaan.

**ARTIKEL 23. DEELNEMING AAN DE VERGADERING  
– VERTEGENWOORDIGING**

Onverminderd de regels betreffende de wettelijke vertegenwoordiging en met name van de wederzijdse vertegenwoordiging van gehuwden, kan elke aandeelhouder op de vergadering vertegenwoordigd worden door een gevolmachtigde, al dan niet aandeelhouder.

Om geldig te zijn moet de volmacht schriftelijk, per telegram, telex of telecopie gegeven zijn. De volmachten worden neergelegd op de zetel van de vennootschap drie werkdagen voor de vergadering.

**ARTIKEL 24. VOORZITTERSCHAP – BUREAU**

Elke algemene vergadering wordt voorgezeten door de voorzitter van de raad van bestuur van de zaakvoerder-rechtspersoon. De voorzitter wijst een secretaris en één of meer stemopnemers aan, die geen aandeelhouder hoeven te zijn. De voorzitter, de secretaris en de stemopnemers vormen samen het bureau.

**ARTIKEL 25. VERLOOP VAN DE VERGADERING**

1. De beraadslaging en stemming geschiedt onder leiding van de voorzitter en in overeenstemming met de gebruikelijke regels van een behoorlijke vergaderingstechniek. De zaakvoerder en de commissaris geven antwoord op de vragen die hun door de aandeelhouders worden gesteld met betrekking tot hun jaarverslag of tot de agendapunten.
2. De zaakvoerder heeft het recht elke gewone, bijzondere of buitengewone vergadering één enkele maal drie weken te verdagen, tenzij de vergadering bijeengeroepen is op verzoek van één of meer aandeelhouders die ten minste een vijfde van het kapitaal vertegenwoordigen of door een commissaris. Dergelijke verdaging doet geen afbreuk aan de andere genomen besluiten, behoudens andersluidende beslissing van de algemene vergadering hieromtrent.
3. De algemene vergadering kan alleen rechtsgeldig be-



raadslagen of besluiten over punten die in de aangekondigde agenda zijn opgenomen of daarin impliciet zijn vervat. Over niet in de agenda begrepen punten kan slechts beraadslaagd worden wanneer alle personen die conform artikel 533 van het Wetboek van vennootschappen moeten worden uitgenodigd aanwezig zijn of vertegenwoordigd door hun orgaan of hun vaste vertegenwoordiger en er door niemand bezwaar wordt gemaakt tegen de uitbreiding van de agenda. De vereiste instemming staat vast indien geen verzet is aangetekend in de notulen van de vergadering. De agenda moet, naast de te behandelen onderwerpen, de voorstellen tot besluit bevatten.

#### **ARTIKEL 26. STEMRECHT**

1. Elk aandeel geeft recht op één stem.
2. Wanneer één of meer aandelen aan verscheidene personen toebehoren in onverdeeldheid of aan een rechtspersoon met een collegiaal orgaan van vertegenwoordiging, kan de uitoefening van de daaraan verbonden rechten ten aanzien van de vennootschap slechts uitgeoefend worden door een enkele persoon die daartoe schriftelijk is aangewezen door alle gerechtigden respectievelijk diegenen die de rechtspersonen extern kunnen vertegenwoordigen. Zolang zodanige aanwijzing niet gedaan is, blijven alle aan de aandelen verbonden rechten geschorst.
3. Is een aandeel met vruchtgebruik bezwaard, dan wordt de uitoefening van het aan dat aandeel verbonden stemrecht uitgeoefend door de vruchtgebruiker behoudens verzet van de blote eigenaar. De uitoefening van het voorkeurrecht bij kapitaalverhoging komt aan de blote eigenaar toe.

#### **ARTIKEL 27. BESLUITVORMING – VETORECHT VAN DE ZAAKVOERDER**

De gewone en de bijzondere algemene vergadering beraadslagen en besluiten op geldige wijze ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde aandelen, doch mits aanwezigheid van de zaakvoerder. Is deze niet aanwezig, dan kan een tweede vergadering worden belegd, die beraadslaagt en besluit, ook al is de zaakvoerder afwezig. De besluiten worden genomen bij gewone meerderheid van stemmen en mits instemming van de aanwezige of vertegenwoordigde zaakvoerder bij handelingen, die de belangen van de vennootschap jegens derden betreffen, zoals dividenduitkering alsook elk besluit waarbij het vermogen van de vennootschap wordt aangetast. Onthouding of blanco stemmen en de nietige stemmen worden bij de berekening van de meerderheid verwaarloosd. Bij staking van stemmen is het voorstel verworpen.

Van elke algemene vergadering worden tijdens de vergadering notulen opgemaakt.

De buitengewone algemene vergadering moet worden gehouden ten overstaan van een notaris die er een authentiek proces-verbaal van opmaakt. De algemene vergadering kan over een statutenwijziging alleen dan op

rechtsgeldige wijze beraadslagen en besluiten, wanneer zij die aan de vergadering deelnemen ten minste de helft van het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen en mits aanwezigheid van de zaakvoerder, onverminderd strengere wettelijke bepalingen. Is het genoemde quorum niet bereikt of is de zaakvoerder niet aanwezig, dan is een nieuwe bijeenroeping volgens artikel 558 van het Wetboek van vennootschappen nodig; de tweede vergadering beraadslaagt en besluit op geldige wijze, ongeacht het aanwezige of vertegenwoordigde deel van het kapitaal en ongeacht de afwezigheid van de zaakvoerder.

Een wijziging van de statuten is alleen dan aangenomen, indien zij voorafgaandelijk goedgekeurd werd door de Commissie voor voor Bank-, Financie- en Assurantiewezen en wanneer zij drie vierden van de stemmen verbonden aan de aanwezige of vertegenwoordigde aandelen heeft verkregen en met instemming van de aanwezige of vertegenwoordigde zaakvoerder onverminderd strengere wettelijke bepalingen. Bij de berekening van de vereiste meerderheid worden de stemmen van degenen die zich onthouden, de blanco stemmen en de nietige stemmen als stemmen tegen beschouwd.

#### **ARTIKEL 28. BOEKJAAR – JAARREKENING – JAARVERSLAG**

Het boekjaar van de vennootschap gaat telkens in op één januari en eindigt op éénendertig december. Op het einde van elk boekjaar worden de boeken en bescheiden afgesloten en maakt de zaakvoerder de inventaris op, alsmede de jaarrekening en wordt verder gehandeld naar het voorschrift van artikel 92 en volgende van het Wetboek van vennootschappen en de bepalingen van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftien met betrekking tot Vastgoedbevaks.

De zaakvoerder stelt bovendien een jaarverslag op waarin hij rekenschap geeft van zijn beleid.

Vijftien dagen vóór de gewone algemene vergadering, die binnen zes maanden na de afsluiting van het boekjaar moet bijeenkomen, mogen de aandeelhouders kennis nemen van de jaarrekening en de andere stukken vermeld in artikel 553 van het Wetboek van vennootschappen.

Na goedkeuring van de balans beslist de algemene vergadering bij afzonderlijke stemming over de aan de zaakvoerder en commissaris te verlenen kwijting.

#### **ARTIKEL 29. BESTEMMING VAN DE WINST**

Als vergoeding van het kapitaal doet de vennootschap minstens een uitkering overeenkomstig artikel 7 van het Koninklijk Besluit van 21 juni 2006 op de boekhouding, de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekeningen van openbare vastgoedbevaks en tot wijziging van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks.

#### **ARTIKEL 30. INTERIMDIVIDENDEN**

De zaakvoerder heeft de bevoegdheid om op het resultaat van het boekjaar interimdividenden uit te keren. Deze

uitkering mag alleen geschieden op de winst van het lopende boekjaar, in voorkomend geval verminderd met het overgedragen verlies of vermeerderd met de overgedragen winst, zonder onttrekking aan de gevormde reserves en met inachtneming van de reserves die krachtens een wettelijke of statutaire bepaling moeten worden gevormd. Verder wordt gehandeld naar het voorschrift van artikel 618 van het Wetboek van vennootschappen.

## **HOOFDSTUK VI – ONTBINDING – VEREFFENING**

### **ARTIKEL 31. BENOEMING EN BEVOEGDHEID VEREFFENAARS**

Ingeval van ontbinding van de vennootschap om welke reden en op welk ogenblik ook, geschiedt de vereffening door een vereffenaar of door een college van vereffenaars, daartoe aangesteld door de algemene vergadering in overeenstemming met de wettelijke voorschriften terzake. Is daaromtrent niets beslist, dan wordt de in functie zijnde zaakvoerder ten aanzien van derden als vereffenaar beschouwd. De vereffenaars zijn bevoegd tot alle verrichtingen vermeld in de artikelen 186, 187 en 188 van het Wetboek van vennootschappen, tenzij de algemene vergadering, bij gewone meerderheid van stemmen, anders beslist. Elk jaar leggen de vereffenaars aan de algemene vergadering van de vennootschap de uitkomsten van de vereffening voor.

### **ARTIKEL 32. ONTBINDING**

Het overschot van de vereffening wordt verdeeld onder de aandeelhouders in verhouding met hun rechten.

## **HOOFDSTUK VII – KEUZE VAN WOONPLAATS**

### **Artikel 33.**

De zaakvoerder en vereffenaars, wier woonplaats onbekend is, worden geacht woonplaats te kiezen in de zetel van de vennootschap, waar hun alle dagvaardingen, betekeningen en kennisgevingen kunnen worden gedaan betreffende de zaken van de vennootschap.

### **ARTIKEL 34. RECHTSBEVOEGDHEID**

Voor alle geschillen tussen de vennootschap, haar zaakvoerder, haar aandeelhouders en vereffenaars betreffende de zaken van de vennootschap en de uitvoering van de huidige statuten wordt uitsluitend bevoegdheid toegekend aan de rechtbanken van de zetel van de vennootschap, tenzij de vennootschap er uitdrukkelijk aan verzaakt.

Namens de zaakvoerder,

Een geassocieerd notaris.

Montoyerstraat 63, 1000 Brussel



1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 **12**

## Verklaringen



Square de Meeds, Brussel



## 12.1 Toekomstgerichte verklaringen – verantwoordelijke personen

Dit jaarlijks financieel verslag bevat toekomstgerichte verklaringen. Dergelijke toekomstgerichte verklaringen omvatten niet-gekende risico's, onzekerheden en andere factoren die ertoe kunnen leiden dat de huidige resultaten, financiële toestand, performantie en realisaties verschillend zijn van enige toekomstige resultaten, financiële toestand, performantie en realisaties, uitgedrukt of geïmpliceerd door dergelijke toekomstgerichte verklaringen. Gezien deze onzekere factoren houden toekomstgerichte verklaringen geen garanties in.

De statutaire zaakvoerder van Leasinvest Real Estate is verantwoordelijk voor de in dit jaarlijks financieel verslag verstrekte informatie. De statutaire zaakvoerder van Leasinvest Real Estate heeft alle redelijke inspanningen geleverd om de informatie opgenomen in dit jaarlijks financieel verslag te verifiëren en verklaart dienvolgens dat, voor zover hem bekend, de gegevens in dit jaarlijks financieel verslag in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van dit jaarlijks financieel verslag zou wijzigen.

## 12.2 Algemene verklaringen

De statutaire zaakvoerder van Leasinvest Real Estate verklaart dat er geen overheidsingrepen, rechtszaken of arbitrages bestaan die een invloed van betekenis kunnen hebben, of in een recent verleden hebben gehad, op de financiële positie of de rentabiliteit van de bevak of haar dochtervennootschappen en dat er naar best weten geen omstandigheden of feiten zijn die aanleiding kunnen geven tot dergelijke overheidsingrepen, rechtszaken of arbitrages.

## 12.3 Verklaringen betreffende de bestuurders en het management

De statutaire zaakvoerder van Leasinvest Real Estate verklaart, voor zover hem bekend:

- dat noch hijzelf, noch zijn bestuurders, noch leden van het management ooit veroordeeld werden wegens een fraudemisdrijf in ten minste de voorgaande vijf jaar, dat zij nooit het voorwerp hebben uitgemaakt van officieel en openbaar geuite beschuldigingen en/of opgelegde sancties door wettelijke of toezichthoudende autoriteiten of door een rechterlijke instantie onbekwaam zijn verklaard om te handelen als lid van de bestuursorganen van een uitgevende instelling in ten minste de voorgaande vijf jaar, en dat hijzelf, voormelde bestuurders en leden van het management in de hoedanigheid van bestuurder, oprichter sinds minder dan 5 jaar of lid van het uitvoerend management nooit betrokken waren bij een faillissement of gerechtelijke ontbinding in ten minste de voorgaande vijf jaren;
- dat er op heden met de bestuurders geen (arbeids)-overeenkomsten afgesloten werden, noch met de be-

vak of haar dochtervennootschappen, noch met de statutaire zaakvoerder, die voorzien in uitkeringen bij de beëindiging van het dienstverband;

- dat de tussen de statutaire zaakvoerder, de bevak of haar dochtervennootschappen en de leden van het management afgesloten (arbeids)overeenkomsten geen bijzondere uitkeringen bij het beëindigen van het dienstverband voorzien, behoudens de gebruikelijke opzegregelingen met de leden van de effectieve leiding, in het kader waarvan een uitkering verschuldigd is bij eventuele niet-naleving van de (gebruikelijke) opzegtermijn;
- dat de bestuurders Christophe Desimpel, Marcus Van Heddeghem, Bernard de Gerlache de Gomery, Eric De Keuleneer, Luc Bertrand, Jan Suykens, Jean-Louis Appelmans, Guy Van Wymersch-Moons en Thierry Rousselle geen aandelen bezitten in Leasinvest Real Estate en dat Kris Verhellen 100 aandelen van Leasinvest Real Estate bezit;
- dat de leden van het management geen aandelen van Leasinvest Real Estate bezitten;
- dat er tot op heden geen opties op aandelen van Leasinvest Real Estate werden verleend, noch aan de bestuurders, noch aan de leden van het management;
- dat er geen familiebanden bestaan tussen de bestuurders en de leden van het uitvoerend management onderling.

## 12.4 Andere uitgeoefende bestuursmandaten gedurende de voorbije 5 jaren<sup>1</sup>

### 12.4.1 Bestuurders

#### Luc Bertrand

Mandaten in andere vennootschappen op heden en tijdens de voorbije 5 boekjaren: Ackermans & van Haaren NV, Ackermans & van Haaren Coordination Center NV, Agridec NV\*, Algemene Aannemingen Van Laere NV, Anfi ma NV, Continentale Verzekeringen NV, Asco Leven NV, Atenor Group NV, Aviapartner NV\*, Axe Investments NV, Baarbeek BV, Bank J.Van Breda & Co NV, Bank Delen & De Schaetzen NV, Bracht Deckers & Mackelbert NV, Belcadi BV, Belfimas NV, Belgian Media Holding NV\*, BIAC NV\*, Blomhof NV\*, Bos NV, Brinvest NV, Cruiser BV, De Pijler vzw\*, De Speyebeek NV\*, Deme Coordination Center NV, Dredging International NV, "Dredging, Environmental & Marine Engineering" NV, "Electriciteit Voor Goederen-Behandeling, Marine En Industrie" (Egemin) NV\*, Egemin International NV, Finaxis NV, Fortis Private Equity Belgium NV\*, Gemini Natural Resources NV, Groupe Financière Duval SA, Groupe Flo, I.C.P. (Instituut Christian De Duve), Idea Strategische Economische Consulting NV, IlloSpear NV\*, ING België NV, 'Belgische Instituut Voor Vorming, Technische Bijstand En Overdracht Van Technologie' NV\*, Lamitref Industries NV\*, Extensa Group NV, Manuchar NV, Middelheim Promotors,

1 Beëindigde mandaten worden aangeduid met een \*.

Museum Mayer van den Bergh vzw, NMC NV, Prins Leopold Instituut voor Tropische Geneeskunde, Profimolux NV, Project T&T NV, Promofi SA\*, Protalux NV, Quick Restaurants NV\*, Scaldis Invest NV, Schroders Ltd. (London), Sipef NV, Nationale Maatschappij Der Pijpleidingen NV, Nationale Investeringsmaatschappij NV, Sofinim NV, Solvus NV\*, Virgin Express NV\*, Vlaamse Beleggingen BV, Leasinvest Immo Lux SA, Rent-a-port NV, IBF NV, Guberna VZW

#### Jan Suykens

**Mandaten in andere vennootschappen op heden en tijdens de voorbije 5 boekjaren:** Ackermans & van Haaren NV, Continentale Verzekeringen NV\*, Bracht, Deckers en Mackelbert NV\*, Asco Leven NV\*, Bank Delen & De Schaetzen NV, Banque Delen Luxembourg NV, Bank J.Van Breda & Co NV, Extensa Group NV, Leasinvest Finance NV\*, Oleon NV\*, Oleon Holding NV\*, Bureau Van Dijk Computer Services NV\*, Solvus NV\*, Corelio NV (ex-VUM Media NV), Synvest NV, Algemene Aannemingen Van Laere NV, "Dredging, Environmental & Marine Engineering" NV, IlloSpear NV\*, Ackermans & van Haaren Coordination Center NV, Mabeco NV, Nationale Investeringsmaatschappij NV, Sofinim NV, Brantano NV\*, Anfima NV, Avafin-Re SA\*, Belcadi BV, Brinvest NV\*, Extensa NV, Finaxis NV, Gemini Natural Resources NV, Profimolux NV, Project T&T NV, Protalux NV, Legimco NV, Cobelguard NV, D&S Holding NV, Oleon Biodiesel NV\*, Leasinvest Immo Lux SA, Leasinvest Immo Lux Conseil SA, Anima Care, Groupe Financière Duval SA, T&T Koninklijk Pakhuis NV, T&T Openbaar pakhuis NV, T&T Parking NV

#### Bernard de Gerlache de Gomery

**Mandaten in andere vennootschappen op heden en tijdens de voorbije 5 boekjaren:** Floridienne NV, SIPEF NV, Texaf SA, Belficor NV, Equifund SA\*, BDM SA, ASCO SA, BIO SA, Polytra SA, Siat SA

#### Eric De Keuleneer

**Mandaten in andere vennootschappen op heden en tijdens de voorbije 5 boekjaren:** Credibe NV, Mobistar NV, Raad van Toezicht CBFA\*, Keytrade Bank NV, Amonis NV, Ad Valvas Group NV\*, Mediafin, Ackermans-Stroobants\*

#### Christophe Desimpel

**Mandaten in andere vennootschappen op heden en tijdens de voorbije 5 boekjaren:** Remi Claeys Aluminium NV\*, De Cederboom NV\*, Telindus Group NV\*, De Speybeek NV, Aluclaeys Invest NV, Aluclaeys Finance NV, RC Systems NV\*, Aleurope Holding NV\*, Cedes NV\*, Point Break SA\*, Te Lande NV, Val-I-Pac VZW\*, Levimmo SA, Accentis NV, Immo Desimpel NV, New Regence NV, Omroepgebouw Flagey NV, Fortales NV\*, Wellington Golf Oostende NV, Eurocrossroads Business Park NV, Marina Tower ESV, DML Composites NV, Valletta Invest NV, BVS-UPSI, BEM, Enfinity 2 CVBA, Parts & Components NV, Pathoeke Industries NV, Enfinity 4 CVBA

#### Marcus Van Heddeghem

**Mandaten in andere vennootschappen op heden en tijdens de voorbije 5 boekjaren:** Redevco Retail Belgium Comm.V, Redevco Offices Belgium Comm.V, Redevco Industrial Belgium Comm.V, Home Invest NV\*, City Hotels NV\*, Befimmo NV, Maatschappij van Het Zoute NV, Mons. Revitalisation SA, Bengali NV, Kinapolis Group NV

#### Jean-Louis Appelmans

**Mandaten in andere vennootschappen op heden en tijdens de voorbije 5 boekjaren:** Retail Estates NV, Brussimmo NV\*, Ekiport NV\*, Extensa NV\*, Grossfeld Immobilière NV\*, I.D.I.M. NV\*, Extensa Group NV, Music City Brussels NV\*, Omroepgebouw Flagey NV\*, Project T&T NV\*, Stevibis NV\*, Granvelle Consultants & Co BVBA, Leasinvest Immo Lux SA, Leasinvest Immo Lux Conseil SA, De Leewe NV\*, Logistics Finance I NV\*, Warehouse Finance NV\*, Square de Meeûs NV\*, Leasinvest Services, Zebra Trading NV, Alm Distri NV, Montimmo SA\*

#### Kris Verhellen

**Mandaten in andere vennootschappen op heden en tijdens de voorbije 5 boekjaren:** Arcade SRL, Axor SRL, Bel Rom Patru SRL, Bel Rom Sapte SRL, Bel Rom Uno SRL, Brussimmo NV\*, CBS-Invest NV, Citérim NV, Commtech NV\*, De Leewe NV\*, Développements et Promotions Immobilières SA, Ekiport NV\*, Exparom I BV, Exparom II BV, Extensa Development NV (ex-Stevibis NV), Extensa Group NV, Extensa I SRO, Extensa Istanbul, Extensa Land I NV (ex-Kinna Residential NV), Extensa Land II NV (ex-Schulze NV), Extensa Luxembourg SA, Extensa Nederland BV, Extensa NV, Extensa Participation I SARL, Extensa Participation II SARL, Extensa Romania SRL, Extensa Slovakia SRO, FDC Deva BV, FDC Focsani BV, FDC Targu Mures BV, Finance & Promotion NV\*, Grossfeld Immobilière SA, Grossfeld PAP SA, Hypo-G, Implant NV, Kinna Finance NV\*, Kinna I NV, Kinna II NV, Leasinvest Development NV, Leasinvest Finance NV, Leasinvest Real Estate Management NV, Logistics Finance I NV\*, Metropool 2000 NV, Omroepgebouw Flagey NV, Project T&T NV, Sitas BVBA, T&T Koninklijk Pakhuis NV, T&T Openbaar Pakhuis NV, T&T Parking NV, Top Development AS, Upo Invest NV, Vilvlease NV, Warehouse Finance NV\*

#### Guy Van Wymersch-Moons

**Mandaten in andere vennootschappen op heden en tijdens de voorbije 5 boekjaren:** Blauwe Toren NV, Brustar One NV, Cabesa NV, Cornaline House NV, EVERS Freehold NV, Immo Instruction NV, Immo Jean Jacobs NV, Immo du parc hotel NV, Immo Zellik NV, Instruction NV, La tourmaline NV, LEG II MEER 15 NV, LEG II MEER 22-23 NV, LEG II MEER 42-48 NV, Lex 65 NV, Marina NV, Messancy Réalisation NV, MUCC NV, Parc Louise NV, QB19 NV, RAC HASSELT NV, Royaner NV, Royawyn NV, Sodimco NV, The Bridge Logistics NV, Transga NV, Treves Freehold NV, Treves Leasehold NV, Vepar NV, Water I eau NV, Zaventem 1 NV, Zaventem 2 NV, AXA REIM Belgium SA\*, Leasinvest Immo Lux SA

### **Thierry Rousselle**

Mandaten in andere vennootschappen op heden en tijdens de voorbije 5 boekjaren: Brustar One NV<sup>\*</sup>, Cabesa NV<sup>\*</sup>, Cornaline House NV<sup>\*</sup>, Immo Jean Jacobs NV<sup>\*</sup>, Immo Rac Hasselt NV<sup>\*</sup>, Immobilière du Park Hotel NV<sup>\*</sup>, La Tourmaline NV<sup>\*</sup>, Les Résidences du Quartier Européen NV<sup>\*</sup>, Lex 65 NV<sup>\*</sup>, Marina NV<sup>\*</sup>, Messancy Réalisations NV<sup>\*</sup>, Mucc NV<sup>\*</sup>, Parc de l'Alliance NV<sup>\*</sup>, Parc Louise NV<sup>\*</sup>, QB19 NV<sup>\*</sup>, Royaner NV<sup>\*</sup>, Royawyn NV<sup>\*</sup>, Sodimco NV<sup>\*</sup>, Transga NV<sup>\*</sup>, Vepar NV<sup>\*</sup>, Water-Leau NV<sup>\*</sup>, Wat-hall NV<sup>\*</sup>, Zaventem 1 NV<sup>\*</sup>, Zaventem 2 NV<sup>\*</sup>, Immo Zellik NV<sup>\*</sup>, Trèves Leasehold NV<sup>\*</sup>, Trèves Freehold NV<sup>\*</sup>, UPSI

#### **12.4.2 Leden van het management andere dan de CEO**

### **Michel Van Geyte**

Mandaten in andere vennootschappen op heden en tijdens de voorbije 5 boekjaren: Leasinvest Immo Lux SA, Leasinvest Immo Lux Conseil SA, Leasinvest Services NV, IFMA VZW, Midhan BVBA, Zebra Trading NV, Alm Distri NV, Montimmo SA<sup>\*</sup>

### **Micheline Paredis**

Mandaten in andere vennootschappen op heden en tijdens de voorbije 5 boekjaren: Brussimmo NV<sup>\*</sup>, Leasinvest Immo Lux Conseil SA, Leasinvest Services NV, Autonoom Gemeentebedrijf Boom Plus<sup>\*</sup>, Montimmo SA<sup>\*</sup>, Zebra Trading NV, Alm Distri NV

### **Sophie Wuyts**

Mandaten in andere vennootschappen op heden en tijdens de voorbije 5 boekjaren: Leasinvest Immo Lux Conseil SA, Leasinvest Services NV, BC Meetjesland NV, Zebra Trading NV, Alm Distri NV

## **12.5 Kantooradressen**

### **Luc Bertrand**

**Voorzitter van het Executief Comité  
Ackermans & van Haaren NV**  
Begijnenvest 113  
2000 Antwerpen

### **Jan Suykens**

**Lid van het Executief Comité  
Ackermans & van Haaren NV**  
Begijnenvest 113  
2000 Antwerpen

### **Bernard de Gerlache de Gomery**

**Afgevaardigd Bestuurder  
Belficor NV**  
Generaal Jacqueslaan 26  
1050 Brussel

### **Eric De Keuleneer**

**Afgevaardigd Bestuurder  
Credibe NV**  
Wetstraat 42  
1040 Brussel

### **Christophe Desimpel**

**Afgevaardigd Bestuurder  
De Speyebeek NV**  
Guldensporenpark 2D  
9820 Merelbeke

### **Marcus Van Heddeghem**

**Managing Director  
Redevco Retail Belgium Comm.V**  
Brouckère Tower  
Anspachlaan 1 B1  
1000 Brussel

### **Jean-Louis Appelmans**

**CEO  
Leasinvest Real Estate Management NV**  
Schermerstraat 42  
2000 Antwerpen

### **Kris Verhellen**

**CEO  
Extensa Group NV**  
Tour & Taxis  
Havenlaan 86C bus 316  
1000 Brussel

### **Guy Van Wymersch-Moons**

**General Manager of Real Estate  
AXA Belgium NV**  
Vorstlaan 25  
1170 Brussel

### **Thierry Rousselle**

**Bestuurder van vennootschappen  
AXA Belgium NV**  
Vorstlaan 25  
1170 Brussel

### **Michel Van Geyte**

**COO  
Leasinvest Real Estate Management NV**  
Schermerstraat 42  
2000 Antwerpen

### **Micheline Paredis**

**Secretary General/Group Counsel  
Leasinvest Real Estate Management NV**  
Schermerstraat 42  
2000 Antwerpen

**Sophie Wuyts****CFO****Leasinvest Real Estate Management NV**

Schermerstraat 42

2000 Antwerpen

**12.6 Financiële berichtgeving  
aan de aandeelhouders****Plaatsen waar documenten die voor het publiek  
toegankelijk zijn zich bevinden**

De statuten van Leasinvest Real Estate liggen ter inzage bij de Griffie van de Rechtbank van Koophandel van Brussel en op de maatschappelijke zetel.

De jaarrekeningen worden neergelegd bij de Nationale Bank van België. De jaarrekeningen worden elk jaar, samen met de bijhorende verslagen, toegezonden aan de aandeelhouders op naam en eenieder die erom verzoekt. De jaarbrochures (jaarlijkse financiële verslagen), die de geconsolideerde jaarrekening, het jaarverslag en het verslag van de commissaris omtrent de boekjaren 2005/2006 en 2006/2007 omvatten en het besluit van het schattingsverslag en de semesterverslagen (halfjaarlijkse financiële verslagen) met inbegrip van het verslag van de commissaris, omtrent de boekjaren 2005/2006, 2006/2007 en 2007/2008, zijn consulteerbaar op de website van Leasinvest Real Estate ([www.leasinvest.be](http://www.leasinvest.be)) en kunnen worden ingezien op de administratieve zetel van de vennootschap.

Het huidige jaarlijks financieel verslag 2007/2008<sup>2</sup> is eveneens consulteerbaar op de website [www.leasinvest.be](http://www.leasinvest.be) en de website van Euronext ([www.euronext.com](http://www.euronext.com)).

De historische financiële informatie van beide voorgaande boekjaren van alle dochterondernemingen van Leasinvest Real Estate in de voorafgaande twee boekjaren (Warehouse Finance NV, De Leewe NV, Logistics Finance I NV, Zebra NV, Alm Distri NV, Leasinvest Immo Lux SA, Leasinvest Immo Lux Conseil SA, Montimmo SA en Leasinvest Services NV) is consulteerbaar op de administratieve zetel van Leasinvest Real Estate.

De financiële berichtgeving en oproeping van de aandeelhouders voor de algemene vergaderingen van aandeelhouders worden gepubliceerd in de financiële pers in zoverre wettelijk verplicht en kunnen geconsulteerd worden op de Leasinvest Real Estate website.

Leasinvest Real Estate volgt de richtlijnen van de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen terzake. De besluiten betreffende de benoeming en het ontslag van de leden van de raad van bestuur worden bekendgemaakt in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad. De laatste versie van het Corporate Governance Charter is te vinden op de website [www.leasinvest.be](http://www.leasinvest.be).

Iedere geïnteresseerde kan zich gratis registreren op [www.leasinvest.be](http://www.leasinvest.be) om de persberichten en de verplichte financiële informatie per e-mail te ontvangen (contact - registreer).

**12.7 Lijst met door verwijzing  
opgenomen informatie<sup>3</sup>****Historische financiële informatie en beschrijving  
financiële toestand van de voorbije boekjaren  
2005/2006 en 2006/2007 alsook transacties  
met verbonden partijen in de voorbije boekjaren  
2005/2006 en 2006/2007**

Voor deze gegevens wordt verwezen naar de jaarbrochures (jaarlijkse financiële verslagen), die de geconsolideerde jaarrekening, het jaarverslag en het verslag van de commissaris betreffende de boekjaren 2005/2006 en 2006/2007 omvatten en de semesterverslagen (halfjaarlijkse financiële verslagen) met inbegrip van het verslag van de commissaris, opgesteld in de boekjaren 2005/2006, 2006/2007 en 2007/2008, die consulteerbaar zijn op de website van Leasinvest Real Estate ([www.leasinvest.be](http://www.leasinvest.be)).

2 De enkelvoudige jaarrekening, het jaarverslag van de statutaire zaakvoerder en het verslag van de commissaris, alsook de waarderingsregels, betreffende de enkelvoudige jaarrekening over het boekjaar 2007/2008 kunnen door eenieder die erom verzoekt op eenvoudig verzoek en kosteloos bekomen worden op de zetel van de vennootschap en zijn beschikbaar op de website van Leasinvest Real Estate ([www.leasinvest.be](http://www.leasinvest.be)).

3 Zie inzake de transacties met verbonden partijen voor het boekjaar 2006/2007 ook pagina 28 van onderhavig verslag.



### **12.8 Verklaring overeenkomstig artikel 12, §2 van het KB van 14/11/07**

De heer J. L. Appelmans, Afgevaardigd bestuurder van de statutaire zaakvoerder van Leasinvest Real Estate, verklaart, namens en voor rekening van de statutaire zaakvoerder, dat, voor zover hem bekend:

- (i) de jaarrekeningen, die zijn opgesteld overeenkomstig de toepasselijke standaarden voor jaarrekeningen, een getrouw beeld geven van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van Leasinvest Real Estate en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen;
- (ii) het jaarlijks financieel verslag een getrouw overzicht geeft van de ontwikkeling en de resultaten van Leasinvest Real Estate en van de positie van het bedrijf en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen, alsmede een beschrijving bevat van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee zij geconfronteerd worden.

**Jean-Louis Appelmans**  
Afgevaardigd bestuurder

**Leasinvest Real Estate  
Management NV**  
Statutaire zaakvoerder

## Identiteitskaart

### Vastgoedbevak naar Belgisch recht

Leasinvest Real Estate Comm.VA

### Rechtsvorm

Commanditaire vennootschap op aandelen

### Maatschappelijke zetel

Tervurenlaan 72, 1040 Brussel, België

### Administratieve zetel

Schermerstraat 42, 2000 Antwerpen, België

### Contactinfo

T +32 3 238 98 77 – F +32 3 237 52 99

### E-mail

investor.relations@leasinvest.be

### Web

<http://www.leasinvest.be>

### RPR

Brussel

### BTW

BE 0436.323.915

### Oprichtingsdatum

8/06/99, publicatie BS 26/06/99  
(omvorming tot vastgoedbevak) (nr. 990626-330)

### Duur

Onbepaalde duur

### Boekjaar

1 januari – 31 december (het boekjaar 2007/2008 was een verlengd boekjaar en liep van 01/07/07 tot 31/12/08)

### Notering

Euronext Brussels (Bel Mid sinds april 2009)

### Liquidity provider

Bank Degroof

### Bewaarder

Bank Delen

### Commissaris

Ernst & Young Bedrijfsrevisoren,  
Vertegenwoordigd door Christel Weymeersch, Vennoot

### Vastgoedexperten

Cushman & Wakefield - Winssinger & Vennoten

### Toezicht

Commissie voor het Bank-, Financie- & Assurantiewezen



---

**Concept en creatie:** The Image Company

**Druk:** Antilope

***Fotografie:***

**Gebouw Leasinvest Real Estate, Schermersstraat 42, 2000 Antwerpen:** Nicolas van Haaren

**Gebouwen portefeuille:** Marc Detiffe

**Luchtfotografie Groothertogdom Luxemburg:** Heyndrickx fotografie

**Luchtfotografie Axxes Business Park, Gent:** Simon Schmitt, Global View

**Foto Antwerpen:** Toeristische Dienst Antwerpen

---

**Maatschappelijke zetel:**

Tervurenlaan 72  
1040 Brussel

**Administratieve zetel:**

Schermerstraat 42  
2000 Antwerpen  
T +32 3 238 98 77  
F +32 3 237 52 99  
E [investor.relations@leasinvest.be](mailto:investor.relations@leasinvest.be)  
W [www.leasinvest.be](http://www.leasinvest.be)

