



Jaarbrochure 2006/2007





# Mission statement

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

# Beleggersprofiel

Het beleggersprofiel waarop Leasinvest Real Estate zich richt bestaat uit privébeleggers, voornamelijk in België en in het Groothertogdom Luxemburg, en institutionele beleggers in binnen- & buitenland, die op zoek zijn naar mooie dividendvooruitzichten, gecombineerd met een beperkt risico.



# Inhoudstafel

1	Risicofactoren	6
	Belangrijke gebeurtenissen in de ontwikkeling van Leasinvest Real Estate	8
2	Brief aan de aandeelhouders	12
3	Kerncijfers	16
4	Corporate Governance	22
5	Beheersverslag	34
	Belangrijke gebeurtenissen tijdens en na de afsluiting van het boekjaar	34
	Toelichting bij de geconsolideerde balans en resultatenrekening	34
	Dividend	36
	Vooruitzichten	37
6	Vastgoedverslag	40
	Vastgoedmarkt	40
	Vastgoedportefeuille: overzicht & analyse	51
7	Financiële staten	58
	Geconsolideerde jaarrekening & bijlagen	58
	Enkelvoudige jaarrekening	89
8	Leasinvest Real Estate op de beurs	94
	Financiële kalender	94
	Aandeelhoudersstructuur	94
	Kerncijfers i.v.m. het aandeel op de beurs	94
	Analisten die het aandeel volgen	96
9	Lexicon	100
10	Algemene informatie	104
	Bedrijfsprofiel Leasinvest Real Estate	104
	Bedrijfsprofiel Leasinvest Immo Lux	107
11	Statuten	112
12	Verklaringen	124





# Risicofactoren en belangrijke gebeurtenissen





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

### | Risico verbonden aan de algemene economische evolutie

De evolutie van de economie heeft een impact op de vraag naar beschikbare verhuurbare ruimte van onze huurders, die meestal ondernemingen zijn. Een slechtere conjunctuur geeft aanleiding tot een vermindering van de werkgelegenheid en dus ook van de vraag naar beschikbare verhuurbare ruimte. Dit kan resulteren in hogere leegstand en lagere huurprijzen. Niet alle landen verkeren in dezelfde economische cyclus als België. De economie in bijvoorbeeld het Groothertogdom Luxemburg groeit thans sneller dan in België. Daarin paste de acquisitie van Leasinvest Immo Lux in de loop van de maand maart 2006. 31% van de geconsolideerde vastgoedportefeuille in exploitatie van Leasinvest Real Estate is thans gelegen in het Groothertogdom Luxemburg.

Leasinvest Real Estate beperkt de gevoeligheid niet enkel door geografische diversificatie, maar ook door een spreiding naar verschillende marktsegmenten. 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 30/06/07 als volgt verdeeld over de verschillende marktsegmenten: 72% kantoren – 20% logistieke gebouwen – 8% retail.

Leasinvest Real Estate wenst haar portefeuille verder uit te breiden met kantoorgebouwen (die op lange termijn verhuurd zijn) en met logistieke- en retailgebouwen om dusdanig verder de gevoeligheid aan economische cycli te verlagen.

### | Vastgoedmarktrisico

Sinds enkele jaren blijft de vraag in de investeringsmarkt naar alle types van gebouwen zeer hoog. De redenen hiervoor zijn nog steeds dezelfde, namelijk de relatief lage rentevoeten t.o.v. de hogere vastgoedrendementen, de zoektocht naar recente inkomstenstromen, de belangrijke hoeveelheid aan beschikbare middelen in de markt, de wens van institutionele investeerders in binnen- & buitenland om een belangrijker deel van hun vermogen te investeren in vastgoed en het gebrek aan alternatieve investeringsmogelijkheden. Gebouwen op goede locaties en/of met langere huurcontracten zijn daardoor erg gegeerd en de aankooprendementen blijven daarom dalen niettegenstaande de rentevoeten stijgen.

De verhuurmarkt is sterk gerelateerd aan de economie. Dankzij de herneming van de economie en een dynamisch beheer

van de portefeuille, is Leasinvest Real Estate er in geslaagd de bezettingsgraden van zowel de Belgische als Luxemburgse portefeuilles op 30/06/07 te doen stijgen tot respectievelijk 97% en 97,03%.

### | 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 als naar sectoren waarin deze huurders actief zijn teneinde wanbetaling en faillissement van huurders in te perken.

De spreiding van onze huurdersportefeuille naar sector is goed. De voornaamste sectoren zijn de dienstensector (30%), de financiële instellingen (18%), gevolgd door de publieke instellingen, non-profitorganisaties en internationale beroepsverenigingen, enerzijds, en retail & wholesale, anderzijds (elk 11%). Daardoor verkleint de afhankelijkheid van de bevak t.o.v. het verdwijnen van een huurder wegens bijvoorbeeld opzeg van het huurcontract of falen.

Tevens wordt ervoor gezorgd dat onze huurders een solvabele standing hebben en dat er langlopende huurcontracten worden afgesloten om de duurzaamheid van de huurinkomstenstroom te verzekeren en bijgevolg de duration van de huurcontracten te verhogen. In het boekjaar 2006/2007 waren de huurcontracten met opzegmogelijkheid binnen het boekjaar beperkt, maar belangrijke opzegmogelijkheden bevinden zich voornamelijk in het volgende boekjaar 2007/2008. 58% van de contractuele huur op jaarbasis is verzekerd tot 30/06/10<sup>1</sup>.

De kredietwaardigheid van onze huurdersportefeuille is zeer goed. Dat wordt gestaafd door het feit dat er nauwelijks waardeverminderingen voor dubieuze vorderingen werden geboekt in afgelopen boekjaren.

Dankzij de toepassing van een dynamisch beheer dat heeft geleid tot nieuwe huurovereenkomsten en verlengingen van bestaande huurovereenkomsten, is de bevak erin geslaagd om de duration of de gemiddelde resterende looptijd van de Luxemburgse portefeuille op 30/06/07 op te trekken van 2,3 jaar naar 4,1 jaar. Deze duration is korter dan de duration van de Belgische portefeuille die 5,3 jaar bedraagt (op 30/06/06: 5,6 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 er ingespeeld op de noden van de huurders.

Daardoor doet Leasinvest Real Estate het wat betreft de leegstand in bepaalde deelmarkten in België beter dan de markt en heeft zij in haar kantorenportefeuille in Brussel een leegstand

<sup>1</sup> Voor meer informatie zie pagina 53 en bijlage 5 van de Financiële Staten.

van 4,2%, wat beter is dan de globale leegstand van de Brusselse kantorenmarkt die 9,6% bedroeg. De leegstandsgraad van de kantorenmarkt in het Groothertogdom Luxemburg bedroeg 3,5% op 30/06/07, wat ongeveer gelijklopend is met 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 langetermijnverhuuring in het gedrang brengen. Daarom investeren we bij voorkeur, weze het niet uitsluitend, in kwalitatieve en technisch hoogstaande gebouwen waarbij de kosten van onderhoud en renovatie beperkt zijn gedurende de eerste tien jaar. Alle investeringen dienen te voldoen aan een aantal technische en rendementscriteria (zoals o.a. vereiste technieken, ligging, bereikbaarheid via openbaar 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 milieu-technische due diligence, en in voorkomend geval een bodemonderzoek, uitgevoerd door ons intern team, bijgestaan, waar nodig, door externe consultants. Tevens wordt ieder gebouw regelmatig geëvalueerd. Gebouwen in portefeuille die niet meer voldoen aan onze eisen worden 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 performantie van de techniciteit van een gebouw tot gevolg hebben, wat in het Groothertogdom Luxemburg sterk wordt gecompenseerd door de uitstekende ligging van de meeste gebouwen.

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

<sup>2</sup> Voor meer informatie zie pagina 53 van het Vastgoedverslag.

### Financieringsrisico

De geconsolideerde schuldgraad<sup>3</sup> van Leasinvest Real Estate bedroeg op 30/06/07 40,93% (30/06/06: 44,15%), 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.

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

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

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

Leasinvest Real Estate streeft ernaar om de verhouding tussen kortetermijnfinancieringen (via de uitgifte van commercial paper en bankvoorschotten) en langetermijnbankkredieten op 50% - 50% te houden. Op 30/06/07 bedroeg de verhouding korte / lange termijn 54% - 46%.

### Renterisico

Het indekkingsbeleid is afgestemd om het renterisico voor ongeveer 80% van de financiële schulden veilig te stellen. Gezien de schuldfinanciering van Leasinvest Real Estate gebaseerd is op een vlottende rentevoet, bestaat het risico dat bij een stijging van de rentevoeten de financieringskosten oplopen.

Dit renterisico wordt ingedekt door financiële instrumenten zoals spot & forward rente-collars en interest rate swaps.

De vervaldata van de rente-indekkingen situeren zich tussen 2008 en 2013. Op 30/06/07 was 86% van de financiële schulden ingedekt. De vaste rentevoeten van de interest rate swaps liggen tussen 3,15% en 3,87%, kredietmarge niet meegerekend.

### Wisselrisico

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

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



## Belangrijke gebeurtenissen in de ontwikkeling van Leasinvest Real Estate

### 1999/2000

- Erkenning van Leasinvest Real Estate Comm.VA als vastgoedbevak door de Commissie voor het Bank en Financiewezen (thans Commissie voor het Bank, Financie- en 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 Meeûs 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
- Acquisitie van het gebouw Torenhof te Merelbeke (Gent)
- Verwerving van de resterende aandelen van Square de Meeûs 5-6 NV, gevolgd door een fusie door overneming van Square de Meeûs 5-6 NV
- Verhoging van de participatie in Leasinvest Immo Lux tot 96,04%



Brixton Business Park,  
Zaventem, België





Avenue J.F. Kennedy  
Luxembourg









# Brief aan de aandeelhouders



**H**et voorbije boekjaar 2006/2007 was opnieuw een zeer goed jaar. Er werd een record nettoresultaat, aandeelgroep, behaald van 34,9 miljoen EUR, hetzij een stijging van 77% t.o.v. het vorige boekjaar.

De belangrijke acquisities gerealiseerd in het laatste trimester van het vorige boekjaar 2005/2006, nl. de verwerving van de beursgenoteerde vastgoedbeveik Leasinvest Immo Lux SA en van een deel van de Extensa Group portefeuille hebben een volledige jaarimpact gehad in het voorbije boekjaar 2006/2007.

In het boekjaar 2006/2007 lag de focus op de integratie van de Luxemburgse vastgoedportefeuille, de optimalisatie van de globale vastgoedportefeuille, de verdere verbetering van de bezettingsgraad, het fideliseren van de bestaande huurders en het uitbreiden en renoveren van bestaande gebouwen daar waar mogelijk.

### I Vastgoedportefeuille in België

De bezettingsgraad in België op 30/06/07, exclusief het hierna vermelde "Torenhof", bedroeg 97% t.o.v. 96,2% vorig boekjaar.

In het kader van het dynamische beheer van onze gebouwenportefeuille werden de twee kantoorgebouwen die deel uitmaken van "Extensa Square", gelegen in de Kolonel Bourgstraat te Brussel verkocht aan een Spaans privé-investeringsfonds. Een kleiner kantorenpand te Wommelgem (Antwerpen) werd eveneens verkocht.

Op de bestaande buitenparking van onze site Axxes Business Park te Merelbeke (Gent) werden de werken voor de bouw van 192 bijkomende parkeerplaatsen gestart. Deze bijkomende

parking zal aan de vraag van de huurders naar additionele parkeer ruimte tegemoetkomen.

Een kasteelhoeve genaamd "Torenhof" werd aangekocht tijdens het boekjaar en zal volledig als "facility center" verbouwd worden om beter te voldoen aan de vraag naar facilitaire diensten van de huurders op onze site Axxes Business Park.

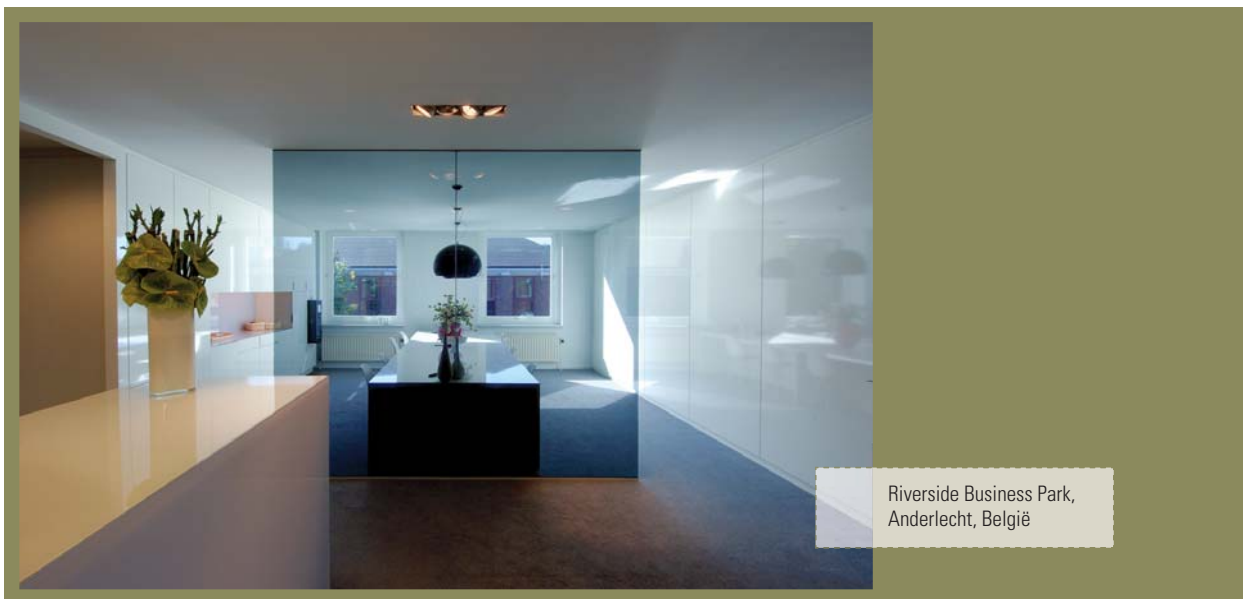
### I Vastgoedportefeuille in Luxemburg

In Luxemburg werd een projectmanager aangeworven in het kader van het beheer van de portefeuille van Leasinvest Immo Lux. De bezettingsgraad van de Luxemburgse portefeuille (exclusief het gebouw "Bian" dat volledig gerenoveerd wordt) bedroeg 97,03% op 30/06/07 t.o.v. 95,14% het jaar voordien.

De grondige renovatie van het bestaande kantoorgebouw "Bian" gelegen te Gasperich/Cloche d'Or inclusief een 2.000 m<sup>2</sup> uitbreiding op de bestaande site zal eind 2008 beëindigd zijn. De commercialisering ervan werd opgestart. De vooruitzichten tot verhuring op plan zijn zeer gunstig.

Een renovatie met uitbreiding van 4.700 m<sup>2</sup> van respectievelijk het kantoor- en opslaggebouw "CFM", eveneens gelegen te Gasperich/Cloche d'Or werd opgestart in juni 2007 en zal volledig door de bestaande huurders opgenomen worden.

Op 26/06/07 heeft Leasinvest Real Estate haar intentie bekendgemaakt om een tegenbod te lanceren op alle aandelen van de beursgenoteerde Luxemburgse vastgoedbeveik Immo-Croissance. Het bod werd begin juli 2007 ingetrokken gezien er een uitzonderlijk hoog tegenbod werd aangekondigd door een derde partij.



Riverside Business Park,  
Anderlecht, België

## I Uitstekende resultaten

De geconsolideerde bezettingsgraad verbeterde verder van 95,87% naar 97,01% dankzij onze continue commerciële inspanningen, een licht betere verhuuringsmarkt en de kwaliteit & de goede ligging van onze gebouwen.

In 2006/2007 werd er een zeer belangrijke niet gerealiseerde meerwaarde op de vastgoedportefeuille geregistreerd van 16,6 miljoen EUR t.o.v. 3,9 miljoen EUR het vorige boekjaar. Deze verdere opwaardering van de vastgoedportefeuille is vnl. te danken aan de nog steeds dalende huurrendementen veroorzaakt door het belangrijke bedrag aan kapitaal wereldwijd dat een grote beschikbare vraag naar vastgoed creëert.

Het geconsolideerde nettoresultaat verhoogde met 51,9% van 23,3 miljoen EUR naar 35,5 miljoen EUR. Het aandeel groep hierin bedraagt 34,9 miljoen EUR (30/06/06: 19,7 miljoen EUR, + 77%). Het nettoresultaat, aandeel groep, per aandeel bedroeg 8,71 EUR (tegenover 5,94 EUR per verwaterd<sup>1</sup> aandeel vorig boekjaar). Dit is een recordwinst sinds de oprichting van de bevak.

De stijgende trend van de netto-actiefwaarde per aandeel (inclusief dividend) en berekend op basis van de reële waarde werd verdergezet t.o.v. vorig boekjaar, hetzij een stijging van 10,1%, of van 59,28 EUR naar 65,31 EUR.

De geconsolideerde reële waarde van de vastgoedportefeuille<sup>2</sup> (exclusief projectontwikkelingen en inclusief activa bestemd voor de verkoop) verminderde t.o.v. vorig boekjaar door de hoger vernoemde verkopen, hetzij van 467,2 miljoen EUR naar 445,9 miljoen EUR.

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

**Jean-Louis Appelmans**  
*Afgevaardigd bestuurder*

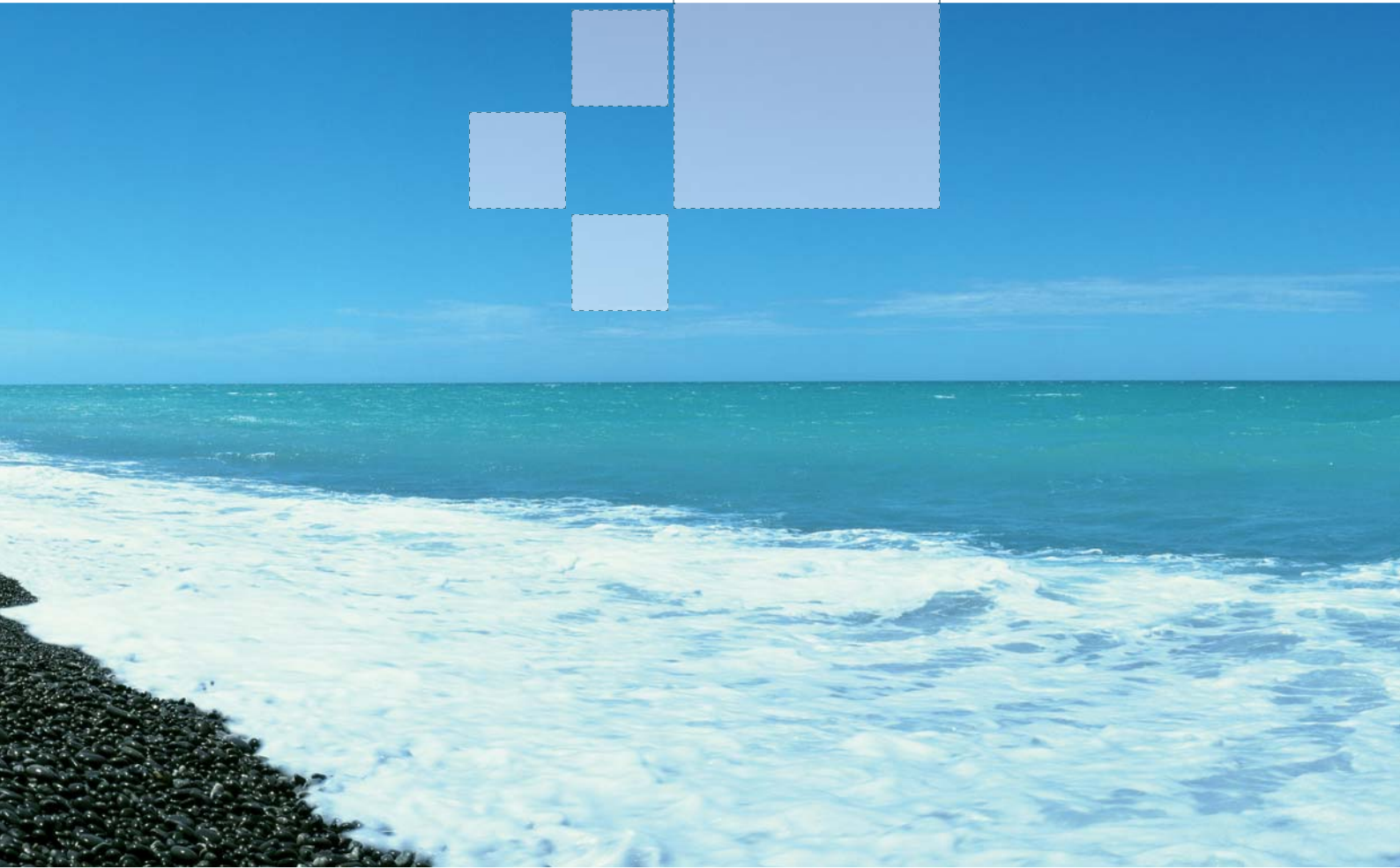
**Luc Bertrand**  
*Voorzitter van de raad van bestuur*

<sup>1</sup> De resultaten per verwaterd aandeel zijn berekend op basis van het pro rata aantal aandelen. Dit is het aantal aandelen geproporteerd volgens hun dividendgerechtigdheid. N.a.v. de kapitaalverhoging die heeft plaatsgevonden bij de inbreng van de "Extensa" portefeuille werden er immers, in het boekjaar 2005/2006, 763.407 nieuwe aandelen gecreëerd die dividendgerechtigd waren te rekenen vanaf 29/05/06.

<sup>2</sup> De geconsolideerde reële waarde van de vastgoedportefeuille houdt rekening met de integrale consolidatie van Leasinvest Immo Lux bevek, waarin Leasinvest Real Estate 96,04% aanhield op 30/06/07.

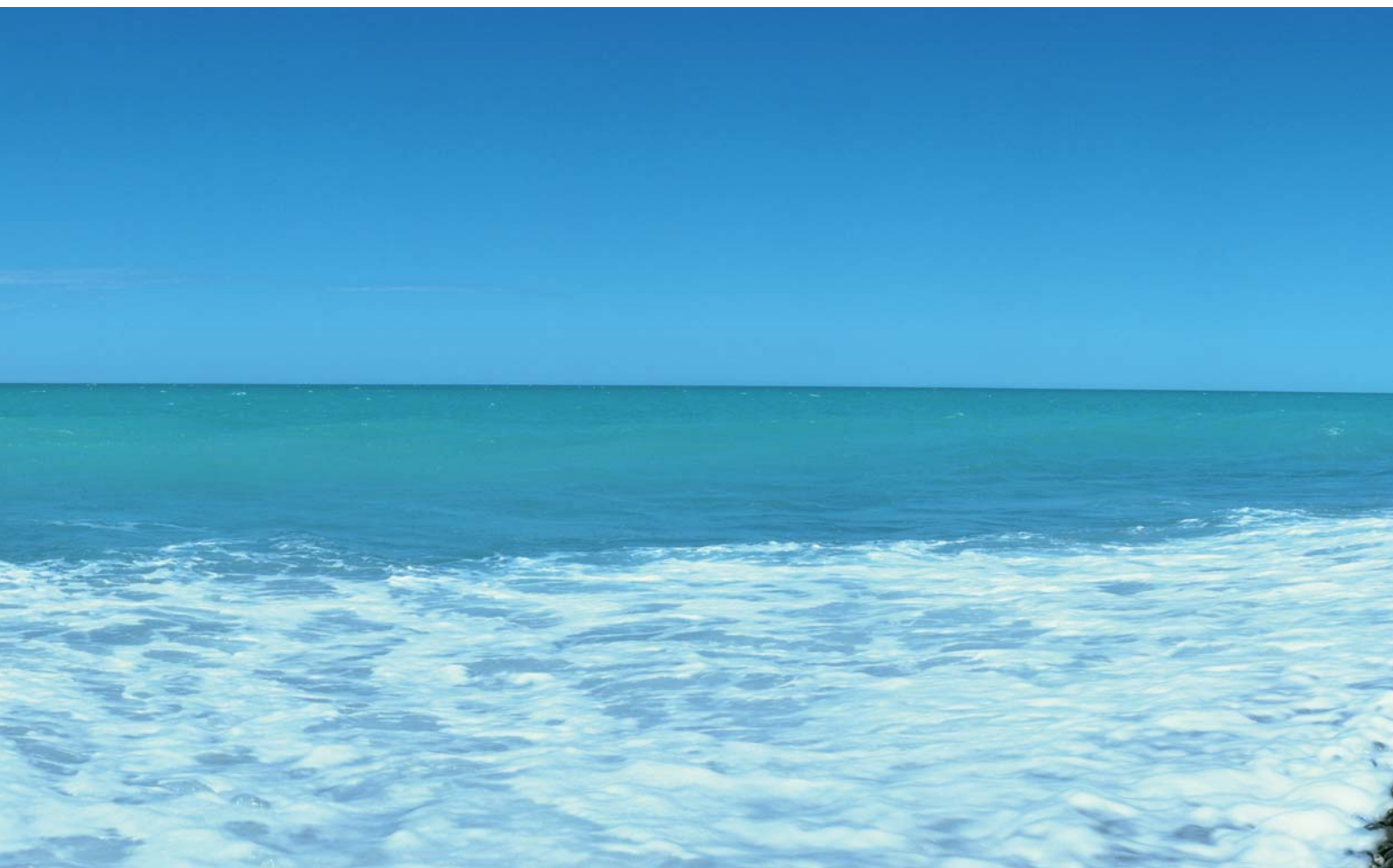


Monnet,  
Groothertogdom  
Luxemburg



# Kerncijfers





De kerncijfers betreffen IAS/IFRS kerncijfers.

Op 30/06/07 neemt Leasinvest Real Estate via integrale consolidatie volgende participaties op: de Luxemburgse bevek Leasinvest Immo Lux SA, Leasinvest Immo Lux Conseil SA, Warehouse Finance NV, De Leewe NV, Logistics Finance I NV en Leasinvest Services NV (voorheen Leasinvest Real Estate Facility Services NV).

Op 30/06/06 werd tevens de deelneming in Square de Meeûs 5-6 NV integraal geconsolideerd (50,07%). Na overname van het resterende belang in het begin van het boekjaar 2006/2007, werd Square de Meeûs 5-6 NV in december 2006 gefuseerd met Leasinvest Real Estate (fusie door overneming).

Tenslotte heeft Leasinvest Real Estate via aankopen op de beurs haar belangenpercentage in Leasinvest Immo Lux opgetrokken van 90,12% (30/06/06) naar 96,04%.

Vastgoedpatrimonium <sup>(1)</sup>			
Totale oppervlakte (in m <sup>2</sup> bovengronds)	30/06/07	30/06/06	30/06/05
Kantoren	126.621	144.961	104.262
Logistiek	118.313	118.313	68.111
Retail	21.313	21.313	14.454
Totaal	266.247	284.587	186.827
	30/06/07	30/06/06	30/06/05
Reële waarde (x 1.000 EUR) <sup>(2)(3)</sup>	445.859	467.182	268.584
Investeringswaarde (x 1.000 EUR) <sup>(3)(4)</sup>	457.310	479.170	275.460
Bezettingsgraad (%) <sup>(5)</sup>	97,01 <sup>(6)</sup>	95,87	91,15
Huurrendement (reële waarde) (%)	7,22 <sup>(6)</sup>	7,45	7,32
Huurrendement (investeringswaarde) (%)	7,04 <sup>(6)</sup>	7,26	7,14

- (1) 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.
- (2) Reële waarde ("fair value"): de investeringswaarde zoals bepaald door een onafhankelijke vastgoeddeskundige en waarvan de mutatiekosten, zoals bepaald op p. 63 van deze jaarbrochure, zijn afgetrokken; de reële waarde is de boekwaarde onder IFRS.
- (3) Reële waarde en investeringswaarde geschat door vastgoedexperten Cushman & Wakefield / Winssinger en Vennoten.
- (4) De investeringswaarde komt overeen met het vroeger gehanteerde begrip "beleggingswaarde" en is de waarde zoals bepaald door een onafhankelijke vastgoeddeskundige en waarvan de mutatiekosten nog niet zijn afgetrokken.
- (5) De bezettingsgraad 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 100.
- (6) De bezettingsgraad en het huurrendement houden rekening met 100% van Leasinvest Immo Lux, waarin Leasinvest Real Estate op 30/06/07 96,04% bezat.



EBBC,  
Groothertogdom  
Luxemburg

## | Kernresultaten

(in 1.000 EUR)	IAS/IFRS Geconsolideerd 30/06/07	IAS/IFRS Geconsolideerd 30/06/06	IAS/IFRS Geconsolideerd 30/06/05
Huurinkomsten	33.154	23.958	19.868
Vastgoedresultaat	33.003	23.818	19.421
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille (EBIT) <sup>(1)</sup>	25.583	23.195	14.269
Netto courant resultaat <sup>(2)</sup>	17.425	19.402	9.787
Netto courant resultaat, aandeel groep	17.075	16.963	9.538
Resultaat op de portefeuille	18.095	3.923	3.331
Resultaat op de portefeuille, aandeel groep	17.859	2.760	2.910
Nettoresultaat	35.520	23.325	13.118
Nettoresultaat, aandeel groep	34.934	19.723	12.448
Nettocashflow, aandeel groep	16.555	9.823	10.286

(1) Earnings Before Interests and Taxes.

(2) Nettoresultaat min resultaat op de portefeuille.

## | Balans

(in 1.000 EUR)	IAS/IFRS Geconsolideerd 30/06/07	IAS/IFRS Geconsolideerd 30/06/06	IAS/IFRS Geconsolideerd 30/06/05
Totaal eigen vermogen	272.046	262.555	188.019
Eigen vermogen, aandeel groep	262.071	237.849	180.048
Balanstotaal	477.202	483.659	274.960
Schuldgraad (%) <sup>(1)</sup>	40,93	44,15	28,92

(1) De schuldgraad is berekend volgens het KB van 21/06/06.



Diekirch, Groothertogdom Luxemburg



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

(in EUR)	IAS/IFRS Geconsolideerd 30/06/07	IAS/IFRS Geconsolideerd 30/06/06	IAS/IFRS Geconsolideerd 30/06/05
Aantal genoteerde aandelen (#)	4.012.832	3.249.221	2.830.371
Aantal uitgegeven aandelen (#)	4.012.832	4.012.628	3.249.221
Pro rata aantal aandelen (#)	4.012.832	3.318.241	3.047.255
Netto-actief, aandeel groep <sup>(2)</sup>			
- op basis van reële waarde	65,31	59,28	55,41
- op basis van investeringswaarde	68,13	62,10	57,47
Huuropbrengsten	8,26	7,22	6,52
Vastgoedresultaten	8,22	7,18	6,37
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille (EBIT) <sup>(3)</sup>	6,38	6,99	4,68
Netto courant resultaat	4,34	5,85	3,21
Netto courant resultaat, aandeel groep	4,26	5,11	3,13
Resultaat op de portefeuille	4,51	1,18	1,09
Resultaat op de portefeuille, aandeel groep	4,45	0,83	0,95
Nettoresultaat	8,85	7,03	4,30
Nettoresultaat, aandeel groep	8,71	5,94	4,09
Nettocashflow, aandeel groep	4,13	2,96	3,38

- (1) De resultaatgegevens betreffen gegevens per verwaterd aandeel, rekening houdend met een proratering van het aantal aandelen.  
 30/06/07: n.a.v. de fusie met Square de Meeûs 5-6 NV werden 204 nieuwe aandelen uitgegeven. Deze zijn evenwel dividendgerechtigd vanaf het begin van het boekjaar, zijnde 01/07/06, zodat geen proratering van het aantal aandelen diende plaats te vinden.  
 30/06/06: n.a.v. de kapitaalverhoging die heeft plaatsgevonden bij de inbreng van de Extensa Group NV portefeuille door AXA Belgium NV, werden er 763.407 nieuwe aandelen gecreëerd. Deze waren dividendgerechtigd vanaf 29/05/06.  
 30/06/05: n.a.v. de kapitaalverhoging die heeft plaatsgevonden bij de acquisitie van Montoyer 63, werden er 418.850 aandelen gecreëerd. Deze waren dividendgerechtigd vanaf 23/12/04.
- (2) Netto-actief conform IFRS is voor uitkering van het resultaat.
- (3) Earnings Before Interests and Taxes.

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

(in EUR)	30/06/07	30/06/06	30/06/05
Koers op coupondatum <sup>(2)</sup>		74,80	65
Coupondatum	22/10/07	23/10/06	24/10/05
price / cashflow (PCF)		25,27	19,23
price / earnings (PER)		14,64	20,77
Koers einde boekjaar	78,10	65,90	64,40
price / cashflow (PCF)	18,91	22,26	19,05
price / earnings (PER)	18,33	12,90	20,58

- (1) PCF en PER werden berekend ten opzichte van de nettocashflow en earnings (= netto courant resultaat), aandeel groep, per einde boekjaar.
- (2) Geen gegevens per 30/06/07 omdat jaarverslag valt voor coupondatum.

## Evolutie aantal aandelen

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

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

## Leasinvest Real Estate op de beurs

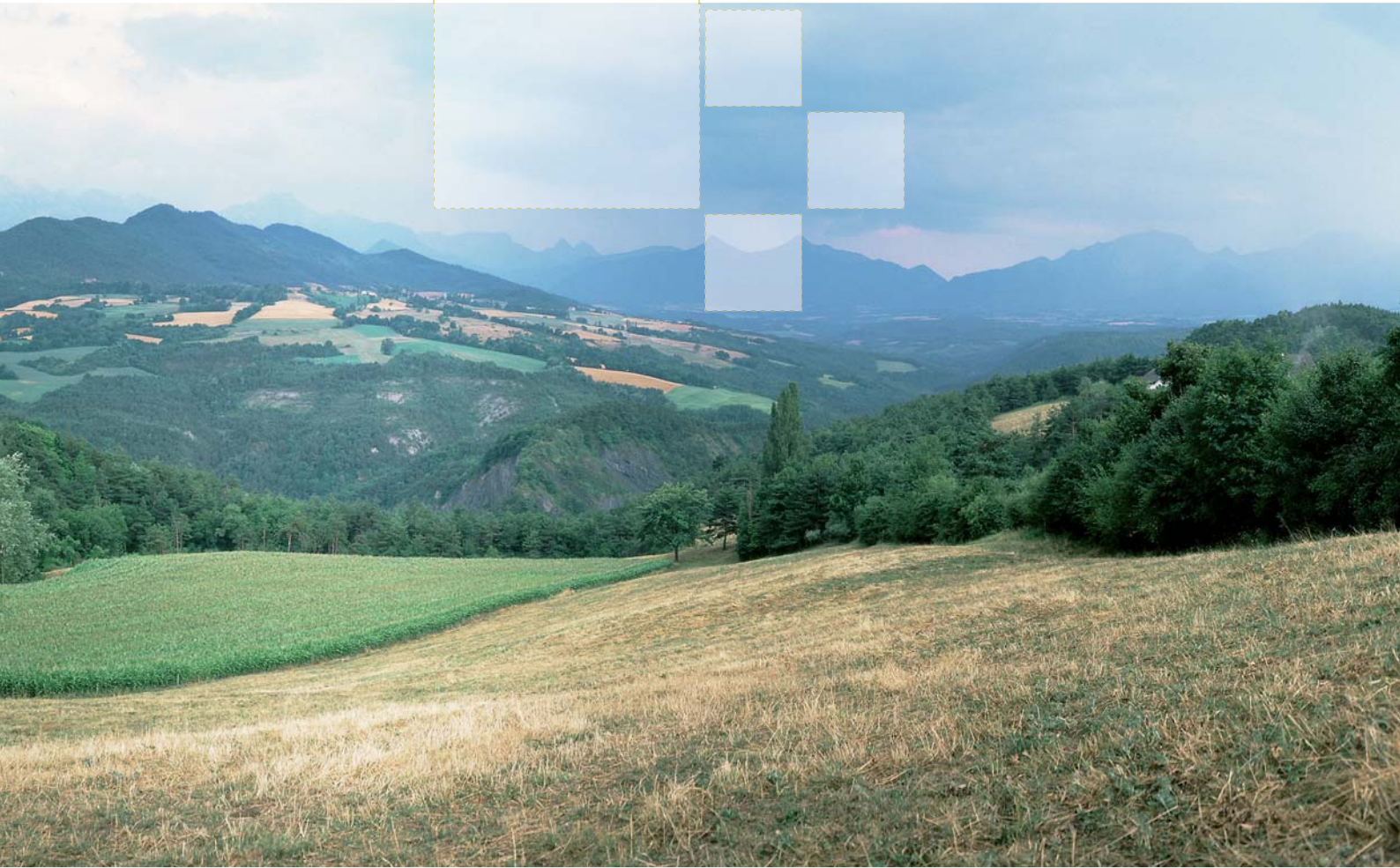
(in EUR)	30/06/07	30/06/06	30/06/05
Aantal genoteerde aandelen (#)	4.012.832	3.249.221	2.830.371
Aantal uitgegeven aandelen (#)	4.012.832	4.012.628	3.249.221
Pro rata aantal aandelen (#)	4.012.832	3.318.241	3.047.255
Marktkapitalisatie op basis van slotkoers	313.402.179	264.432.185	209.249.832
Slotkoers	78,10	65,90	64,40
Hoogste koers	84,50	73,35	64,45
Laagste koers	65,80	62,05	54,00
Gemiddelde koers	75,96	66,12	59,33
Jaarvolume (#)	720.881	706.725	1.055.903
Gemiddeld maandvolume (#)	60.073	58.894	87.992
Jaaromzet	56.300.806	46.728.657	62.646.725
Velociteit <sup>(1)</sup> (%)	17,96	21,75	37,31
Brutodividend	3,80	3,75	3,72
Nettodividend	3,23	3,19	3,16
Dividendrendement (%)	5,00	5,67	6,27
Pay-out ratio (%)	126	114	93

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





# Corporate Governance



#### 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 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 34 (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 30/06/07 een eigen vermogen van 460.515,48 EUR.

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 statutaire zaakvoerder van Leasinvest Real Estate, dat verantwoordelijk is voor het algemeen management, de commerciële contacten met de huurders en vastgoedmakelaars, de boekhouding, de juridische activiteiten en de administratie, bestond op 30/06/07 uit 12 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 heeft aangesteld.

##### Remuneratie van de zaakvoerder

De vergoeding van de zaakvoerder is statutair vastgelegd op 0,415% van de investeringswaarde van de portefeuille en bedroeg voor het voorbije boekjaar 2.004.063 EUR. Er wordt geen enkele andere remuneratie toegekend aan de zaakvoerder.

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

##### Samenstelling van de raad van bestuur

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

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

In 2004 werd een investeringsovereenkomst afgesloten met AXA Belgium NV. De in het kader van deze overeenkomst overeengekomen investeringen in Leasinvest Real Estate werden in de loop van het boekjaar 2005/2006 volledig door AXA Belgium NV gerealiseerd. Er werd overeengekomen dat maximum vier bestuurders op voordracht van AXA Belgium NV benoemd kunnen worden, welke afspraak is opgenomen in de statuten van de statutaire zaakvoerder. In het boekjaar 2005/2006 werden twee bestuurders benoemd op voordracht van AXA Belgium NV.

Voormelde investeringsovereenkomst bevat tevens bepaalde overdrachtsbeperkingen en voorkeurechten m.b.t. de Leasinvest Real Estate- en Leasinvest Real Estate Management- aandelen.

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

<sup>1</sup> Leasinvest Real Estate heeft zelf geen personeelsleden.

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

1) De onafhankelijke bestuurders<sup>3</sup> 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

2) De bestuurders<sup>3</sup> 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

De heren de Gerlache de Gomery, De Keuleneer, Van Heddeghem en Desimpel werden uitdrukkelijk aangeduid als onafhankelijke bestuurders in de zin van art. 524 §2 W.Venn (zoals gewijzigd bij de Corporate Governance Wet van 02/08/02). Zij voldoen aan de criteria van onafhankelijkheid vastgesteld in het Corporate Governance Charter.

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



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



Thierry Rousselle,  
general manager of real estate  
van AXA Belgium NV

<sup>3</sup> De adressen van de bestuurders kunnen op eenvoudige aanvraag bekomen worden op de zetel van de vennootschap.

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



### 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 werden benoemd met ingang van 26/01/06.

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

### Vergadering van de raad

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

Het aanwezigheidsquotiënt bedroeg globaal 85%. Het aanwezigheidsquotiënt van de leden individueel bedroeg voor de heren Bertrand, Suykens en Appelmans 100%, voor de heren Verhellen, Rousselle en De Keuleneer 87,5%, voor de heren Van Heddeghem, Van Wymersch-Moons en Desimpel 75% en voor de heer de Gerlache de Gomery 62,5%.

### Bevoegdheden van de raad van bestuur

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

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

In 2006/2007 werden de volgende specifieke agendapunten behandeld door de raad van bestuur:

- goedkeuring van belangrijke bijkomende investeringen in Luxemburg door het lanceren van een tegenbod op de aandelen van Immo-Croissance en de intrekking van dit bod;
- goedkeuring van de desinvestering van Extensa Square en Wommelgem;
- beslissing tot verwerving van de resterende aandelen van Square de Meeûs 5-6 NV gevolgd door het voorstel tot fusie door overneming van Square de Meeûs 5-6 NV;
- (her)ontwikkeling van CFM en Bian in Luxemburg;
- beslissing tot verdere uitbouw en optimalisatie van de organisatie in België en Luxemburg, o.a. beslissing in verband met de structurering van het vastgoedbeheer.

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 unanimité.

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

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

<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).

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 unanimiteit.

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

### **Auditcomité**

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

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

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).

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

De leden van het auditcomité zijn:

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

Het auditcomité vergaderde tijdens het voorbije boekjaar viermaal. Het aanwezigheidsquotiënt van de leden van het comité bedroeg globaal 68,75% en individueel voor de heer Rousselle 50%, voor de heren Suykens en De Keuleneer 100% en voor de heer Van Heddeghem 25%.

Ondermeer de volgende agendapunten werden door het auditcomité behandeld:

- bespreking van de financiële rapporteringen per kwartaal;
- wijziging van de enkelvoudige en geconsolideerde IFRS-waarderingsregels;

- bespreking van de financieringsstructuur en het rente-indexeringsbeleid;
- boekhoudkundige verwerking van de fusie door overname van Square de Meeûs 5-6 NV.

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

### **Benoemings- & remuneratiecomité**

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

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

De leden van het benoemings- & remuneratiecomité zijn:

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

Het benoemings- & remuneratiecomité vergaderde tijdens het voorbije boekjaar éénmaal. Het aanwezigheidsquotiënt bedroeg globaal 75% en individueel voor de heren Bertrand, de Gerlache de Gomery en Van Wymersch-Moons 100%. De heer Desimpel was vertegenwoordigd op deze vergadering. Behoudens indien het benoemings- & remuneratiecomité het anders bepaalt, heeft de CEO het recht om de vergaderingen van het benoemings- & remuneratiecomité bij te wonen.

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

- uitbouw van de (personeels)organisatie voor Luxemburg;
- voorstellen tot remuneratie van het uitvoerend management en van de afgevaardigd bestuurder.

### **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 genomen 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. Het aanwezigheidsquotient van de leden bedroeg globaal 100%.

Het comité van onafhankelijke bestuurders heeft voorafgaand aan de besluiten genomen door de raad van bestuur, een schriftelijk advies opgemaakt aangaande de voorgenomen wijziging van het statutaire beleggingsbeleid van de bevak, waarvoor een algemene vergadering werd bijeengeroepen, en in verband met het investeringsvoorstel betreffende Immo-Croissance (grote transactie; het betreft het tegenbod waarvan sprake in het beheersverslag dat vervolgens, omwille van een hoger tegenbod werd ingetrokken).

### 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 vastgoedbevaks. Deze taak werd tijdens het voorbije boekjaar 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, commercial manager, gevolmachtigde tot het dagelijks bestuur.

### Jean-Louis Appelmans (CEO)

Jean-Louis Appelmans (54) is sinds de oprichting in 1999 afgevaardigd bestuurder van Leasinvest Real Estate Management NV en sedert eind 2002 tevens vaste vertegenwoordiger. Hij was CEO van Extensa Group NV (ex-Leasinvest NV) van 1989 tot 2005. Hij vervult nog een aantal bestuurdersmandaten bij de volgende beursgenoteerde ondernemingen: vastgoedbevak Retail Estates (onafhankelijk bestuurder) en Leasinvest Immo Lux (bestuurder). Daarvoor was hij werkzaam in corporate banking bij Crédit Lyonnais Belgium (1986-1989) en Chase (thans JPMorgan Chase) van 1979 tot 1986.

### Michel Van Geyte

Michel Van Geyte (41) is sedert augustus 2004 commercial manager van Leasinvest Real Estate Management NV. Hij was voordien werkzaam bij Knight Frank als managing partner en heeft een vijftiental jaren ervaring in vastgoed.

### Management

De leden van het management, andere dan de leden van de effectieve leiding, zijn:

**Micheline Paredis**, legal manager & compliance officer.

**Sophie Wuyts**, financial manager.

### Het permanent comité

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

### Het investeringscomité

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

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

### Externe vertegenwoordiging

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

### Vaste vertegenwoordiger

Overeenkomstig de bepalingen van art. 61, §2, W.Venn. heeft de zaakvoerder onder zijn bestuurders een vaste vertegenwoordiger benoemd die belast wordt met de uitvoering van



de opdracht van zaakvoerder, in naam en voor rekening van Leasinvest Real Estate Management NV, en die bevoegd is om alleenhandelend de bevak ten aanzien van derden te vertegenwoordigen en te verbinden, evenwel zonder afbreuk te doen aan de bepalingen van art. 18 van het KB van 10/04/95 m.b.t. vastgoedbevaks, noch aan enige andere bepaling toepasselijk op instellingen voor collectieve beleggingen.

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

#### Daden van beschikking betreffende vastgoed

Overeenkomstig art. 18 van voormeld KB wordt de bevak voor elke daad van beschikking 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

Tijdens het voorbije boekjaar ontvingen de bestuurders van de statutaire zaakvoerder van Leasinvest Real Estate Comm.VA, rechtstreeks en/of onrechtstreeks, voor alle verleende diensten ten behoeve van de statutaire zaakvoerder vergoedingen ten belope van een totaal bedrag van 459.000 EUR.

EUR	
Onafhankelijke bestuurders	74.000
Jean-Louis Appelmans	385.000
<b>Totaal bestuurders</b>	<b>459.000</b>

#### 1) Niet-uitvoerende bestuurders

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

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

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

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

#### 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 ver-

melde remuneratie toegekend; zijn managementovereenkomst bevat gebruikelijke opzeggemogelijkheden en vertrekregelingen.

#### 3) De effectieve leiding

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

Michel Van Geyte is geen bestuurder van de statutaire zaakvoerder; hij heeft het statuut van bediende en geniet van een vaste en veranderlijke vergoeding, van een hospitalisatieverzekering en groeps- en invaliditeitsverzekering. Er wordt hem tevens een bedrijfswagen ter beschikking gesteld. Zijn arbeidsovereenkomst bevat geen bijzondere 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 effectieve leiding	vast	variabel <sup>6</sup>	totaal
Jean-Louis Appelmans	310.000 <sup>(*)</sup>	75.000	385.000
Michel Van Geyte	143.963	40.000	183.963
<b>Totaal</b>	<b>453.963</b>	<b>115.000</b>	<b>568.963</b>
<sup>(*)</sup> waarvan verzekerings- premie	40.932		

#### 4.2 Corporate Governance Charter<sup>7</sup>

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

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

6 Het variabel deel had betrekking op het boekjaar 2005/2006, maar werd uitbetaald in het boekjaar 2006/2007. Het variabel deel dat betrekking heeft op het boekjaar 2006/2007 en dat nog dient bepaald te worden zal uitbetaald worden in het boekjaar 2007/2008.

7 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).

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

Het Charter werd tijdens het voorbije boekjaar bv. aangepast om de regeling te reflecteren die werd ingevoerd door het KB van 05/03/06. 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

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 onafhanke-

lijke bestuurders zijn. Deze afwijking t.o.v. de Code Lippens is verantwoord gelet op de relatief beperkte omvang van de raad van bestuur (tien leden, maximum twaalf, waarvan vier onafhankelijke bestuurders) die een efficiënte beraadslaging en besluitvorming binnen de raad van bestuur niet in de weg staat.

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

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

### Duur van het mandaat van de bestuurders

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

### Evaluatie van de bestuurders

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

### Indiening van voorstellen door een aandeelhouder

Het vereiste minimumpercentage aandelen dat een aandeelhouder moet bezitten om voorstellen te kunnen indienen voor de algemene vergadering bedraagt 20% en niet maximaal 5% zoals voorzien in aanbeveling 8.9 van de Code. De raad heeft



Brixton Business Park,  
Zaventem, België

besloten deze aanbeveling niet te volgen aangezien de aandeelhouders van Leasinvest Real Estate op de algemene vergadering van aandeelhouders alle vragen kunnen stellen aan de raad van bestuur en de commissaris die verband houden met de punten vermeld op de agenda.

#### 4.3 Regeling van belangenconflicten

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

De kans dat er potentiële belangenconflicten bestaan tussen de bestuurders van de statutaire zaakvoerder<sup>8</sup> of leden van het management en Leasinvest Real Estate, ondermeer ingevolge functies die zij bekleden in andere ondernemingen in de vastgoedsector, wordt klein ingeschat<sup>9</sup>.

De raad van bestuur verklaart, voor zover hem bekend, dat er zich in het voorbije boekjaar geen situaties van belangenconflicten hebben voorgedaan tussen de bestuurders van de statutaire zaakvoerder of leden van het management en Leasinvest Real Estate.

In haar Corporate Governance Charter heeft Leasinvest Real Estate het beleid onderschreven dat een bestuurder of de leden van het management<sup>10</sup> (of diens naaste familieleden) die, rechtstreeks of onrechtstreeks, een belang heeft van niet-patrimoniale aard dat strijdig is met, ofwel, die een parallel belang heeft, al dan niet van patrimoniale aard, met een beslissing of verrichting van Leasinvest Real Estate, dat die persoon dit onmiddellijk kenbaar moet maken aan de voorzitter. Deze laatste oordeelt dan of hij hiervan verslag uitbrengt aan de raad van bestuur.

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

<sup>8</sup> Een functioneel belangenconflict zou zich kunnen voordoen in hoofde van bestuurders benoemd op voordracht van Extensa Group NV, indien verrichtingen geschieden tussen Extensa Group NV en/of de statutaire zaakvoerder en Leasinvest Real Estate; of in hoofde van bestuurders benoemd op voordracht van AXA Belgium NV, indien verrichtingen geschieden of beslissingen worden genomen waarbij AXA Belgium NV een belang heeft dat strijdig is met een belang van de statutaire zaakvoerder en/of Leasinvest Real Estate.

<sup>9</sup> Leasinvest Services is een 100% dochter van Leasinvest Real Estate, aan wie het vastgoedbeheer stapsgewijs wordt 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.

<sup>10</sup> Waartoe ook de heer Michel Van Geyte, effectieve leider, behoort.

#### 4.4 Gedragsregels inzake financiële transacties

De raad van bestuur heeft zijn beleid inzake de voorkoming van marktmissbruik 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 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 Geruisloze fusie

Er werd een buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van Leasinvest Real Estate bijeengeroepen op 15 oktober e.k. waaraan de met fusie door overneming gelijkgestelde verrichting zoals bedoeld in artikel 719 W.Venn. (zgn. "geruisloze fusie") met de dochtervennootschappen De Leewe NV, Warehouse Finance NV en Logistics Finance I NV, ter goedkeuring werd voorgelegd.

#### 4.7 Wijziging beleggingsbeleid - Toegestaan kapitaal - inkoop eigen aandelen

Aan deze buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders zal tevens de wijziging van artikel 5 van de statuten ter goedkeuring worden voorgelegd om dit in overeenstemming te brengen met het daadwerkelijk gevoerd beleggingsbeleid, alsook diverse andere statutenwijzigingen en machtigingen,



onder meer een nieuwe machtiging inzake het toegestaan kapitaal, alsook een verlenging van de machtigingen om over te gaan tot de inkoop en vervreemding van eigen aandelen.

De agenda van deze algemene vergadering werd opgenomen op de website ([www.leasinvest.be](http://www.leasinvest.be)).

#### 4.8 Controle van de jaarrekening – commissaris

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

Ernst & Young Bedrijfsrevisoren, lid van het Instituut der Bedrijfsrevisoren, Marcel Thirylaan 204, 1200 Brussel, werd in 2005 herbenoemd voor een periode van drie jaar om de functie van commissaris te vervullen tot aan de jaarvergadering van 2008. Mevrouw Christel Weymeersch, vennoot, heeft mevrouw Daniëlle Vermaelen vervangen als vaste vertegenwoordiger van de commissaris met ingang van 01/01/07.

De vergoedingen van de commissaris voor de controle van de jaarrekening voor het voorbije boekjaar werden op 28.200 EUR (excl. BTW) geschat. Daarnaast werden er honoraria betaald ten belope van 35.000 EUR (excl. BTW) voor bijkomende controle-opdrachten uitgevoerd in het boekjaar 2005/2006<sup>11</sup>.

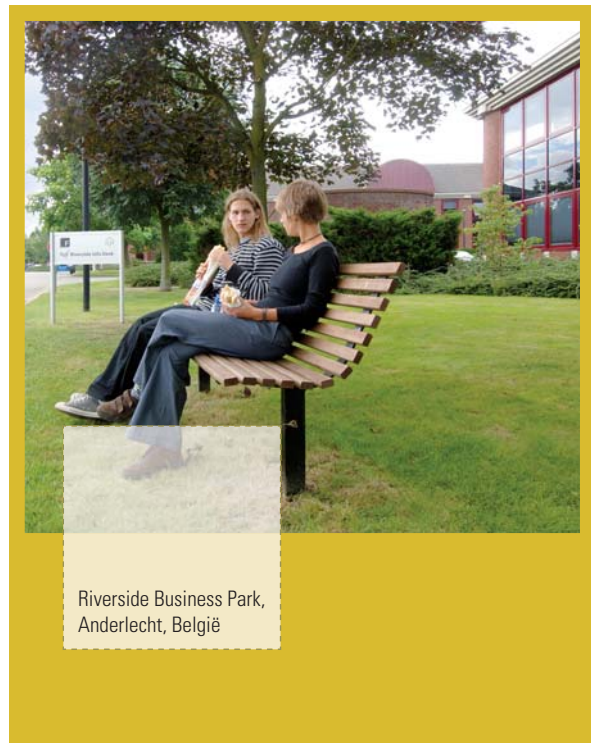
Tenslotte werden er honoraria betaald ten belope van 15.000 EUR (excl. BTW) voor de fusie van Square de Meeûs 5-6 NV en 3.180 EUR (excl. BTW) voor belastingsadvies. De honoraria voor de audit van de dochterondernemingen van Leasinvest Real Estate bedroegen 26.015,80 EUR (excl. BTW).

Aan de jaarvergadering van aandeelhouders die gehouden wordt op 15/10/07 werd voorgesteld om de verhoging van de bezoldiging van de commissaris voor de uitoefening van diens wettelijke controle-opdracht ten belope van 10.000 EUR goed te keuren.

#### 4.9 Waardering van het patrimonium

De trimestriële waarderingen van de vastgoedportefeuille worden verricht door twee onafhankelijke vastgoedexperten. In geval er een belangenconflict zou ontstaan met de makelaarsactiviteit van een expert, zal de andere expert de waardering verrichten. De waarde van het vastgoedpatrimonium wordt bepaald door Cushman & Wakefield en Winssinger & Vennoten. Leasinvest Real Estate heeft tijdens het voorbije boekjaar een vergoeding aan de schatters betaald van 146.458,79 EUR (excl. BTW) (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).

<sup>11</sup> De honoraria voor andere controle-opdrachten uitgevoerd door Ernst & Young op niveau van Leasinvest Real Estate omvatten de fee betaald voor het nazicht van de pro forma financiële informatie opgenomen in de jaarbrochure 2005/2006 (15.000 EUR) en tenslotte een bijkomende fee voor IFRS-werkzaamheden in boekjaar 2005/2006 (20.000 EUR).



Riverside Business Park,  
Anderlecht, België

Cushman & Wakefield wordt vertegenwoordigd door de heren Eric Van Dyck en Kris Peetermans. Cushman & Wakefield VOF (ondernemingsnummer 0418.915.383) is een bijhuis van het kantoor in Nederland ('General partnership existing under the laws of The Netherlands'), met zetel te Amstelveenseweg 760, 1081 JK Amsterdam, Nederland. De vestigingsplaats en maatschappelijke zetel van Cushman & Wakefield VOF zijn gevestigd te Kunstlaan 58 bus 7, 1000 Brussel (het bedrijf is geregistreerd te Brussel, onder het nummer 416 303).

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

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

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

#### 4.10 Bewaarder Leasinvest Real Estate

Bank Delen NV, met maatschappelijke zetel te 2020 Antwerpen, Jan Van Rijswijcklaan 184, die ressorteert onder het toezicht van de Commissie voor het Bank-, Financie- & Assurantiewezen, werd vanaf 21/05/07 ter vervanging van ING België aangesteld als bewaarder van Leasinvest Real Estate, overeenkomstig de bepalingen van art. 12 en volgende van het KB betreffende vastgoedbevaks. Bank Delen ontvangt een forfaitaire vergoeding van 30.000 EUR (vrijgesteld van 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 activa van de bevak en zorgt bij elke verandering in het immobiënpark voor het bijwerken van de inventaris.

De vergoeding voor de bewaarder (deels ING België, deels Bank Delen) voor het voorbije boekjaar bedroeg 74.929,22 EUR<sup>12</sup>.

#### 4.11 Liquidity Provider

ING Financial Markets is aangesteld als liquidity provider. Daarnaast werd te rekenen vanaf het boekjaar 2007/2008 ook Bank Degroof aangesteld als liquidity provider.

---

<sup>12</sup> Door Leasinvest Immo Lux werd een vergoeding betaald van 70.958 EUR aan RBC Dexia Investor Services Bank (14, Porte de France, L- 4360 Esch-sur-Alzette) die werd aangesteld als deponhoudende bank van Leasinvest Immo Lux en ressorteert onder het toezicht van de Commission de Surveillance du Secteur Financier en die belast is met de verplichtingen overeenkomstig de wetgeving van toepassing op Luxemburgse beveks.



# Beheersverslag





## Beheersverslag<sup>1</sup>

### 5.1 Belangrijkste gebeurtenissen tijdens het boekjaar 2006/2007

#### Desinvesteringen

Leasinvest Real Estate heeft de 2 kantoorgebouwen die deel uitmaken van "Extensa Square" te Brussel en het gebouw gelegen te Wommelgem gedesinvesteerd in het tweede semester van 2006/2007.

#### Acquisitie

Leasinvest Real Estate heeft tijdens het derde kwartaal van het boekjaar 2006/2007 een kasteelhoeve genaamd "Torenhof", voornamelijk ingericht als kantoorgebouw met restaurant, verworven voor een bedrag van 1,5 miljoen EUR. Dit karaktervol pand zal een meerwaarde betekenen voor wat betreft de facilitaire dienstverlening voor de aanpalende fase I van het Axxes Business Park te Merelbeke (Gent). Het Torenhof wordt gereleveerd en zal volledig operationeel zijn in de zomer van 2008.

#### Voorwaardelijk en vrijwillig openbaar tegenbod tot overname in contanten op Immo-Croissance

Op 26/06/07 maakte Leasinvest Real Estate haar intentie bekend om in het Groothertogdom Luxemburg en in België een voorwaardelijk en vrijwillig openbaar tegenbod te lanceren tot overname in contanten op alle distributie- en kapitalisatieaandelen uitgegeven door de Luxemburgse collectieve beleggingsinstelling Immo-Croissance. De door Leasinvest Real Estate aangeboden prijzen kwamen overeen met een premie van 5% per aandeel ten opzichte van het voorwaardelijk vrijwillig openbaar overnamebod uitgebracht door Cofinimmo NV, aangekondigd op 21/05/07 en gewijzigd op 21/06/07.

<sup>1</sup> De hierna vermelde tekst bevat het uittreksel uit het verslag van de statutaire zaakvoerder aan de gewone algemene vergadering van aandeelhouders van Leasinvest Real Estate die gehouden zal worden op 15/10/07 m.b.t. de geconsolideerde IFRS cijfers over het boekjaar 2006/2007 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 15/10/07, alsook de toelichting daarbij in het jaarverslag worden in deze jaarbrochure niet integraal weergegeven. De enkelvoudige jaarrekening, het jaarverslag van de statutaire zaakvoerder en het verslag van de commissaris betreffende de enkelvoudige jaarrekening over het boekjaar 2006/2007 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 deze jaarbrochure op pagina 6.

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

#### Intrekking voorwaardelijk en vrijwillig openbaar tegenbod tot overname in contanten op Immo-Croissance

Op 04/07/07 heeft de zaakvoerder van Leasinvest Real Estate, als gevolg van het op 27/06/07 door de IJslandse groep Baugur aangekondigde tegenbod tot overname van de aandelen van de Luxemburgse collectieve beleggingsinstelling Immo-Croissance, dat 10,98% hoger was dan het openbaar tegenbod van Leasinvest Real Estate, overeenkomstig de Luxemburgse wetgeving besloten om haar bod in te trekken.

#### Desinvestering

Op 04/07/07 heeft Leasinvest Immo Lux het gebouw Aubépines 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 3,7 miljoen EUR.

### 5.3 Vermelding inzake onderzoek en ontwikkeling

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

### 5.4 Inkoop van eigen aandelen

De Vennootschap heeft gedurende het voorbije boekjaar geen eigen aandelen ingekocht. Er zijn wel 204 aandelen van de Vennootschap in handen van een dochtervennootschap ingevolge de fusie met Square de Meeûs; deze hebben een boekwaarde op datum van 30/06/07 van in totaal 11.936 EUR, met een parawaarde per aandeel van 10,99 EUR.

### 5.5 Toelichting bij de geconsolideerde balans en resultatenrekening van het boekjaar 2006/2007

In het eerste kwartaal van afgelopen boekjaar werd Leasinvest Real Estate 100% aandeelhouder van Square de Meeûs 5-6 NV (30/06/06: 50,07%). Vervolgens werd in december 2006 overgegaan tot een fusie door overneming, waarbij 204 nieuwe aandelen<sup>2</sup> Leasinvest Real Estate werden uitgegeven. Sindsdien bedraagt het totaal aantal aandelen 4.012.832.

<sup>2</sup> De nieuw uitgegeven aandelen delen in de winst vanaf 01/06/06.

### Resultatenrekening

Er dient opgemerkt te worden dat in boekjaar 2005/2006 de vennootschappen Warehouse Finance NV, De Leewe NV en Logistics Finance NV ('Extensa portefeuille') nog niet hebben bijgedragen tot het courant resultaat van Leasinvest Real Estate<sup>3</sup> en dat de bijdrage van Leasinvest Immo Lux en Leasinvest Immo Lux Conseil beperkt was tot 6 maand.

Bijgevolg zijn de huuropbrengsten met 38% gestegen naar 33,2 miljoen EUR ten opzichte van 24 miljoen EUR het jaar voordien. Indien in de berekening van de totale huurinkomsten van vorig boekjaar rekening wordt gehouden met 12 maand huurinkomsten voor Leasinvest Immo Lux en de Extensa portefeuille, dan zou de toename 1,1% bedragen, dit niettegenstaande de verkoop van 'Extensa Square' en Wommelgem, en de leegstand van het gebouw Bian te Luxemburg (wegens renovatie).

De toename van de vastgoedkosten bedroeg 16% tot 5,9 miljoen EUR (5,1 miljoen EUR per 30/06/06) en houdt rekening met de volledige jaarimpact van de managementfee van Leasinvest Real Estate Management NV (de statutaire zaakvoerder van de bevak) berekend op de volledige vastgoedportefeuille<sup>4</sup> en hogere makelaarscommissies resulterend in een verdere verbetering van de bezettingsgraad van de portefeuille.

De verdubbeling van de algemene kosten van de vennootschap van 0,8 miljoen EUR naar 1,9 miljoen EUR is o.m. toe te schrijven aan eenmalige advieskosten.

<sup>3</sup> De Extensa portefeuille heeft wel bijgedragen tot het nettoresultaat van het boekjaar 2005/2006 via de component "badwill".

<sup>4</sup> De geconsolideerde vastgoedportefeuille houdt rekening met de integrale consolidatie van Leasinvest Immo Lux (voorheen Dexia Immo Lux), waarin Leasinvest Real Estate 96,04% aanhield op 30/06/07, en de Extensa portefeuille.

De andere operationele kosten en opbrengsten zijn in belangrijke mate gedaald van een opbrengst van 5,2 miljoen EUR tot 0,4 miljoen EUR. In het boekjaar eindigend op 30/06/06 bevatte deze rubriek een belangrijke eenmalige badwill<sup>5</sup> t.w.v. 5,2 miljoen EUR op de acquisitie van Leasinvest Immo Lux en de Extensa portefeuille. Dit boekjaar is slechts een badwill opgenomen van 0,8 miljoen EUR, naar aanleiding van de acquisitie van de resterende aandelen Square De Meeûs, en 0,2 miljoen EUR ten gevolge van de verhoging van de participatie in Leasinvest Immo Lux van 90,12% (30/06/06) naar 96,04%.

Het resultaat van de portefeuille bestaat uit de gerealiseerde meerwaarde van 1,5 miljoen EUR op de verkoop van 'Extensa Square' enerzijds en een positieve variatie in de reële waarde van de vastgoedportefeuille van 16,6 miljoen EUR (3,9 miljoen EUR per 30/06/06) anderzijds. Mede dankzij de forse toename van het portefeuilleresultaat is het operationele resultaat gestegen met 61% ten opzichte van vorig boekjaar nl. 43,7 miljoen EUR per 30/06/07 tegenover 27,1 miljoen EUR per 30/06/06.

De financiering met bankschulden van de acquisitie van Leasinvest Immo Lux vorig boekjaar leidde tot een toename van de financiële kosten. De impact van de stijgende marktrente op de financiële lasten werd gedeeltelijk getemperd door een adequaat rente-indekkingsbeleid.

<sup>5</sup> 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.



Louizalaan 250, Brussel, België



Het recurrent nettoresultaat, abstractie makend van het portefeuilresultaat en de badwill, eindigde op 16,34 miljoen EUR (d.i. 4,07 EUR per aandeel) ten opzichte van 14,2 miljoen EUR (d.i. 4,27 EUR per aandeel) vorig boekjaar, hetzij een toename van 16% (d.i. een daling van 5% per aandeel).

Het nettoresultaat, aandeel groep, is toegenomen met 77% en bedraagt 34,9 miljoen EUR t.o.v. 19,7 miljoen EUR vorig boekjaar. In termen van nettoresultaat per aandeel<sup>6</sup> geeft dit 8,71 EUR voor 30/06/07 tegenover 5,94 EUR voor een jaar eerder, hetzij een toename van 47%.

### Balans

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen en van de activa bestemd voor verkoop werd door de vastgoedexperten geschat op 445,86 miljoen EUR. De reële waarde wordt opgenomen in de geconsolideerde balans door toepassing van de normen IAS 40 en IFRS 5 en wordt bekomen door van de investeringswaarde de mutatiekosten af te trekken.

De investeringwaarde van de portefeuille is de waarde zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen, vóór aftrek van mutatiekosten. In termen van investeringwaarde bedroeg het vastgoed 457,3 miljoen EUR (479,17 miljoen EUR per 30/06/06).

De daling van de vastgoedportefeuille wordt enerzijds verklaard door de verkoop in het tweede semester van 2006/2007 van het gebouw gelegen in Wommelgem (reële waarde 30/06/06: 2,5 miljoen EUR) en van 2 kantoorgebouwen die deel uitmaken van 'Extensa Square' te Brussel (reële waarde 30/06/06: 25,1 miljoen EUR). Anderzijds worden het kantoorgebouw Bian in Luxemburg en de nieuwe kasteelhoeve "Torenhof" gelegen in Merelbeke, wegens volledige renovatie opgenomen als projectontwikkelingen.

De activa bestemd voor verkoop omvatten het gebouw 'Aubépines' in Luxemburg waarvoor op 04/07/07 een verkoopovereenkomst werd afgesloten.

Het eigen vermogen, aandeel groep bedroeg op 30/06/07 262,1 miljoen EUR ten opzichte van 237,8 miljoen EUR eind vorig boekjaar.

De schuldgraad, berekend volgens het KB van 21/06/06, daalde van 44,15% (op 30/06/06) naar 40,93% op 30/06/07, omwille van de gerealiseerde verkopen van 'Extensa Square' en Wommelgem in het 2e semester, waarbij de geïnde gelden werden aangewend om leningen aan te zuiveren. Op basis van de maximaal toegestane schuldgraad van 65% had Leasinvest Real Estate nog een investeringscapaciteit van 328 miljoen EUR op 30/06/07.

### 5.6. Dividend

De te bestemmen winst van het huidige boekjaar 2006/2007 bedraagt 17.046.902,54 EUR. Rekening houdend met de overgedragen winst van het voorbije boekjaar van 7.810.240,87 EUR levert dit een te bestemmen winst op van 24.857.143,41 EUR.

De raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder stelt aan de gewone algemene vergadering van aandeelhouders voor om de te bestemmen winst van 24.857.143,41 EUR te bestemmen als volgt:

- 9.608.381,81 EUR over te dragen naar volgend jaar en
- 15.248.761,60 EUR uit te keren als dividend.

Het voorgestelde dividend bedraagt 126% van het enkelvoudig verplicht uit te keren resultaat (t.o.v. 114% verleden jaar), en is aanzienlijk hoger dan de minimale 80% van het gecorrigeerd resultaat zoals opgelegd door het KB van 21/06/06 op de boekhouding, de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening van openbare vastgoedbevaks.

Aldus bedraagt het dividend bruto 3,8 EUR ten opzichte van 3,75 EUR verleden jaar en netto, vrij van roerende voorheffing, 3,23 EUR (ten opzichte van 3,19 EUR in het boekjaar 2005/2006) volgens de dividendgerechtigdheid van alle 4.012.832 aandelen<sup>7</sup>.

Onder voorbehoud van goedkeuring door de gewone algemene vergadering zal de betaling van het dividend gebeuren tegen afgifte van coupon n° 8 vanaf 22/10/07 aan de loketten van ING Bank, Dexia Bank, Fortis Bank en Bank Degroof.

<sup>6</sup> Op 30/06/07 bedroeg het aantal dividendgerechtigde aandelen voor het volledige boekjaar 4.012.832; per 30/06/06 bedroeg dit 3.318.241.

<sup>7</sup> Naar aanleiding van de kapitaalverhoging die heeft plaatsgevonden bij de fusie van Square de Meeûs 5-6 NV met Leasinvest Real Estate, werden 204 nieuwe aandelen gecreëerd. Deze zijn dividendgerechtigd vanaf 01/07/06.

## 5.7 Vooruitzichten

Gegeven de verkoop van de 2 gebouwen gelegen te Brussel, gerealiseerd in het vorige boekjaar, de verkoop van het gebouw 'Aubépinés' gerealiseerd begin van het huidige boekjaar en het feit dat het gebouw "Bian" in renovatie is, zullen de huuropbrengsten voor het huidige boekjaar dalen. De gerealiseerde meerwaarde op het gebouw 'Aubépinés' zou het verlies aan huuropbrengsten dienen te compenseren. Buiten onvoorziene omstandigheden en zonder rekening te houden met portefeuillewaardeschommelingen, wordt er voor het boekjaar 2007/2008 een nettoresultaat verwacht in lijn met dat van het boekjaar 2006/2007.

## 5.8 Financiële instrumenten

Leasinvest Real Estate waardeert haar participaties in haar enkelvoudige 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 2008 en 2013. De vaste rentevoeten van de interest rate swaps liggen tussen 3,15% en 3,87%, kredietmarge niet meegerekend.

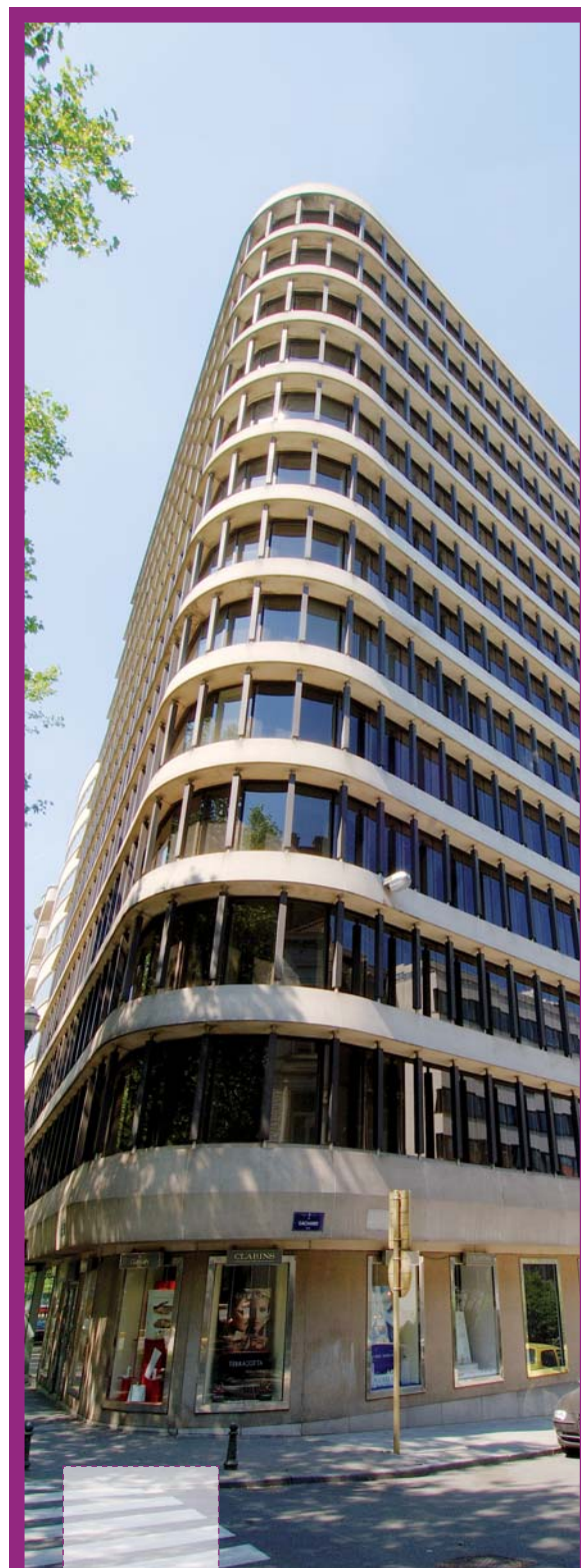
## 5.9 Décharge aan de zaakvoerder en de commissaris

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 30/06/07 werd afgesloten.

Opgemaakt te Antwerpen op 16/08/07.

**Jean-Louis Appelmans**  
*Afgevaardigd bestuurder*

**Luc Bertrand**  
*Voorzitter van de raad van bestuur*



Louizalaan 250,  
Brussel, België







# Vastgoedverslag



Square de Meeûs 5-6,  
1000 Brussel



Montoyerstraat 63,  
1000 Brussel

## 6.1 Vastgoedmarkt

### 1. Vastgoedmarkt<sup>1</sup> België

#### Kantoren

Het eerste semester van 2007 kondigt in Brussel een take-up aan tussen de 250.000 m<sup>2</sup> en 300.000 m<sup>2</sup> wat het stabiele vastgoedimago van Brussel bevestigt. De gemiddelde jaarlijkse take-up over de laatste 6 jaar lag rond de 590.000 m<sup>2</sup> (bron Cushman & Wakefield) en zal dit niveau terug bereiken tegen het eind van dit jaar.

Het interessante aan deze cijfers is dat de take-up zich vooral in de bedrijfs sfeer situeert (70%), waarbij de bank- en verzekeringssector het meest actief is, en minder in de publieke sector (30%), waarbij het Ministerie van Justitie met 55.000 m<sup>2</sup> het grootste aandeel heeft. Deze tendens hadden we reeds gemerkt in het jaar 2006, waarbij er een regelmatigere transactie-verloop was en waar Brussel niet meer alleen mocht rekenen op de grote spelers zoals de Europese Instellingen.

Dit wijst op een voortzetting van een betere economische activiteit, wat ook in onze portefeuille voelbaar is, doordat huurders verdere uitbreidingen nemen of grotere gebouwen nodig hebben.

Door de sterkere take-up en de vertraging van de speculatieve momenten, kennen we een daling van de leegstandsgraad onder de 10% in Brussel, waarbij het centrum een historische leegstandsgraad haalt van onder de 4%.

Toch moeten we deze gunstige tendens wat relativeren. De projecten die vergund waren worden opgestart en er wordt voor de komende 3 jaar meer dan 850.000 m<sup>2</sup> aan nieuwe kantoorprojecten verwacht, waarvan de Financietoren (120.000 m<sup>2</sup> - niet speculatief) en Covent Garden (70.000 m<sup>2</sup>) bij de grotere projecten horen.

In de regionale markten zoals Antwerpen en Gent wordt er hard gewerkt aan de versterking van hun steden als economische aantrekkingspolen. In Antwerpen werd er een opname genoteerd van 35.000 m<sup>2</sup>. In de komende jaren ligt er voor meer dan 300.000 m<sup>2</sup> aan projecten op de tekentafel en in Gent maakt men zich klaar voor verdere ontwikkelingen zoals het Arteveldestadion en Flanders Expo.

De huurprijzen in de regio's handhaven zich sterk en bereiken de top van 140 EUR/m<sup>2</sup> op de toplocaties in deze steden.

Het investeringsvolume in België zou nog een record kunnen breken in 2007 en op meer dan 5 miljard EUR kunnen eindigen. In de eerste helft van 2007 werd een investeringsvolume in Brussel opgemeten van 1,5 miljard EUR.

Opvallend daarbij is dat de regio's meer in trek komen bij buitenlandse investeerders en 0,5 miljard EUR in de regio Antwerpen/Mechelen werd geïnvesteerd, waarbij de verkoop van het Kievitplein aan KanAm de meest opmerkelijke transactie was. De aankooprendementen blijven in het Brusselse Central Business District hangen rond de 5,75% en in de regio's Antwerpen en Gent rond de 6,25%.

De verhoging van de rentevoeten sinds januari had tot op heden nog geen vertraging van de aankoopintenties op de vastgoedmarkt tot gevolg.

#### Logistiek en semi-industriële panden

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>, 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 doeleinden 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. Zeutestraat (Mechelen) en CFM (Groothertogdom Luxemburg) die ook fungeren als logistiek centrum eigenlijk niet; daardoor is de relevantie van het onderscheid in onze portefeuille te gering om beide op te splitsen.

België blijft op het ranglijstje staan als een van de interessantste landen voor logistieke activiteiten, omwille van zijn dicht verkeersnetwerk, zijn havens en de relatief goedkope huurprijzen.

De take-up situeert zich rond de 460.000 m<sup>2</sup> voor de eerste helft van het jaar wat belovend is voor het volledige kalenderjaar. De ideale as situeert zich nog steeds tussen Antwerpen en Brussel, waar men rond de A12 een aantal projecten opgestart heeft, maar de groeiende interesse naar panden tussen Antwerpen en Luik is eveneens opvallend.

1 Bronnen: Expertise, Research CBRE, King Sturge Brussels Report 2007, Jones Lang LaSalle Industrial Report 2006, Snapshots Q3-Q4 2006 & Q1-Q2 2007 van Cushman & Wakefield, Jones Lang LaSalle Luxembourg City Profile H1 2007, De Tijd en Trends.



Louizalaan 250,  
1000 Brussel



Het geplande ontwikkelingsvolume ligt rond de 1,3 miljoen m<sup>2</sup> voor de komende jaren, in het bijzonder in Wallonië (Charleroi, La Louvière).

De huurprijzen blijven tussen de 38 en de 42 EUR/m<sup>2</sup>/jaar afhankelijk van de locatie en de graad van flexibiliteit en afwerking.

De aankooprendementen voor logistiek vastgoed staan reeds een tijdje onder druk en variëren tussen 6,5% en 7,5% voor goed verhuurde projecten, afhankelijk van regio tot regio. In het eerste semester werd er een volume van 180 miljoen EUR genoteerd tegenover 560 miljoen EUR in 2006, waarbij de aankoop van de ABX portefeuille door Fortis één van de opvallendste was.

### Retail

De Belgische retailmarkt blijft het bijzonder goed doen. Steeds nieuwe merken en internationale ketens maken hun introductie in België. Bestaande retailers lanceren nieuwe concepten en zoeken verdere uitbreiding in subregio's.

Mede door de stijgende vraag is er voor meer dan 900.000 m<sup>2</sup> aan retailprojecten gepland en is de vraag naar retail door investeerders eveneens heel groot.

In de eerste helft van dit jaar werd er voor 130 miljoen EUR aan retail geïnvesteerd tegenover 571 miljoen EUR in 2006. Dit brengt ook hier een neerwaartse druk op de aanvangsrendementen mee waarbij men op toplocaties in de winkelstraten onder de 5% biedt tot 6% voor baanwinkels.

## 2. Kantorenmarkt<sup>2</sup> Luxemburg

In de eerste helft van 2007 werd opnieuw een take-up van 80.000 m<sup>2</sup> bereikt wat opnieuw kan leiden tot een record. De actievare zones waren Kirchberg (17%) en de stationsomgeving (16%), en de zone in Strassen (26%) aangezien daar de meeste voorraad aanwezig is.

De leegstandsgraad bereikt in het centrum 2,2%, wat eigenlijk betekent dat er geen aanbod is en 11,1% in de periferie. De huurprijzen zijn gestegen met gemiddeld 10% en de magische grens van 40 EUR/m<sup>2</sup>/maand voor topproducten in de binnenstad ligt in het verschiet.

Deze sterke cijfers brengen met zich mee dat het aanbod van investeringsproducten de vraag niet kan volgen waardoor de aankooprendementen in 1 jaar tijd naar beneden zijn gevallen. Leasinvest Real Estate heeft dit nog kunnen ondervinden in de openbare overnamestrijd rond het dossier Immo-Croissance. De gemiddelde aankooprendementen voor kantoren komen niet meer boven de 6%, en voor toplocaties betaalt men 5,25% zonder huurder. Daarentegen staat dat er een aantal projecten in de steigers staan, voornamelijk gesitueerd op Kirchberg, van om en bij de 120.000 m<sup>2</sup> in de komende 2 jaar. De verhuring van ons eigen project 'Bian', een renovatie met nieuwbouw<sup>3</sup> op de Cloche d'Or, zou in principe geen probleem mogen zijn.

## 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 32,4% en 23,8%, hetzij 56,2% 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 bezetting voor de totale portefeuille doet het uitstekend aangezien we de kaap van 97% bereikt hebben.

2 Bronnen: Expertise, Research CBRE, King Sturge Brussels Report 2007, Jones Lang LaSalle Industrial Report 2006, Snapshots Q3-Q4 2006 & Q1-Q2 2007 van Cushman & Wakefield, Jones Lang LaSalle Luxembourg City Profile H1 2007, De Tijd en Trends.

3 Voor meer details, zie 6.6 op pagina 50.



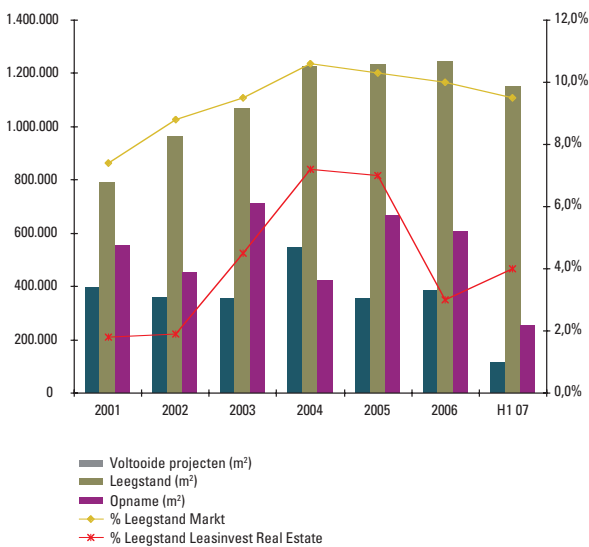


Louizalaan 66,  
1000 Brussel



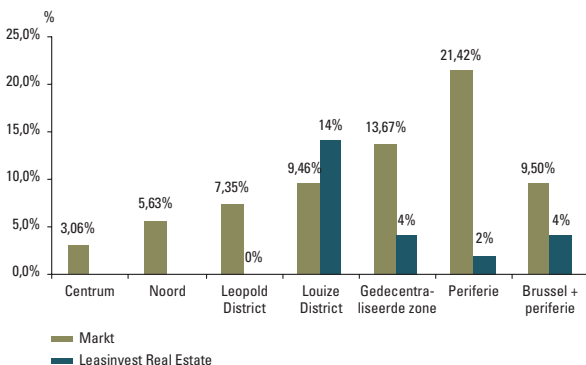
## 6.2.1 Brussel

### Voltooidte projecten, opname en leegstand



De bezettingsgraad van onze portefeuille in Brussel blijft het goed doen met 95,8% of een leegstandsgraad van 4,2%, wat ten opzichte van de Brusselse kantorenmarkt van 9,6% een mooie prestatie is. De commerciële inspanningen de voorbije 3 jaren hebben ertoe geleid dat dit effect constant blijft. De aantrekkelijke markt en de commerciële inspanningen maken dat parken zoals Brixton Business Park en Riverside Business Park, en de gebouwen op de Louizalaan vrij snel verhuurd werden bij het vertrek van andere huurders.

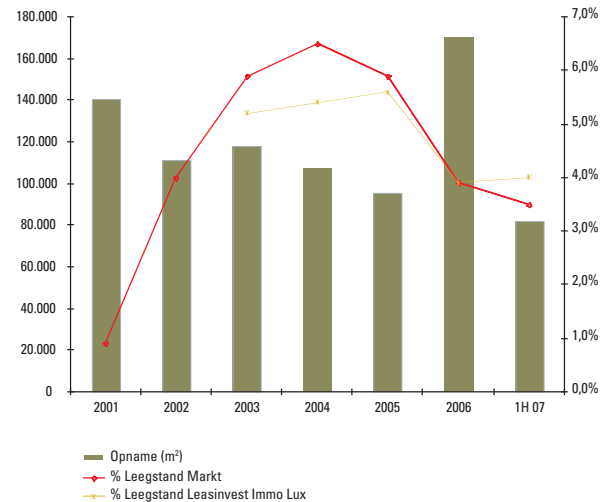
### Leegstand per regio 30/06/07



De leegstand per regio scoort goed ten opzichte van de markt, alleen heeft de Louizalaan een hogere leegstandsgraad dan het marktgemiddelde, nl. 14% t.o.v. 9,46%. Dit is vnl. te verklaren door het vertrek van een aantal huurders, maar deze ruimten werden ondertussen terug verhuurd (ingang huurcontract in het boekjaar 2007/2008). Door de verkoop van 'Extensa Square' is het aandeel in de gedecentraliseerde zone voornamelijk gesitueerd in Anderlecht en Drogenbos, waar we met een score van 4% leegstand t.o.v. 14% op de goede lijn zitten.

## 6.2.2 Groothertogdom Luxemburg

### Verhuurmarkt Luxemburgse kantoren



De Luxemburgse markt is aan haar 3<sup>e</sup> opeenvolgende spectaculaire jaar bezig met een leegstandsgraad van 3,5% in het laatste trimester, wat ongeveer gelijklopend is met onze portefeuille (4%). De verhuringen in Luxemburg hebben er mede voor gezorgd dat de bezettingsgraad over de hele portefeuille met 1,13% gestegen is (van 95,87% naar 97%).

Dit gaf Leasinvest Real Estate de mogelijkheid om een aantal verlengingen en bijkomende verhuringen te realiseren, waaronder European Investment Fund op 'Kennedy' en de verlenging met nieuwbouw voor een periode van 15 jaar op de site van CFM.

De huurder 'Bâloise' is vertrokken uit het gebouw Bian, maar dit geeft Leasinvest Real Estate de kans een uniek pand op te leveren tegen eind 2008 (zie verder projecten).



Lenniksebaan 451,  
1070 Anderlecht



## 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)  
Huuropervlakte 5.965 m<sup>2</sup>

##### **Montoyerstraat 63, 1000 Brussel**

Uitstekend gelegen kantoorgebouw  
Bouwjaar 1974, gedeeltelijk gerenoveerd in 2003  
Huuropervlakte 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  
Huuropervlakte 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, 6 verdiepingen gerenoveerd in 2001  
Huuropervlakte 3.593 m<sup>2</sup>

##### **Lenniksebaan 451, 1070 Anderlecht**

Nieuw kantoorgebouw in het Erasmus Wetenschappelijk Park in Anderlecht  
Bouwjaar 2002  
Huuropervlakte 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 – gedeeltelijke renovatie in 2005  
Huuropervlakte 26.826 m<sup>2</sup>

##### **Lusambostraat, 1190 Vorst**

Semi-industrieel gebouw bestaande uit kantoren en opslag  
Bouwjaar 1993  
Huuropervlakte 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  
Huuropervlakte 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  
Huuropervlakte 23.388 m<sup>2</sup>

##### **Prins Boudewijnlaan 7, 2550 Kontich**

Distributiecentrum  
Bouwjaar 1989, uitbreiding in 2000  
Huuropervlakte 27.589 m<sup>2</sup>

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

Bedrijvenpark in een nieuwe parkaanleg waar Leasinvest Real Estate eigenaar is van een kantoorgebouw  
Bouwjaar 2000  
Huuropervlakte 1.792 m<sup>2</sup>

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

Semi-industrieel bedrijvenpark  
Bouwjaar 1973, verbouwd in 1994 en 1998  
Huuropervlakte 13.623 m<sup>2</sup>

##### **Motstraat-Zeustestraat, 2800 Mechelen**

Kantorencomplex en logistiek centrum  
Bouwjaar 2002  
Huuropervlakte 21.537 m<sup>2</sup>

##### **SKF, 3700 Tongeren**

Distributiecentrum bestaande uit opslaghallen en kantoren  
Bouwjaar 1993/2003  
Huuropervlakte 25.872 m<sup>2</sup>



Riverside Business Park,  
1070 Anderlecht



## Luxemburg<sup>4</sup>

### *Avenue Monterey 20, 2163 Luxemburg*

Standingvol kantoorgebouw gelegen op de Boulevard Monterey, één van de meest prestigieuze lokaties in Luxemburg  
Bouwjaar 2001  
Huuropervlakte 1.555 m<sup>2</sup>

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

3 kantoorverdiepingen van een complex met winkelgalerijen, appartementen en kantoren  
Bouwjaar 1989  
Huuropervlakte 807 m<sup>2</sup>

### *Avenue Pasteur 16, 2520 Luxemburg*

Kantoorgebouw gelegen vlakbij het gekendere Glacis en ligt in een semi-winkelstraat  
Bouwjaar 1980  
Huuropervlakte 4.928 m<sup>2</sup>

### *Aubépinés, Route d'Arlon 283, 1150 Luxemburg*

Hoekgebouw gelegen bij het binnenkomen van Luxemburg langs de route d'Arlon in Strassen  
Bouwjaar 1990  
Huuropervlakte 2.530 m<sup>2</sup>  
Verkocht op 04/07/07

### *Rue du Kiem 145, 8080 Strassen*

Maakt deel uit van een complex van drie gebouwen en ligt parallel met de Route d'Arlon in Strassen op een steenworp van Aubépinés  
Bouwjaar 2002  
Huuropervlakte 1.834 m<sup>2</sup>

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

Maakt deel uit van een kantorencomplex van zes gebouwen vlakbij de luchthaven van Luxemburg  
Bouwjaar 1988  
Huuropervlakte 4.474 m<sup>2</sup>

### *Rue Jean Monnet 4, 2180 Luxemburg*

Vlaggenschip van de portefeuille omwille van zijn ligging, architectuur en hoogwaardige afwerking  
Bouwjaar 1992  
Huuropervlakte 3.866 m<sup>2</sup>

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

Uitzonderlijke lokatie in het hart van de Kirchberg naast het Shopping Center Auchamps  
Bouwjaar 1999  
Huuropervlakte 2.270 m<sup>2</sup>

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

Gelegen vlakbij de hoofdzetel van Dexia Luxemburg op de route d'Esch.  
Bouwjaar 1992  
Huuropervlakte 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 van 3.400 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar 1990  
Huuropervlakte 13.826 m<sup>2</sup>

### *Place Schwarzenweg, 3474 Dudelange*

Commercieel gebouw bestaande uit galerijen, commercieële ruimten, bakkerijen, reserves, verkoopszones, kantoren en cafeteria  
Bouwjaar 1991  
Huuropervlakte 3.759 m<sup>2</sup>

### *Rue du Curé, 9217 Diekirch*

Gemengd gebouw handelszaken/residenties  
Bouwjaar 1994  
Huuropervlakte 3.100 m<sup>2</sup>

## 6.3.2. Gebouwen opgenomen in de balans onder projectontwikkelingen

### *Rue Emile Bian 1, 1235 Luxemburg*

Alleenstaand pand temidden van de bedrijfszone Cloche d'Or, die als één nieuwe pool van de Europese Gemeenschap wordt beschouwd  
Bouwjaar 1990 - volledige renovatie 2007/2008  
Huuropervlakte 3.600 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 2007-2008  
Huuropervlakte: 1.882 m<sup>2</sup>

<sup>4</sup> Mede-eigendom: Aubépinés, Avenue de la Gare, Diekirch, EBBC en Kennedy.





Brixton Business Park,  
1930 Zaventem



Daarnaast zijn er ook projectontwikkelingen lopende m.b.t. een aantal gebouwen in exploitatie: zie punt 6.6.

### 6.3.3. Investerings en desinvesteringen

#### Investerings

De voornaamste investeringen van afgelopen boekjaar zijn de aankoop van de kasteelhoeve Torenhof en de verwerving van

de benedenverdieping van het kantorengedouw 1 van Axxes Business Park.

#### Desinvesteringen

Leasinvest Real Estate heeft de 2 gebouwen van Extensa Square (Evere) en het gebouw in Wommelgem verkocht.

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

## 6.4 Samenstelling van de vastgoedportefeuille

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

	Reële waarde (mio EUR)	Investerings- waarde (mio EUR)	Aandeel in de portefeuille (%) obv reële waarde	Contractuele huur (mio EUR/jaar)	Huur- rendement op basis van reële waarde (%)	Huur- rendement op basis van investerings- waarde (%)	Bezettings- graad (%)
België	307,11	314,96	69	22,39	7,29	7,11	97
Luxemburg	138,75	142,35	31	9,81	7,06	6,88	97
<b>Totaal gebouwen in exploitatie</b>	<b>445,86</b>	<b>457,31</b>	<b>100</b>	<b>32,20</b>	<b>7,22</b>	<b>7,04</b>	<b>97</b>
Projecten België <sup>(1)</sup>	1,66	1,7					
Projecten Luxemburg <sup>(1)</sup>	11,66	11,95					
<b>Algemeen totaal vastgoed</b>	<b>459,18</b>	<b>470,96</b>					

(1) De projecten worden in de balans opgenomen in de rubriek "Projectontwikkelingen" aan vervaardigingsprijs en niet aan reële waarde.



Axxes Business Park,  
9820 Merelbeke

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

	Reële waarde (mio EUR)	Investerings- waarde (mio EUR)	Aandeel in de portefeuille (%) obv reële waarde	Contractuele huur (mio EUR/jaar)	Huur- rendement op basis van reële waarde (%)	Huur- rendement op basis van investerings- waarde (%)	Bezettings- graad (%)
<b>Kantoren</b>							
Kantoren Brussel	144,66	148,27	32,45	9,85	6,81	6,64	95
Kantoren Mechelen	28,06	28,76	6,29	1,99	7,11	6,93	100
Kantoren Antwerpen	2,29	2,52	0,51	0,21	9,1	8,27	97
Kantoren Gent	39,61	40,61	8,88	3,37	8,5	8,29	99
Kantoren Luxemburg	105,98	108,76	23,77	7,46	7,04	6,86	96
<b>Totaal kantoren</b>	<b>320,60</b>	<b>328,92</b>	<b>71,91</b>	<b>22,88</b>	<b>7,14</b>	<b>6,96</b>	<b>96</b>
<b>Logistiek</b>							
Logistiek België	69,74	71,48	15,64	6,14	8,8	8,59	98
Logistiek Luxemburg	21,44	21,98	4,81	1,42	6,6	6,44	100
<b>Totaal Logistiek</b>	<b>91,18</b>	<b>93,46</b>	<b>20,45</b>	<b>7,56</b>	<b>8,29</b>	<b>8,08</b>	<b>99</b>
<b>Retail</b>							
Retail België	22,75	23,32	5,1	0,83	3,65	3,56	100
Retail Luxemburg	11,33	11,61	2,54	0,93	8,16	7,97	100
<b>Totaal retail</b>	<b>34,08</b>	<b>34,93</b>	<b>7,64</b>	<b>1,76</b>	<b>5,15</b>	<b>5,03</b>	<b>100</b>
<b>Totaal gebouwen in exploitatie</b>	<b>445,86</b>	<b>457,31</b>	<b>100</b>	<b>32,20</b>	<b>7,22</b>	<b>7,04</b>	<b>97</b>
Projecten België	1,66	1,7					
Projecten Luxemburg	11,66	11,95					
<b>Algemeen totaal vastgoed</b>	<b>459,18<sup>(1)</sup></b>	<b>470,96</b>					

(1) Het verschil met de reële waarde zoals opgenomen in het schattingsverslag van expert Cushman & Wakefield (459,34 miljoen EUR) vindt zijn oorsprong in een verschillende berekening van de forfaitaire mutatiekosten van het gebouw Satenrozen. Doordat de investeringswaarde van Satenrozen (2,52 miljoen EUR) per 30/06/07 voor de eerste keer de limiet van 2,5 miljoen EUR 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 62).



Lusambostraat,  
1190 Vorst



Prins Boudewijnlaan 7,  
2550 Kontich

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

	Totale oppervlakte (in m <sup>2</sup> )	Contractuele huur (mio EUR/jaar)	Bezettingsgraad (%)	Contractuele huur + geschatte huur op leegstand (mio EUR/jaar)	Geschatte huur (mio EUR/jaar)
<b>KANTOREN</b>					
Square de Meeûs 5-6	5.965	1,24	100%	1,24	1,14
Montoyerstraat 63	6.745	1,67	100%	1,67	1,49
Louizalaan 250	9.948	1,72	90%	1,87	1,42
Louizalaan 66	3.398	0,42	73%	0,57	0,40
Riverside BP - Fase I, III en IV	21.645	2,66	92%	2,88	2,64
Lenniksebaan, Anderlecht	15.132	2,14	100%	2,14	2,05
<b>Totaal kantoren Brussel (België)</b>	<b>62.833</b>	<b>9,85</b>	<b>95%</b>	<b>10,38</b>	<b>9,14</b>
WKB kantoren, Motstraat	14.174	1,99	100%	1,99	1,89
<b>Totaal kantoren Mechelen (België)</b>	<b>14.174</b>	<b>1,99</b>	<b>100%</b>	<b>1,99</b>	<b>1,89</b>
Delta Business Park	1.792	0,21	97%	0,21	0,19
<b>Totaal kantoren Antwerpen (België)</b>	<b>1.792</b>	<b>0,21</b>	<b>97%</b>	<b>0,21</b>	<b>0,19</b>
Axxes BP	23.719	3,37	99%	3,41	3,04
<b>Totaal kantoren Gent (België)</b>	<b>23.719</b>	<b>3,37</b>	<b>99%</b>	<b>3,41</b>	<b>3,04</b>
Aubepines	2.530	0,84	100%	0,84	0,70
EBBC	4.473	1,61	97%	1,65	1,41
ESCH	1.839	0,45	76%	0,58	0,42
Kennedy	2.270	0,83	100%	0,83	0,84
Kiem	1.834	0,47	97%	0,49	0,51
Mercure	807	0,15	68%	0,20	0,10
Monnet	3.866	1,31	100%	1,31	1,41
Monterey	1.555	0,64	100%	0,64	0,55
Pasteur	4.928	1,16	96%	1,20	1,17
<b>Totaal kantoren Groothertogdom Luxemburg</b>	<b>24.103</b>	<b>7,46</b>	<b>96%</b>	<b>7,75</b>	<b>7,13</b>
<b>TOTAAL KANTOREN</b>	<b>126.621</b>	<b>22,88</b>	<b>96%</b>	<b>23,75</b>	<b>21,40</b>

(1) Indeling van de gebouwen volgens hoofdbestemming.





Delta Business Park,  
2550 Kontich



Vierwinden Business Park,  
1930 Zaventem

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

	Totale oppervlakte (in m <sup>2</sup> )	Contractuele huur (mio EUR/jaar)	Bezettingsgraad (%)	Contractuele huur + geschatte huur op leegstand (mio EUR/jaar)	Geschatte huur (mio EUR/jaar)
<b>LOGISTIEK</b>					
SKF, Tongeren	25.872	1,14	100%	1,14	1,04
Prins Boudewijnlaan 7	27.589	1,60	100%	1,60	1,35
Riverside BP - Fase II	5.181	0,43	100%	0,43	0,42
Brixton BP	21.668	1,36	93%	1,45	1,17
Vierwinden BP	13.624	0,90	100%	0,90	0,74
Alcan	3.191	0,20	100%	0,20	0,22
WKB Warehouses, Zeutestraat	7.362	0,51	100%	0,51	0,37
<b>Totaal Logistiek België</b>	<b>104.487</b>	<b>6,14</b>	<b>98%</b>	<b>6,23</b>	<b>5,28</b>
CFM	13.826	1,42	100%	1,42	1,71
<b>Totaal Logistiek Luxemburg</b>	<b>13.826</b>	<b>1,42</b>	<b>100%</b>	<b>1,42</b>	<b>1,71</b>
<b>TOTAAL LOGISTIEK</b>	<b>118.313</b>	<b>7,56</b>	<b>99%</b>	<b>7,65</b>	<b>6,99</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	0,60	100%	0,60	0,45
Dudelange	3.759	0,32	100%	0,32	0,36
<b>Totaal Retail Luxemburg</b>	<b>6.859</b>	<b>0,93</b>	<b>100%</b>	<b>0,93</b>	<b>0,80</b>
<b>TOTAAL RETAIL</b>	<b>21.313</b>	<b>1,76</b>	<b>100%</b>	<b>1,76</b>	<b>2,90</b>
<b>GEBOUWEN IN EXPLOITATIE</b>	<b>266.247</b>	<b>32,20</b>	<b>97,01%</b>	<b>33,16</b>	<b>31,29</b>

<b>PROJECTEN</b>		
Torenhof (Axxes BP)	2.019	0,04
<b>Totaal kantoren België</b>	<b>2.019</b>	<b>0,04</b>
Bian	3.864	0,00
<b>Totaal kantoren Luxemburg</b>	<b>3.864</b>	<b>0,00</b>
<b>PROJECTONTWIKKELING</b>	<b>5.883</b>	<b>0,04</b>

<b>ALGEMEEN TOTAAL</b>	<b>272.130</b>	<b>32,24</b>
------------------------	----------------	--------------

(1) Indeling van de gebouwen volgens hoofdbestemming.

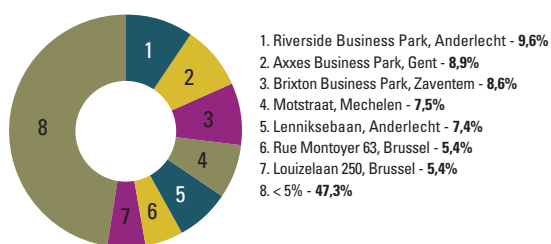


Motstraat,  
2800 Mechelen



SKF,  
3700 Tongeren

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



#### 6.4.5 Verzekerde waarde

België		(in miljoen EUR)
Kantoren	203,5	
Logistiek	56,2 <sup>5</sup>	
Retail	9,3	
<b>TOTAAL</b>	<b>269,0</b>	
Luxemburg		(in miljoen EUR)
Kantoren	554,0	
Logistiek	19,8	
Retail	24,4	
<b>TOTAAL</b>	<b>598,2<sup>6</sup></b>	

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

6 Deze bedragen houden rekening met 100% van de verzekerde waarde, terwijl Leasinvest Immo Lux mede-eigenaar is van de gebouwen: Aubépinnes, Avenue de la Gare, Diekirch, EBBC en Kennedy. De totale verzekerde waarde voor de gebouwen waarvan Leasinvest Immo Lux 100% eigenaar is, bedraagt 86.067.956,25 EUR.

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

##### Actualisatie op 30/06/07 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 30/06/07 over te maken.

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

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

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

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 2,80% (respectievelijk 3,30% en 1,66% voor de Belgische en de Luxemburgse portefeuille) hoger dan de geschatte huurwaarde.

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.



Monterey,  
2163 Luxemburg



Mercure,  
1611 Luxemburg



3. De bezettingsgraad<sup>9</sup> van het geheel (exclusief de projecten Bian en Torenhof) bedraagt 97,01% (respectievelijk 97,00% en 97,03% voor de Belgische en de Luxemburgse portefeuilles exclusief de projecten Bian en Torenhof).
4. Het kantoorgebouw in de Schranshoevebaan 18 te Wommelgem en de twee kantoorgebouwen Extensa Square te Evere werden 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.
6. Het gelijkvloers van het kantoorgebouw Axxes Business Park, gebouw 1, werd door Leasinvest aangekocht. Het gaat over 340 m<sup>2</sup> kantooroppervlakte, 65 m<sup>2</sup> stockage-ruimte en 4 buitenparkeerplaatsen.
7. Voor het gebouw Wolters Kluwer Magazijnen hebben we een opsplitsing gemaakt tussen het grondaandeel (respectievelijk 1.330.000 EUR en 1.300.000 EUR als investeringswaarde en reële waarde) en het gebouwaandeel (respectievelijk 4.040.000 EUR en 3.940.000 EUR als investeringswaarde en reële waarde)

Wij hebben op 30/06/07 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 470.960.000 EUR (vierhonderd zeventig miljoen negenhonderd zestigduizend euro), met respectievelijk een investeringswaarde van 316.660.000 EUR en 154.300.000 EUR voor de Belgische en de Luxemburgse portefeuilles; en
2. een **reële waarde** bepaald van 459.340.000 EUR (vierhonderd negenenvijftig miljoen driehonderd veertig duizend euro), met respectievelijk een reële waarde van 308.940.000 EUR en 150.400.000 EUR voor de Belgische en de Luxemburgse portefeuilles.

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

Op deze basis bedraagt het huurrendement van de totale portefeuille (exclusief de projecten Bian en Torenhof) in termen van de investeringswaarde 7,04% (respectievelijk 7,11% en 6,88% voor de Belgische en de Luxemburgse portefeuilles) en het huurrendement van de totale portefeuille in termen van de reële waarde 7,22% (respectievelijk 7,29% en 7,06% voor de Belgische en de Luxemburgse portefeuilles).

Cushman & Wakefield

## 6.6 Projectontwikkelingen

### Bian



Bian is een bestaand kantoorgebouw gelegen op een strategische ligging op het bedrijvenpark Cloche d'Or. Deze omgeving wordt meer en meer naar voor geschoven als de 2<sup>e</sup> centrale pool voor Europese Instellingen, na Kirchberg.

Het project bestaat uit een bestaand kantoorgebouw van 3.600 m<sup>2</sup> dat volledig wordt ontmanteld en wordt uitgebreid naar een integraal project van 5.600 m<sup>2</sup>. Door de hoge kwaliteit van afwerking, het flexibele karakter van het gebouw en zijn strategische ligging, verwacht Leasinvest Real Estate dit gebouw snel te kunnen verhuren.

De oplevering wordt verwacht tegen eind 2008.

### CFM







Avenue Pasteur,  
2520 Luxemburg



Rue du Kiem,  
8080 Strassen

CFM heeft een huurcontract voor 15 jaar getekend met Leasinvest Immo Lux voor een herontwikkeling van de de bestaande site. CFM is marktleider in sanitaire uitrusting in Luxemburg en wenste zijn showroom, de hoofdkantoren en het distributiecentrum op de huidige locatie te centraliseren. Hiervoor wordt het bestaande magazijn uitgebreid met 3.500 m<sup>2</sup> opslag en worden er kantoren van 1.200 m<sup>2</sup> bijgebouwd.

Het totale project zal uiteindelijk 5.000 m<sup>2</sup> kantoren omvatten, 2.000 m<sup>2</sup> showroom en 10.000 m<sup>2</sup> magazijn.

Het project wordt opgeleverd in maart 2008.

#### Torenhof en parkinggebouw Axxes Business Park te Merelbeke



Teneinde het Axxes Business Park te vervolledigen, werd begin dit jaar het Torenhof gekocht. Dit gebouw grenst aan het park en zal als onthaal-dienstencentrum fungeren met de verhuur van flexibele werkplekken, catering en het aanbod van andere services gerelateerd aan het Business Park.

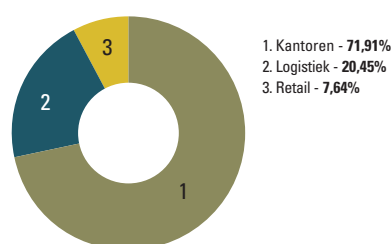
Het gebouw zal verbouwd worden, maar zal de structuur en het typische karakter van een kasteelhoeve behouden in een moderne aankleding. De oplevering is voorzien voor de zomer 2008.

Daarnaast zijn de werken gestart aan het parkinggebouw van het Axxes Business Park, waardoor er 192 parkingplaatsen bij worden gebouwd.

Het Axxes Business Park is volledig verhuurd en zal in de toekomst de toplocatie van Gent worden.

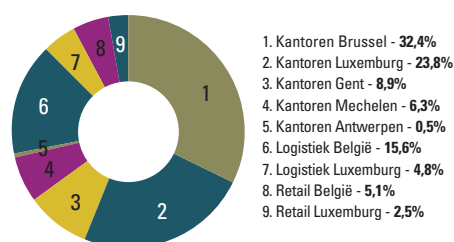
#### 6.7 Analyse van de vastgoedportefeuille in exploitatie<sup>10</sup> o.b.v. de reële waarde

##### Aard van de activa



Het hoofdaandeel van de vastgoedportefeuille van Leasinvest Real Estate bestaat uit kantoren, nl. 71,91%, gevolgd door logistiek (20,45%) en retail (7,64%). Het aandeel kantoren is gedaald ten opzichte van vorig jaar (74,02% vorig jaar) door de verkoop van de gebouwen van 'Extensa Square' en een gebouw aan de Schranshoevebaan in Wommelgem.

##### Spreiding van de portefeuille



Op de totale portefeuille in exploitatie is het kantorengedeelte in Brussel met een reële waarde van 144,7 miljoen EUR of 32,4% het grootste, ondanks de verkoop van 'Extensa Square'. Op de tweede plaats blijft het kantorengedeelte in het Groothertogdom Luxemburg staan met 23,8% of 106,0 miljoen EUR. Het deel logistiek in België is het 3e grootste met 69,7 miljoen EUR of 15,6% van de totale portefeuille. Het Axxes Business park in Merelbeke (Gent) blijft op de 4e plaats met 39,6 miljoen EUR of 8,9%.

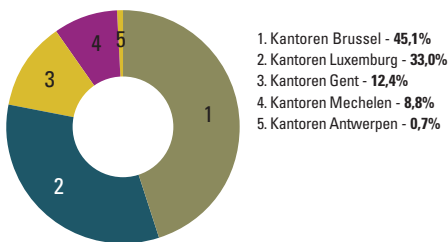
<sup>10</sup> De projectontwikkelingen zijn niet in de analyse opgenomen.



EBBC,  
2633 Senningerberg

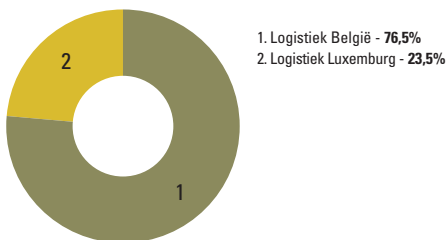


### Kantorenportefeuille



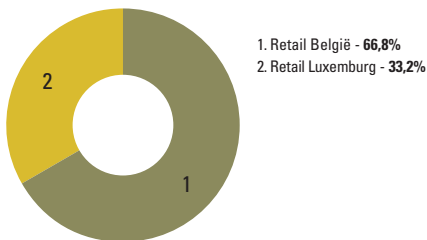
Net zoals voor onze totale portefeuille maakt ook de kantorenportefeuille in Brussel het grootste deel uit met 144,7 miljoen EUR of 45,1%. 33,1% van de portefeuille wordt ingenomen door onze Luxemburgse kantoren. Daarna volgen de kantoren in Gent, in Mechelen en in Antwerpen.

### Logistieke portefeuille



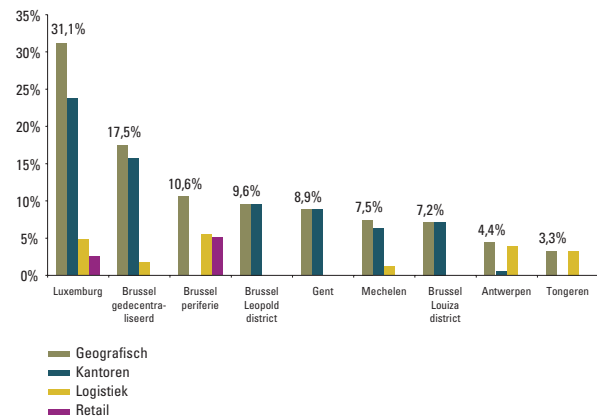
Het grootste aandeel wordt ingenomen door de logistieke gebouwen in België, gelegen in het Brixton Business Park en het Vierwinden Business Park, beiden in Zaventem, en de gebouwen 'SKF' in Tongeren en het gebouw aan de Prins Boudewijnlaan in Kontich, gevolgd door het logistieke pand in het Groot-hertogdom Luxemburg.

### Retailportefeuille



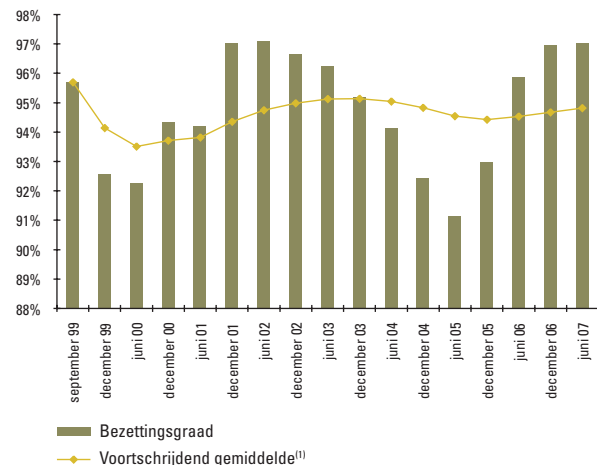
Retail in België bestaat voornamelijk uit de winkels in het Brixton Business Park in Zaventem.

### Aard van de activa volgens geografische spreiding



Door de verkoop van de gebouwen 'Extensa Square' en het gebouw in Wommelgem zijn alle percentages t.o.v. vorig jaar grondig gewijzigd. Van de totale portefeuille in exploitatie neemt Luxemburg 31,1% in, waarvan 23,8% kantoren, 4,8% logistiek en 2,5% retail. Het percentage van de gedecentraliseerde zone van Brussel is gedaald door de verkoop van 'Extensa Square' en bestaat voornamelijk uit kantoren (15,7% van de 17,5%). Het aandeel van Gent bedraagt 8,9% en bestaat volledig uit kantoren; hetzelfde geldt voor de Leopoldswijk en de Louizawijk, nl. 9,6% en 7,2% kantoren. Verder is nog een kleiner gedeelte van de portefeuille gelegen in de regio Antwerpen; dit betreft hoofdzakelijk het logistieke pand aan de Prins Boudewijnlaan.

### Bezettingsgraad



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



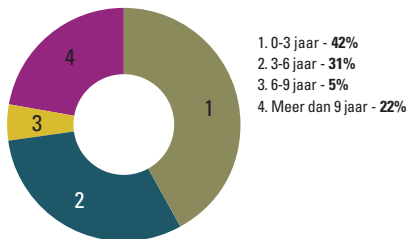
Rue Jean Monnet,  
2180 Luxemburg



Avenue J.F. Kennedy,  
1855 Luxemburg

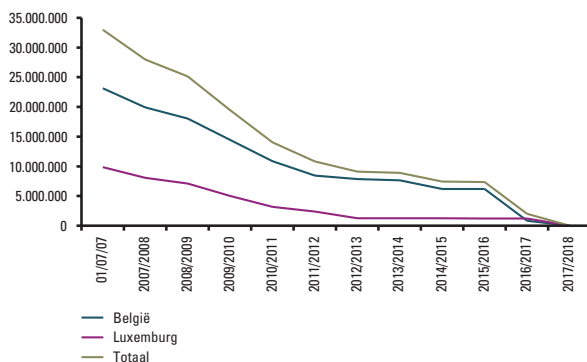
De bezettingsgraad van 97% is sinds eind 2006 bevestigd, wat enerzijds wijst op een betere economische marktsituatie en, anderzijds, op een continue opvolging van het huurdersbestand. Door renovaties en marketinginspanningen, is Leasinvest Real Estate erin geslaagd de goede bezettingsgraad te behouden.

#### Resterende looptijd en contractueel verzekerde huurinkomsten



De grafiek is opgesteld op basis van de eerste opzegmogelijkheid van de huidige huurcontracten op basis van de contractuele huur. 58% van de contractuele huur op jaarbasis is verzekerd tot 30/06/10<sup>11</sup>.

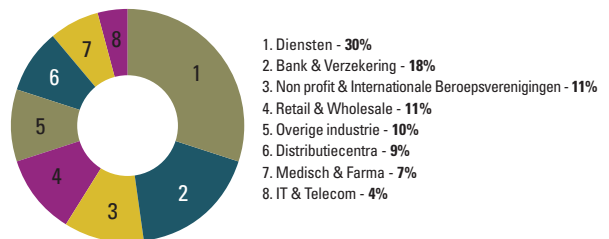
De portefeuille van Leasinvest Real Estate omvat vooral spelers uit de private sector en in mindere mate uit de overheidssector. Dit heeft voor gevolg dat bedrijven meer flexibele contracten wensen met kortere vaste looptijden.



11 Voor meer informatie zie bijlage 5 van de Financiële staten.

De theoretische breakmogelijkheden in het boekjaar 2007/2008 bedragen om en bij de 5 miljoen EUR. Hierbij dient volgende kanteekening gemaakt te worden: hiervan is ongeveer 0,8 miljoen EUR van Dexia, huurder van 'Aubépines' in Luxemburg, dat ondertussen verkocht is. Verder vallen de meeste breaks tegen het einde van het boekjaar 2007/2008 en is er nu reeds voor meer dan 85% aan verlengingen toegezegd door de bestaande huurders d.m.v. intentieverklaringen of mondelinge akkoorden.

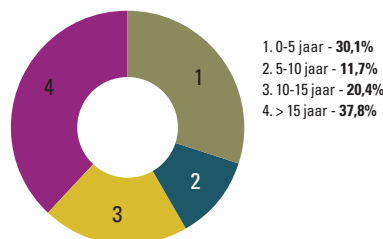
#### Type huurders



De portefeuille van Leasinvest Real Estate is eerder gericht naar de private sector als naar de publieke sector. Zo merken we dat de non-profit en overheidsinstanties slechts 11% uitmaken van de portefeuille.

Verder maakt het aandeel diensten en bank & verzekering bijna 50% van de portefeuille uit, waarbij meer dan 80% van de Luxemburgse portefeuille uit bank- en verzekeringsinstellingen bestaat.

#### Gemiddelde ouderdom



De gemiddelde ouderdom van de kantoorgebouwen in het Groot-hertogdom Luxemburg is hoger dan in België, te verklaren door de gecontroleerde vergunningsplanning van de overheid<sup>12</sup>.

12 Doordat de portefeuille van Luxemburg gemiddeld ouder (meer dan tien jaar) is dan in België is door de verwerving van Leasinvest Immo Lux in boekjaar 2005/2006 de gemiddelde ouderdom van de portefeuille toegenomen. In het boekjaar 2004/2005 was 71,6% van de gebouwen van Leasinvest Real Estate jonger dan 10 jaar.





Route d'Esch,  
1470 Luxembourg



CFM,  
1822 Luxembourg

41,8% van de portefeuille is jonger dan tien jaar waarvan 30,1% jonger dan 5 jaar; vorig boekjaar was 36,3% van de gebouwen jonger dan tien jaar, waarvan 27,2% jonger dan vijf jaar. Anderzijds is de proportie gebouwen van meer dan 15 jaar gestegen van 29,2% op het einde van het vorige boekjaar tot 37,8%.

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

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

## 6.8 Technisch beheer van de gebouwen

### België – Leasinvest Services

Het vastgoedbeheer van Leasinvest Real Estate werd tot op heden uitgevoerd door Bopro Real Estate Services BVBA.

Leasinvest Real Estate heeft besloten om vanaf 01/07/07 de portefeuille onder eigen beheer te brengen omwille van de groeiende noodzaak om de directe communicatie met onze huurders te versterken. Zie ook voetnoot pagina 29 Corporate Governance.

Daarom werd het beheerscontract met Bopro opgezegd en zal het vastgoedbeheer van de portefeuille stapsgewijs overgedragen worden door Bopro aan een nieuwe dochteronderneming van Leasinvest Real Estate, Leasinvest Services (ex-Leasinvest Real Estate Facility Services NV), die zich uitsluitend met het vastgoedbeheer en projectmanagement zal bezighouden. Leasinvest Services NV (ondernemingsnummer 0878.901.063, RPR Antwerpen) werd opgericht als Leasinvest 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 Mechelsesteenweg 34, 2018 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.

Een aantal taken van administratie en financieel beheer worden uitgevoerd door het personeel van de statutaire zaakvoerder.

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.

Een tevredenheidsonderzoek werd reeds uitgevoerd en zal dit jaar opnieuw gebeuren. Dit onderzoek dient om nog verder te kunnen inspelen op de behoeften van onze huurders.

Leasinvest Services NV is een aparte onderneming binnen (i.e. dochtervennootschap van) Leasinvest Real Estate en zal zelfbedruipend zijn 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.



Place Schwarzenweg,  
3474 Dudelange



Rue du Curé,  
9217 Diekirch

Het afgelopen boekjaar heeft Leasinvest Real Estate een vergoeding van 41.310,69 EUR (excl. BTW) aan Bopro Real Estate Services betaald.

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

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

### Groothertogdom Luxemburg

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 teneinde 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.

Opgericht 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 20 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 Jean Engling, 12 in het Groothertogdom Luxemburg. Property Partners SA staat niet onder toezicht van een officiële instantie.

Afgelopen boekjaar heeft Leasinvest Immo Lux een vergoeding van 4.085,32 EUR (excl. BTW) betaald aan Property Partners.

### Beleggingsadvies

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 1,3 miljoen EUR.



# Financiële staten





## Geconsolideerde winst & verliesrekening

(in 1.000 EUR)			30/06/07	30/06/06	30/06/05
		Bijlage	IFRS	IFRS	IFRS
(+)	Huurinkomsten		33.154	23.958	19.868
(+)	Terugneming overgedragen en verdisconteerde huren		0	0	0
(+/-)	Met verhuur verbonden kosten		0	1	-151
	<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>	<b>5</b>	<b>33.154</b>	<b>23.959</b>	<b>19.717</b>
(+)	Recuperatie van vastgoedkosten	6	228	31	369
(+)	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	7	2.168	3.457	2.702
(-)	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	6	-143	-129	-668
(-)	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	7	-2.168	-3.500	-2.702
(+/-)	Andere met verhuur verbonden kosten en opbrengsten		-236	0	3
	<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>		<b>33.003</b>	<b>23.818</b>	<b>19.421</b>
(-)	Technische kosten	8	-2.406	-2.152	-2.012
(-)	Commerciële kosten	9	-400	-179	-464
(-)	Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	10	-569	-1.019	-506
(-)	Beheerskosten vastgoed	11	-2.004	-1.494	-1.155
(-)	Andere vastgoedkosten		-514	-242	-138
	<b>VASTGOEDKOSTEN</b>		<b>-5.893</b>	<b>-5.086</b>	<b>-4.275</b>
	<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>		<b>27.110</b>	<b>18.732</b>	<b>15.146</b>
(-)	Algemene kosten van de vennootschap	12	-1.944	-770	-877
(+/-)	Andere operationele kosten en opbrengsten		417	5.234	0
	<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>		<b>25.583</b>	<b>23.195</b>	<b>14.269</b>
(+/-)	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	13	1.486	0	1.126
(+/-)	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	14	16.609	3.923	2.205
	<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>		<b>43.678</b>	<b>27.118</b>	<b>17.600</b>
(+)	Financiële opbrengsten	15	3.406	2.286	1.825
(-)	Interestkosten	16	-10.316	-4.592	-6.210
(-)	Andere financiële kosten	17	-364	-700	-402
	<b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>		<b>-7.274</b>	<b>-3.006</b>	<b>-4.786</b>
	<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>		<b>36.404</b>	<b>24.112</b>	<b>12.814</b>
(+/-)	Vennootschapsbelasting	18	-469	-787	-430
(+/-)	Exittaks		-415	0	734
	<b>BELASTINGEN</b>		<b>-884</b>	<b>-787</b>	<b>304</b>
	<b>NETTO RESULTAAT</b>		<b>35.520</b>	<b>23.325</b>	<b>13.118</b>
	Toerekenbaar aan:				
	Minderheidsbelangen		586	3.602	670
	Aandeelhouders van de groep		34.934	19.723	12.448

## Resultaten per aandeel

(in EUR)	30/06/07	30/06/06	30/06/05
Winst per aandeel, aandeel groep <sup>(1)</sup>	8,71	5,94	4,09
Winst per verwaterd aandeel, aandeel groep <sup>(1)</sup>	8,71	5,94	4,09

(1) Netto resultaat, aandeel groep, gedeeld door het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

## Geconsolideerde balans

(in 1.000 EUR)		30/06/07	30/06/06	30/06/05
	Bijlage	IFRS	IFRS	IFRS
<b>ACTIVA</b>				
<b>VASTE ACTIVA</b>				
Vastgoedbeleggingen	19	436.376	467.182	268.584
Projectontwikkelingen	20	13.397	101	0
Andere materiële vaste activa	21	17	54	72
Financiële vaste activa	22, 23	4.384	2.609	1.225
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		<b>23.028</b>	<b>13.713</b>	<b>5.080</b>
Activa bestemd voor verkoop	19	9.483	0	0
Financiële vlottende activa	24	6.626	2.616	31
Handelsvorderingen	25	4.000	4.697	2.357
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	26	252	357	425
Kas en kasequivalenten	27	1.472	5.518	1.986
Overlopende rekeningen	28	1.195	526	282
<b>TOTAAL ACTIEF</b>		<b>477.202</b>	<b>483.659</b>	<b>274.960</b>
<b>PASSIVA</b>				
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>	cfr. mutatietafel	<b>272.046</b>	<b>262.555</b>	<b>188.019</b>
<b>EIGEN VERMOGEN TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP</b>		<b>262.071</b>	<b>237.849</b>	<b>180.048</b>
Kapitaal	29	44.128	44.126	35.729
Uitgiftepremies	29	70.622	70.611	31.280
Ingekochte eigen aandelen (-)	29	-12	0	0
Reserves	29	117.205	99.051	98.840
Resultaat	29	34.934	30.597	22.202
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	31	-6.219	-6.910	-6.686
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva op financiële activa beschikbaar voor verkoop op indekkingsinstrumenten	32	1.413	375	-1.317
		336	0	0
		1.077	375	-1.317
<b>MINDERHEIDSBELANGEN</b>	<b>33</b>	<b>9.975</b>	<b>24.706</b>	<b>7.970</b>
<b>VERPLICHTINGEN</b>		<b>205.156</b>	<b>221.104</b>	<b>86.942</b>
<b>LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>		<b>88.943</b>	<b>95.581</b>	<b>31.898</b>
Voorzieningen	34	1.751	27	0
Langlopende financiële schulden	35	86.300	94.800	29.800
Andere langlopende financiële verplichtingen	36	33	82	1.443
Andere langlopende verplichtingen		859	672	656
<b>KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>		<b>116.213</b>	<b>125.523</b>	<b>55.043</b>
Voorzieningen		0	0	0
Kortlopende financiële schulden	35	100.321	108.524	42.697
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	37	6.698	8.529	5.494
Andere kortlopende verplichtingen		1.125	1.004	885
Overlopende rekeningen	38	8.069	7.466	5.967
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>		<b>477.202</b>	<b>483.659</b>	<b>274.960</b>



Geconsolideerde kasstroomtabel (zie eveneens bijlage 27)

(in 1.000 EUR)	Bijlage	30/06/07	30/06/06	30/06/05
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR</b>	<b>27</b>	<b>5.518</b>	<b>1.986</b>	<b>6.456</b>
<b>1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten</b>		<b>12.551</b>	<b>11.200</b>	<b>9.704</b>
<b>Nettoresultaat</b>		<b>35.520</b>	<b>23.325</b>	<b>13.118</b>
<b>Aanpassing aan de winst voor niet-kas en niet-operationele elementen</b>		<b>-18.511</b>	<b>-8.939</b>	<b>-2.899</b>
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen</b>		<b>36</b>	<b>107</b>	<b>40</b>
- Afschrijvingen en waardeverminderingen op immateriële en andere materiële vaste activa (+/-)		36	35	22
- Waardeverminderingen op vlottende activa (+/-)		0	72	18
<b>Andere niet-kas elementen</b>		<b>-17.061</b>	<b>-9.045</b>	<b>-2.939</b>
- Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)		-16.609	-3.712	-2.205
- Bewegingen in voorzieningen (+/-)		1.723	0	0
- Spreiding van gratuïteiten (+/-)		110	0	0
- Variatie in de reële waarde van indekkingsinstrumenten (+/-)		-959	0	0
- Overige transacties van niet courante aard		-1.326	-5.333	0
- Terugname voorziening exittax		0	0	-734
<b>Niet-operationele elementen</b>		<b>-1.486</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Meerwaarden bij realisatie vaste activa		-1.486	0	0
<b>Variatie in de behoefte van het werkkapitaal:</b>		<b>-4.458</b>	<b>-3.187</b>	<b>-515</b>
<b>Beweging van de activa:</b>		<b>-3.538</b>	<b>-3.889</b>	<b>-119</b>
- Financieel vlottende activa		-3.670	-2.593	3
- Handelsvorderingen		697	-1.527	40
- Belastingvorderingen en andere vlottende activa		104	440	-335
- Overlopende rekeningen		-669	-208	173
<b>Beweging van verplichtingen:</b>		<b>-920</b>	<b>702</b>	<b>-396</b>
- Handelsschulden en andere kortlopende schulden		-1.643	447	226
- Andere kortlopende verplichtingen		120	119	-605
- Overlopende rekeningen		603	137	-18
<b>2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>		<b>12.547</b>	<b>-177.543</b>	<b>-8.080</b>
Vastgoedbeleggingen		28.614	-3.007	-728
Projectontwikkelingen		-1.910	-101	0
Andere materiële vaste activa		0	-16	-95
Financiële vaste activa		-14.157	-212.534	-7.853
Effect in consolidatie van nieuwe deelnemingen		0	38.115	596
<b>3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		<b>-29.144</b>	<b>169.877</b>	<b>-6.093</b>
<b>Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden</b>				
Toename (+) / Afname (-) van de financiële schulden		-16.703	135.243	-19.189
Toename (+) / Afname (-) van de andere financiële verplichtingen		0	-1.360	1.443
<b>Verandering in andere verplichtingen</b>				
Toename (+) / Afname (-) in andere verplichtingen		0	16	0
<b>Verandering in eigen vermogen</b>				
Wijziging van het kapitaal en uitgiftepremies (+/-)		14	47.728	23.820
Toename (+) / Afname (-) van eigen aandelen		-12		
Dividend van het vorige boekjaar		-12.443	-11.328	-10.557
Toename (+) / Afname (-) in de reële waarde van financiële activa en passiva				
- op indekkingsinstrumenten		0	1.691	-1.317
Toename (+) / Afname (-) van de mutatiekosten		0	-2.114	-293
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE BOEKJAAR</b>	<b>27</b>	<b>1.472</b>	<b>5.518</b>	<b>1.986</b>

## Mutatie overzicht van het eigen vermogen

(in 1.000 EUR)	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 30/06/05</b>	<b>35.729</b>	<b>31.280</b>	<b>0</b>	<b>121.043</b>	<b>-6.686</b>	<b>-1.317</b>	<b>180.048</b>	<b>7.970</b>	<b>188.018</b>
- Uitkering dividend vorig boekjaar				-11.328			-11.328		-11.328
- Kapitaalverhoging inbreng portefeuille Extensa Group NV	8.397	39.331					47.728		47.728
- Winst van het boekjaar 2005/2006				19.723			19.723		19.723
- Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen					-224		-224		-224
- Variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva						1.691	1.691		1.691
- Aandeel in het resultaat Square de Meeüs 5-6 NV								1.756	1.756
- Participatie Leasinvest Immo Lux SA								14.980	14.980
- Diverse				210			210		210
<b>Balans volgens IFRS op 30/06/06</b>	<b>44.126</b>	<b>70.611</b>	<b>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				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>

## Bijlage 1. Algemene bedrijfsinformatie

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.

De geconsolideerde jaarrekening van de Onderneming voor het boekjaar afgesloten op 30/06/07 omvat de Onderneming en haar dochterondernemingen. De enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekening werden afgesloten voor publicatie door de Raad van Bestuur van 16/08/07 en zal aan de jaarlijkse Algemene Vergadering van Aandeelhouders ter goedkeuring worden voorgelegd op 15/10/07. 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 30/06/07, zoals goedgekeurd door de Europese Commissie.

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

#### B. Voorstellingsbasis

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

#### C. Consolidatieprincipes

De geconsolideerde jaarrekening bevat de jaarrekening van 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-afrekbare 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 waardeverminderingverlies. 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 verzekeringscontract, wordt de vergoeding alleen opgenomen als een afzonderlijk actief indien de vergoeding vrijwel zeker is.

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

## **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 belastingsverplichtingen 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 belastingsverplichtingen 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 gratuïteiten 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**

#### **Financieringsrisico**

De geconsolideerde schuldgraad van Leasinvest Real Estate bedroeg op 30/06/07 40,93% (30/06/06: 44,15%), wat beduidend lager is dan de wettelijk maximaal toegestane schuldgraad van 65% zoals bepaald door het KB van 21/06/06, dat het KB van 10/04/95 op dit punt wijzigde.

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

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

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

Leasinvest Real Estate streeft ernaar om de verhouding tussen korte termijn financieringen (via de uitgifte van commercial paper en bankvoorschotten) en lange termijn bankkredieten op 50%-50% te houden. Op 30/06/07 bedroeg de verhouding korte/lange termijn 54% - 46%.

#### **Renterisico**

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

De vervaldata van de rente-indekkingen situeren zich tussen 2008 en 2013. Op 30/06/07 was 86% van de financiële schulden ingedekt. De vaste rentevoeten van de interest rate swaps liggen tussen 3,15% en 3,87%, kredietmarge niet meegerekend.

### Huurders- & kredietrisico

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

De spreiding van onze huurderportefeuille naar sector is goed. De voornaamste sectoren zijn de dienstensector (30%), de financiële instellingen (18%), gevolgd door de publieke instellingen, non-profitorganisaties en internationale beroepsverenigingen, enerzijds en retail & wholesale anderzijds ( elk 11%).

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

Tevens wordt er gezorgd dat onze huurders een solvabele standing hebben en dat er langlopende huurcontracten worden afgesloten om de duurzaamheid van de huurinkomstestroom te verzekeren en bijgevolg de duration van de huurcontracten te verhogen.

In het boekjaar 2006/2007 waren de huurcontracten met opzegmogelijkheid binnen het boekjaar beperkt, maar belangrijke opzegmogelijkheden bevinden zich voornamelijk in het volgende boekjaar 2007/2008. 58% van de contractuele huur op jaarbasis is verzekerd tot 30/06/10.<sup>1</sup>

De kredietwaardigheid van onze huurdersportefeuille is zeer goed. Dat wordt gestaafd door het feit dat er nauwelijks waardeverminderingen voor dubieuze vorderingen werden geboekt in afgelopen boekjaren.

Dankzij de toepassing van een dynamisch beheer dat heeft geleid tot nieuwe huurovereenkomsten en verlengingen van bestaande huurovereenkomsten, is de bevak erin geslaagd om de duration of de gemiddelde resterende looptijd van de Luxemburgse portefeuille op 30/06/07 op te trekken van 2,3 jaar naar 4,1 jaar. Deze duration is korter dan de duration van de Belgische portefeuille die 5,3 jaar bedraagt (op 30/06/06: 5,6 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 er ingespeeld op de noden van de huurders. Daardoor doet Leasinvest Real Estate het wat betreft de leegstand in bepaalde deelmarkten in België beter dan de markt en heeft zij in haar kantorenportefeuille in Brussel een leegstand van 4,2%, wat beter is dan de globale leegstand van de Brusselse kantorenmarkt die 9,6% bedroeg.

De leegstandsgraad van de kantorenmarkt in het Groothertogdom Luxemburg bedroeg 3,5% op 30/06/07, wat ongeveer gelijklopend is met de kantorenportefeuille van Leasinvest Immo Lux. Deze conclusies kunnen niet zonder meer worden doorgetrokken naar de andere deelmarkten (logistiek en retail).

### | 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 bevek.

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

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

<sup>1</sup> Voor meer informatie zie bijlage 5 van de Financiële staten en het Vastgoedverslag.

#### 4.1. Primaire segmentinformatie - geografisch

##### 4.1.1. Geconsolideerde winst & verliesrekening (geografische segmentering)

(in 1.000 EUR)	België		Luxemburg		Corporate		TOTAAL	
	30-06-2007	30-06-2006	30-06-2007	30-06-2006	30-06-2007	30-06-2006	30-06-2007	30-06-2006
(+) Huurinkomsten	22.999		18.724	10.155	5.234		33.154	23.958
(+) Terugneming overgedragen en verdisconteerde huren							0	0
(+/-) Met verhuur verbonden kosten			1				0	1
<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>	<b>22.999</b>	<b>18.725</b>	<b>10.155</b>	<b>5.234</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>33.154</b>	<b>23.959</b>
(+) Recuperatie van vastgoedkosten	64	31	164				228	31
(+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	2.168	3.457					2.168	3.457
(-) Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op de huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	-143	-129					-143	-129
(-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-2.168	-3.500					-2.168	-3.500
(+/-) Andere met verhuur verbonden kosten en opbrengsten	-236						-236	0
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>22.684</b>	<b>18.584</b>	<b>10.319</b>	<b>5.234</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>33.003</b>	<b>23.818</b>
(-) Technische kosten	-2.155	-2.152	-251				-2.406	-2.152
(-) Commerciële kosten	-400	-179					-400	-179
(-) Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-264	-693	-305	-326			-569	-1.019
(-) Beheerskosten vastgoed	-2.004 <sup>(1)</sup>	-1.333		-161			-2.004	-1.494
(-) Andere vastgoedkosten	-263	-218	-251	-24			-514	-242
<b>VASTGOEDKOSTEN</b>	<b>-5.086</b>	<b>-4.575</b>	<b>-807</b>	<b>-511</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-5.893</b>	<b>-5.086</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>17.598</b>	<b>14.009</b>	<b>9.512</b>	<b>4.723</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>27.110</b>	<b>18.732</b>
(-) Algemene kosten van de vennootschap					-1.944	-770	-1.944	-770
(+/-) Andere operationele kosten en opbrengsten	797	433	286	4.900	-666	-99	417	5.234
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>18.395</b>	<b>14.442</b>	<b>9.798</b>	<b>9.623</b>	<b>-2.610</b>	<b>-869</b>	<b>25.583</b>	<b>23.195</b>
(+/-) Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	1.486	0	0	0	0	0	1.486	0
(+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	10.697	3.923	5.912	0	0	0	16.609	3.923
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>30.578</b>	<b>18.365</b>	<b>15.710</b>	<b>9.623</b>	<b>-2.610</b>	<b>-869</b>	<b>43.678</b>	<b>27.118</b>
(+) Financiële opbrengsten					3.406	2.286	3.406	2.286
(-) Interestkosten					-10.316	-4.592	-10.316	-4.592
(-) Andere financiële kosten					-364	-700	-364	-700
<b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-7.274</b>	<b>-3.006</b>	<b>-7.274</b>	<b>-3.006</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>30.578</b>	<b>18.365</b>	<b>15.710</b>	<b>9.623</b>	<b>-9.884</b>	<b>-3.875</b>	<b>36.404</b>	<b>24.112</b>
(+/-) Vennootschapsbelasting					-469	-787	-469	-787
(+/-) Exit taks					-415	0	-415	0
<b>BELASTINGEN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-884</b>	<b>-787</b>	<b>-884</b>	<b>-787</b>
<b>NETTO RESULTAAT</b>	<b>30.578</b>	<b>18.365</b>	<b>15.710</b>	<b>9.623</b>	<b>-10.768</b>	<b>-4.662</b>	<b>35.520</b>	<b>23.325</b>
Toerekenbaar aan:								
Minderheidsbelangen							586	3.602
Aandeelhouders van de groep							34.934	19.723

(1) De beheerskosten vastgoed bestaan uitsluitend 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 2006/2007 heeft 0,6 miljoen EUR 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 EUR)	België		Luxemburg		Corporate		TOTAAL	
	30/06/07	30/06/06	30/06/07	30/06/06	30/06/07	30/06/06	30/06/07	30/06/06
<b>ACTIVA</b>								
Vastgoedbeleggingen	307.111	323.194	129.265	143.988			436.376	467.182
Projectontwikkeling	1.742		11.655				13.397	9.483
Activa bestemd voor verkoop			9.483				17.946	16.477
Overige activa	13.412	11.881	4.534	4.596				
<b>ACTIVA PER SEGMENT</b>	<b>322.265</b>	<b>335.075</b>	<b>154.937</b>	<b>148.584</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>477.202</b>	<b>483.659</b>
<b>VERPLICHTINGEN</b>								
Langlopende financiële schulden					86.300	94.800	86.300	94.800
Kortlopende financiële schulden					100.321	108.524	100.321	108.524
Overige verplichtingen	16.700	12.828	457	727	1.378	4.225	18.535	17.780
<b>VERPLICHTINGEN PER SEGMENT</b>	<b>16.700</b>	<b>12.828</b>	<b>457</b>	<b>727</b>	<b>187.999</b>	<b>207.549</b>	<b>205.156</b>	<b>221.104</b>
<b>OVERIGE SEGMENTINFORMATIE</b>								
<b>Vastgoedbeleggingen</b>								
investerings			978	49.776	234	143.988	1.212	193.764
desinvesterings			-27.649				-27.649	
<b>Projectontwikkelingen</b>								
investerings			1.641		270		1.911	
<b>Andero materiële vaste activa (andere)</b>								
investerings				20				20
afschrijvingen			-37	-33			-37	-33
buitengebruikstellingen				-5				-5
netto boekwaarde einde boekjaar			17	54			17	54

In tegenstelling tot het boekjaar 2005/2006 bleven de **investerings** beperkt tot 1,2 miljoen EUR in vastgoedbeleggingen en 1,9 miljoen EUR in projectontwikkelingen. De investeringen in vastgoedbeleggingen betreffen onder meer de aankoop van het gelijkvloers van het kantoorgebouw Axxes Business Park, gebouw 1 gelegen te Merelbeke. De acquisitie van de kasteelhoeve "Torenhof" voor een bedrag van 1,5 miljoen EUR is opgenomen als projectontwikkeling aangezien dit pand volledig zal worden gerenoveerd.

De investering in vastgoedbeleggingen op 30/06/06 (193,8 miljoen EUR) bestaat o.a. uit de acquisitie enerzijds van Leasinvest Immo Lux en anderzijds de drie vennootschappen uit de Extensa Group. Voor meer informatie hieromtrent verwijzen we naar de jaarbrochure van het boekjaar 2005/2006.

De **desinvestering** per 30/06/07 (27,6 miljoen EUR) bevatten hoofdzakelijk de verkoop in het tweede semester 2006/2007 van het gebouw te Wommelgem (reële waarde per 30/06/06: 2,5 miljoen EUR) en de verkoop van de 2 kantoorgebouwen die deel uitmaken van "Extensa Square" te Brussel (reële waarde per 30/06/06: 25,1 miljoen EUR).

#### 4.1.3 Voornaamste kerncijfers (geografische segmentering)

(in 1.000 EUR)	België		Luxemburg		TOTAAL	
	30/06/07	30/06/06	30/06/07	30/06/06	30/06/07	30/06/06
<b>VASTGOEDPORTEFEUILLE</b>						
Reële waarde van de vastgoedportefeuille	307.111	323.194	138.748	143.988	445.859	467.182
Investeringswaarde van de vastgoedportefeuille	314.960	331.440	142.350	147.730	457.310	479.170
Rendement (in reële waarde) van het segment	7,29%	7,53%	7,06%	7,26%	7,22%	7,45%
Rendement (in investeringswaarde) van het segment	7,11%	7,35%	6,88%	7,08%	7,04%	7,26%
Totaal verhuurbare oppervlakte (m <sup>2</sup> )	221.460	235.935	44.787	48.651	266.247	284.586
Bezettingsgraad	97,00%	96,19%	97,03%	95,14%	97,01%	95,87%
Gewogen gemiddelde looptijd tot eerste break (# jaren)	5,3	5,6	4,1	2,3	4,9	4,6

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 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 EUR)	Kantoren		Logistiek		Retail		TOTAAL	
	30/06/07	30/06/06	30/06/07	30/06/06	30/06/07	30/06/06	30/06/07	30/06/06
Huurinkomsten	24.117	18.237	7.297	4.445	1.740	1.276	33.154	23.958
Reële waarde van de vastgoedportefeuille	320.601	345.865	91.180	90.556	34.078	30.761	445.859	467.182
Investeringswaarde van de vastgoedportefeuille	328.920	354.820	93.460	92.820	34.930	31.530	457.310	479.170
Rendement (in reële waarde) van het segment	7,14%	7,41%	8,29%	8,21%	5,15%	5,65%	7,22%	7,45%
Rendement (in investeringswaarde) van het segment	6,96%	7,22%	8,08%	8,01%	5,03%	5,51%	7,04%	7,26%
Bezettingsgraad	96,09%	95%	98,67%	97%	100%	100%	97,01%	95,87%
Gewogen gemiddelde looptijd tot eerste break (# jaren)	4,1	4,2	5,9	4,2	8,4	8,8	4,9	4,6

De vastgoedportefeuille bestaat enkel uit de gebouwen in exploitatie opgenomen in de balansrubrieken "Vastgoedbeleggingen" en "Activa bestemd voor verkoop" en bevat niet de projectontwikkelingen. Zowel de investeringen (1,2 miljoen EUR) als desinvesteringen (27,6 miljoen EUR) van de vastgoedbeleggingen vonden plaats in het segment "Kantoren". 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 EUR)	30/06/07	30/06/06
<b>Huurinkomsten</b>	<b>33.154</b>	<b>23.958</b>
Huur	32.979	23.958
Gegarandeerde inkomsten		
Huurskortingen	-110	
Huurvoordelen (incentives)		
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	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>0</b>	<b>1</b>
Te betalen huur op gehuurde activa		
Waardeverminderingen op handelsvorderingen		-14
Terugneming van waardeverminderingen op handelsvorderingen		15
<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>	<b>33.154</b>	<b>23.959</b>

De stijging van de huur met 37,7% wordt voornamelijk verklaard door de 12 maanden huuropbrengsten van Leasinvest Immo Lux (bijdrage per 30/06/06: 6 maanden) en de bijdrage van de vennootschappen verworven uit de Extensa Group (geen bijdrage per 30/06/06).

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

(in 1.000 EUR)	30/06/07
Binnen één jaar	5.010
Tussen één en vijf jaar	17.171
Meer dan vijf jaar	10.800
<b>TOTAAL</b>	<b>32.981</b>

## Bijlage 6

(in 1.000 EUR)	30/06/07	30/06/06
<b>Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur</b>	<b>-143</b>	<b>-129</b>
<b>Recuperatie van vastgoedkosten</b>	<b>228</b>	<b>31</b>
Verkregen vergoedingen op huurschade	228	31
Recuperatie van wederinstandstellingskosten op het einde van de huur		
<b>TOTAAL</b>	<b>85</b>	<b>-98</b>

## Bijlage 7

(in 1.000 EUR)	30/06/07	30/06/06
<b>Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen</b>	<b>2.168</b>	<b>3.457</b>
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	325	463
Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	1.843	2.994
<b>Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen</b>	<b>-2.168</b>	<b>-3.500</b>
Huurkosten gedragen door de eigenaar	-325	-506
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-1.843	-2.994
<b>HUURLASTEN GEDRAGEN DOOR DE EIGENAAR OP VERHUURDE GEBOUWEN</b>	<b>0</b>	<b>-43</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 EUR)	30/06/07	30/06/06
<b>Recurrente technische kosten</b>	<b>-2.397</b>	<b>-2.059</b>
Herstellingen	-2.353	-2.033
Vergoedingen voor totale waarborgen		
Verzekeringspremies	-44	-26
<b>Niet recurrente technische kosten</b>	<b>-9</b>	<b>-93</b>
Grote herstellingen (aannemers, architecten, studiebureau, ...)		-76
Schadegevallen	-9	-17
<b>TOTAAL</b>	<b>-2.406</b>	<b>-2.152</b>

Leasinvest Real Estate beschikt over een tienjarige onderhouds- en renovatieplanning voor de totale portefeuille. Opdat de gebouwen zouden blijven voldoen aan de steeds hogere eisen inzake comfort en imago, worden er elk jaar een aantal onderhouds- en renovatiewerken uitgevoerd. Dit gebeurt voornamelijk wanneer een nieuwe huurder het gebouw betreft.

## Bijlage 9: Commerciële kosten

(in 1.000 EUR)	30/06/07	30/06/06
Makelaarscommissies	-344	-128
Publiciteit	-12	-4
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-44	-46
<b>TOTAAL</b>	<b>-400</b>	<b>-179</b>

De toename van de makelaarskosten afgelopen boekjaar hebben geresulteerd in een verdere verbetering van de bezettingsgraad. Deze is namelijk gestegen van 95,87% per 30/06/06 tot 97,01% per 30/06/07.

### Bijlage 10: Kosten en taken van niet verhuurde gebouwen

(in 1.000 EUR)	30/06/07	30/06/06
Leegstandlasten van het boekjaar	-449	-652
Onroerende voorheffing leegstand	-120	-367
<b>TOTAAL</b>	<b>-569</b>	<b>-1.019</b>

De kosten van niet verhuurde gebouwen zijn de kosten gerelateerd aan leegstaande ruimten, die niet kunnen gec recupereerd worden en bijgevolg ten laste zijn van de eigenaar. De daling van deze kosten wordt mede verklaard door de verminderde leegstand van de gebouwen.

### Bijlage 11: Beheerskosten van het vastgoed

(in 1.000 EUR)	30/06/07	30/06/06
Externe beheerskosten	-2.004	-891
Kosten van het intern beheer van het patrimonium		-603
<b>Totaal beheerskosten van het vastgoed</b>	<b>-2.004</b>	<b>-1.494</b>

Leasinvest Real Estate heeft geen eigen personeel. De statutaire zaakvoerder, Leasinvest Real Estate Management NV ("LREM"), staat in voor het beheer van de bevak en had op 30/06/07 een personeelsbezetting van elf personen onder leiding van de vaste vertegenwoordiger (twaalf in totaal).

De 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.

Doordat de managementfee van LREM afgelopen boekjaar, voor een volledig jaar, werd berekend op een vastgoedportefeuille inclusief de gebouwen van Leasinvest Immo Lux en inclusief de Extensa portefeuille, zijn de externe beheerskosten sterk gestegen ten opzichte van vorig boekjaar.

### Bijlage 12: Algemene kosten van de vennootschap

(in 1.000 EUR)	30/06/07	30/06/06
Belasting ICB	-309	-186
Bewaarhoudende bank	-146	-53
Ereloon commissaris	-142	-26
Liquidity provider	-9	-9
Overige kosten	-1.338	-496
<b>TOTAAL</b>	<b>-1.944</b>	<b>-770</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 en financiële communicatie.

De forse toename van de rubriek overige kosten in boekjaar 2006/2007 is te wijten aan eenmalige advieskosten.

**Bijlage 13: Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen**

(in 1.000 EUR)	30/06/07	30/06/06
Netto-opbrengst van vastgoedbeleggingen (Verkoopprijs - Transactiekosten)	29.826	
Boekwaarde van verkocht vastgoed (reële waarde)	-27.649	
Terugname van de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-691	
<b>TOTAAL</b>	<b>1.486</b>	<b>0</b>

De gerealiseerde meerwaarde voor het boekjaar 30/06/07 vloeit voort uit de verkoop van Extensa Square te Evere en de verkoop van een kleiner gebouw aan de Schranshoevebaan 18 te Wommelgem.

Doordat de forfaitaire mutatiekosten, bij aankoop van een vastgoedbelegging, rechtstreeks in mindering van het eigen vermogen worden geboekt via de rubriek "Impact op de reële waarde van de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen", dienen deze mutatiekosten in mindering te worden genomen van de meerwaarde bij latere vervreemding van het desbetreffende vastgoed.

**Bijlage 14: Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen**

(in 1.000 EUR)	30/06/07	30/06/06
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	19.985	7.043
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-3.376	-3.120
<b>TOTAAL</b>	<b>16.609</b>	<b>3.923</b>

De positieve variaties per 30/06/07 zijn voornamelijk afkomstig van de gebouwen Lenniksebaan in Anderlecht, Brixton Business Park, Louizalaan 66 en het gebouw Kennedy in Luxemburg.

De negatieve variaties per 30/06/07 hebben grotendeels betrekking op het gebouw Bian in Luxemburg, dat in de tweede helft van het boekjaar werd overgeheveld naar de balansrubriek "projectontwikkelingen" wegens volledige renovatie.

**Bijlage 15: Financiële opbrengsten**

(in 1.000 EUR)	30/06/07	30/06/06
Geïnde interesten en dividenden	430	592
Vergoeding financiële leasing en soortgelijken	14	45
Inkomsten uit financiële instrumenten aangehouden voor indekkingsdoeleinden	2.002	1.015
Variaties in de reële waarde van financiële activa	960	634
Netto gerealiseerde meerwaarden op verkoop financiële activa		
<b>TOTAAL</b>	<b>3.406</b>	<b>2.286</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 betreffen de evoluties van de reële waarde van niet-effectieve indekkingen (zie Bijlage 23).



## Bijlage 16: Interestkosten

(in 1.000 EUR)	30/06/07	30/06/06
Nominale interestlasten op leningen	-8.397	-3.082
<i>Interestkosten op langlopende financiële schulden</i>	-4.371	-987
<i>Interestkosten op kortlopende financiële schulden</i>	-4.026	-2.095
Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden		
Kosten van financiële instrumenten aangehouden voor indekkingsdoeleinden	-1.944	-1.414
Andere interestkosten	25	-96
<b>TOTAAL</b>	<b>-10.316</b>	<b>-4.592</b>

De toename van de nominale interestlasten op leningen is het gevolg van de financieringslasten van de acquisities van Leasinvest Immo Lux en Leasinvest Immo Lux Conseil vorig boekjaar, die volledig gefinancierd worden met bankschulden. De bankschulden werden wel enigszins afgebouwd met de verkoopopbrengsten van de verkochte gebouwen (Extensa Square en Wommelgem).

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 EUR)	30/06/07	30/06/06
Bankkosten en andere commissies	-364	-700
<b>TOTAAL</b>	<b>-364</b>	<b>-700</b>

## Bijlage 18: Vennootschapsbelasting

(in 1.000 EUR)	30/06/07	30/06/06
<b>Moederonderneming LRE</b>	<b>185</b>	<b>-439</b>
Resultaat vóór belastingen	26.980	24.112
Resultaat vrijgesteld van belasting dankzij het Vastgoedbevak regime	26.980	11.218
Belastbaar resultaat als gevolg van verworpen uitgaven	361	510
Belasting aan het tarief van 33,99%	-123	-167
Voorziening voor belasting	300	-300
Roerende voorheffing		-9
Correctie van vorig boekjaar	8	37
<b>Dochterondernemingen</b>	<b>-654</b>	<b>-348</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>-469</b>	<b>-787</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, dochteronderneming van Leasinvest Real Estate, geniet als vastgoedbevak van een speciaal fiscaal statuut in Luxemburg. De overige dochterondernemingen daarentegen zijn onderworpen aan vennootschapsbelastingen.

## Bijlage 19: Vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop (reële waarde methode)

(in 1.000 EUR)	Vastgoedbeleggingen		Activa bestemd voor verkoop		TOTAAL	
	30/06/07	30/06/06	30/06/07	30/06/06	30/06/07	30/06/06
<b>Saldo per einde van het vorige boekjaar</b>	<b>467.182</b>	<b>268.584</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>467.182</b>	<b>268.584</b>
Investeringsen	1.212	193.764			1.212	193.764
Desinvesteringen	-27.649				-27.649	
Overboekingen van/(naar) projectontwikkelingen	-11.385				-11.385	
Overboekingen van/(naar) andere posten	-8.780		8.780			
Stijging/(daling) van de reële waarde	15.796	4.834	703		16.499	4.834
<b>Saldo per einde van het 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>

De desinvesteringen bestaan uit de verkopen van twee kantoorgebouwen, die deel uitmaken van "Extensa Square" te Evere, en de verkoop van een gebouw gelegen in Wommelgem. Hierop werd een netto-meerwaarde gerealiseerd van 1,49 miljoen EUR (zie Bijlage 13). De balansrubriek "Activa bestemd voor verkoop" omvat het gebouw Aubépines in Luxemburg waarvoor begin juli 2007 een verkoopovereenkomst werd getekend.

De overboeking naar projectontwikkelingen betreft het gebouw Bian in Luxemburg dat volledig wordt gerenoveerd (zie Bijlage 20).

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 investeringswaarde van het vastgoed in exploitatie, exclusief projectontwikkelingen, op 30/06/07 bedroeg 457,31 miljoen EUR. Van de totale transactiekosten (11,45 miljoen EUR), die in mindering zijn gebracht van de investeringswaarde om de reële waarde te bekomen, zijn 6,2 miljoen EUR rechtstreeks in mindering geboekt van het eigen vermogen via de rubriek 'Impact op reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen', hetzij 1,55 EUR per aandeel.

Leasinvest Real Estate heeft per 30/06/07 geen contractuele verplichtingen tot aankoop van vastgoedbeleggingen.

## Bijlage 20: Projectontwikkelingen

(in 1.000 EUR)	30/06/07	30/06/06
<b>Saldo per einde van het vorige boekjaar</b>	<b>101</b>	<b>0</b>
Kapitaaluitgaven	366	101
Investeringsen	1.545	
Desinvesteringen		
Stijging/(daling) van de reële waarde		
Overdracht van (naar) de vastgoedbeleggingen	11.385	
<b>Saldo per einde van het boekjaar</b>	<b>13.397</b>	<b>101</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).

Het gebouw Bian in het Groothertogdom Luxemburg zal in het boekjaar 2007/2008 volledig worden gerenoveerd. Vandaar de overdracht van het gebouw van de rubriek "vastgoedbeleggingen" naar "projectontwikkelingen" (11,4 miljoen EUR). Het einde van de werken is voorzien eind 2008.

De investeringen hebben betrekking op de aankoop van de kasteelhoeve genaamd "Torenhof" verworven voor 1,5 miljoen EUR. Dit pand wordt gerenoveerd en zal volledig operationeel zijn in de zomer van 2008.

## Bijlage 21: Andere materiële vaste activa

(in 1.000 EUR)	30/06/07	30/06/06
Materiële vaste activa voor eigen gebruik		
Andere	17	54
<b>Andere materiële vaste activa</b>	<b>17</b>	<b>54</b>
<b>Bewegingen in andere materiële vaste activa</b>		
<b>Saldo per einde van het vorige boekjaar</b>	<b>54</b>	<b>72</b>
Bruto bedrag	109	94
Geaccumuleerde afschrijvingen (-)	-55	-22
Geaccumuleerde bijzondere waardeverminderingen		
Investeringen		20
Overdrachten en buitengebruikstellingen (-)		-5
Afschrijvingen (-)	-37	-33
<b>Saldo per einde van het boekjaar</b>	<b>17</b>	<b>54</b>

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

## Bijlage 22: Financiële vaste activa

(in 1.000 EUR)	30/06/07	30/06/06
Voor verkoop beschikbaar		
Leningen en vorderingen	128	163
Andere	889	690
Indekkingsinstrumenten	3.367	1.754
Deelnemingen in verbonden ondernemingen		3
<b>TOTAAL</b>	<b>4.384</b>	<b>2.609</b>

De financiële vaste activa bestaan in hoofdzaak uit de indekkingsinstrumenten die conform IAS 39 aan reële waarde in de balans worden opgenomen.

Voor verdere toelichting verwijzen we naar bijlage 23.

## Bijlage 23: 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	Uitoefenprijs	Looptijd
<b>Opties</b>			
<b>Actieve opties</b>			
aankoop CAP	25.000.000	3,50%	2010
verkoop FLOOR	25.000.000	1,70%	2010
aankoop CAP	40.000.000	5,00%	2011
verkoop FLOOR	40.000.000	3,15%	2011
aankoop CAP	30.000.000	4,50%	2013
verkoop FLOOR	30.000.000	3,00%	2013
aankoop CAP	10.000.000	4,75%	2013
verkoop FLOOR	10.000.000	3,00%	2013
<b>Forward start</b>			
aankoop CAP	20.000.000	4,00%	2011
verkoop FLOOR	20.000.000	2,00%	2011

Type	Notioneel bedrag	Vaste rentevoet	Looptijd
<b>Swaps</b>			
IRS	20.000.000	3,38%	2009
IRS	20.000.000	3,15%	2008
IRS	15.000.000	3,87%	2011

Met betrekking tot de 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 en floors 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 EUR)	30/06/07		30/06/06	
	Activa	Verplichtingen	Activa	Verplichtingen
Aangekochte caps	2.289		1.379	
Verkochte floors		-33		-82
Interest Rate Swaps	1.077		375	
	<b>3.366</b>	<b>-33</b>	<b>1.754</b>	<b>-82</b>

De variatie van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten:

(in 1.000 EUR)	
<b>Efficiënt deel van de reële waarde (cfr. Rubriek in het eigen vermogen) (zie bijlage 32)</b>	
<b>Saldo op 30/06/06</b>	<b>375</b>
Variaties in het effectief deel van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten	702
<b>Saldo op 30/06/07</b>	<b>1.077</b>
<b>Niet-efficiënt deel van de reële waarde</b>	
<b>Saldo op 30/06/06</b>	<b>598</b>
Variaties in het niet-effectief deel van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten	960
<b>Saldo op 30/06/07</b>	<b>1.558</b>

## Bijlage 24: Financiële vlottende activa

(in 1.000 EUR)	30/06/07	30/06/06
Activa aangehouden tot einde looptijd		
Activa beschikbaar voor verkoop	6.599	2.588
Activa aan reële waarde via resultaat		
Leningen en vorderingen	27	28
Andere		
<b>TOTAAL</b>	<b>6.626</b>	<b>2.616</b>

De rubriek "Activa bestemd voor verkoop" bestaat 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.

De aandelen Immo-Croissance werden inmiddels door Leasinvest Real Estate ingebracht in het openbaar bod gelanceerd door de groep Baugur.



#### Bijlage 25: Handelsvorderingen

(in 1.000 EUR)	30/06/07	30/06/06
Handelsvorderingen	3.050	3.309
Op te stellen facturen	945	1.383
Dubieuze debiteuren	5	5
<b>TOTAAL</b>	<b>4.000</b>	<b>4.697</b>

#### Bijlage 26: Belastingvorderingen en andere vlottende activa

(in 1.000 EUR)	30/06/07	30/06/06
Belastingen	222	219
Bezoldigingen en sociale lasten		
Andere	30	138
<b>TOTAAL</b>	<b>252</b>	<b>357</b>

#### Bijlage 27: Kas en kasequivalenten (zie eveneens geconsolideerde kasstroomtabel)

(in 1.000 EUR)	30/06/07	30/06/06
Kas	1.472	2.825
Kasequivalenten		2.693
<b>TOTAAL</b>	<b>1.472</b>	<b>5.518</b>

Per 30/06/07 bestaan de kas en kasequivalenten uitsluitend uit zichtrekeningen bij financiële instellingen. De kasequivalenten per 30/06/06 omvatten tevens kortetermijndeposito's en intekeningen op commercial paper. Voor de evolutie van de kas en kasequivalenten verwijzen we naar de kasstroomtabel.

#### Bijlage 28: Overlopende rekeningen - activa

(in 1.000 EUR)	30/06/07	30/06/06
Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten		
Te bestemmen huurkortingen en huurvoordelen		
Voorafbetaalde vastgoedkosten	830	255
Voorafbetaalde interesten en andere financiële kosten	335	253
Andere	30	18
<b>TOTAAL</b>	<b>1.195</b>	<b>526</b>

## I Bijlage 29

### A. Geplaatst kapitaal

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

Datum		(in 1.000 EUR) Uitgegeven kapitaal	Aantal aandelen
31/12/98	Beginkapitaal Brixton Zaventem	2.922	61.250
04/05/99	Nieuw aantal aandelen <sup>(1)</sup>		864.808
07/05/99	Inkoop van eigen aandelen en annulatie van de ingekochte aandelen		-24.603
08/06/99	Inbreng van de "Extensa gebouwen"	2.788	727.818
08/06/99	Inbreng van Vierwinden Business Park	9.370	191.574
	<b>Totaal vóór het bod</b>	<b>15.080</b>	<b>1.759.597</b>
01/07/99	Kapitaalverhoging	20.334	370.851
01/07/99	Fusie met Brixton Louise	7.561	394.672
01/07/99	Fusie met Kapex		4
01/07/99	Vermindering van het kapitaal	-15.209	
	<b>Kapitaal en aantal aandelen na het bod</b>	<b>27.765</b>	<b>2.525.124</b>
28/06/01	Inbreng gebouwen D4 en D5 van het Axxes Business Park	2.206	200.500
14/12/01	Inbreng gebouw D2 van het Axxes Business Park	1.152	104.742
28/11/03	Fusie met Brussimmo		2
28/11/03	Fusie met Ekiport		3
	<b>Uitgegeven kapitaal en aantal aandelen op 30/06/04</b>	<b>31.123</b>	<b>2.830.371</b>
23/12/04	Partiële splitsing (Montoyer 63)	4.606	418.850
	<b>Uitgegeven kapitaal en aantal aandelen op 30/06/05</b>	<b>35.729</b>	<b>3.249.221</b>
29/05/06	Inbreng gebouwen Extensa-portefeuille	8.397	763.407
	<b>Uitgegeven kapitaal en aantal aandelen op 30/06/06</b>	<b>44.126</b>	<b>4.012.628</b>
29/12/06	Fusie met Square de Meeûs 5-6 NV	2	204
	<b>Uitgegeven kapitaal en aantal aandelen op 30/06/07</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 EUR vertegenwoordigd door 61.250 aandelen. Op 04/05/99 werd beslist het kapitaal van Brixton Zaventem te verdelen in 864.808 aandelen.

#### b) Aandelencategorieën:

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 in geval van voorafgaandelijke aanduiding van een rekeninghouder door de Statutaire Zaakvoerder in de vorm van gedematerialiseerde titels.

Voor meer info over de aard van de aandelen, zie 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 EUR.

Meer hierover: zie de statuten (Artikel 7).

#### d) Kosten kapitaalverhoging:

Over de boekjaren 30/06/06 en 30/06/07 werden er geen kosten die verband houden met een kapitaaltransactie of met de uitgifte van nieuwe aandelen, in mindering van het kapitaal gebracht.

## B. Uitgiftepremies

(in 1.000 EUR)		
Datum	Verrichting	
28/06/01	Inbreng gebouwen D4 en D5 van het Axxes Business Park	7.710
14/12/01	Inbreng gebouw D2 van het Axxes Business Park	4.356
23/12/04	Partiële splitsing (Montoyer 63)	19.214
	<b>Uitgiftepremie op 30/06/05</b>	<b>31.280</b>
29/05/06	Inbreng gebouwen Extensa-portefeuille	39.331
	<b>Uitgiftepremie op 30/06/06</b>	<b>70.611</b>
29/12/06	Fusie Square de Meeûs 5-6 NV	11
	<b>Uitgiftepremie op 30/06/07</b>	<b>70.622</b>

## C. Resultaat

(in 1.000 EUR)	30/06/07	30/06/06
Over te dragen resultaat	19.685	18.154
Voorgesteld dividend	15.249	12.443
<b>TOTAAL</b>	<b>34.934</b>	<b>30.597</b>

Het geconsolideerd nettoresultaat, aandeel groep, van het afgelopen boekjaar 2006/2007 bedroeg 34,93 miljoen EUR. De raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder stelt aan de gewone algemene vergadering van aandeelhouders voor om een bruto dividend uit te keren van 3,8 EUR, wat o.b.v. de dividendgerechtigheid van alle 4.012.832 aandelen een totaal dividend van 15,25 miljoen EUR geeft.

## D. Ingekochte eigen aandelen

N.a.v. de fusie van Square de Meeûs 5-6 NV met Leasinvest Real Estate werden 204 nieuwe aandelen gecreëerd die nu in handen zijn van Leasinvest Services NV, een dochteronderneming van Leasinvest Real Estate.

## I Bijlage 30: Toelichting aantal aandelen, dividenden en winst per aandeel

### 30.1. Bewegingen van het aantal aandelen

(in 1.000 EUR)	30/06/07	30/06/06
	Aantal aandelen	Aantal aandelen
Aantal aandelen bij het begin van het boekjaar	4.012.628	3.249.221
Creatie nieuwe aandelen n.a.v. inbreng (deel van) Extensa portefeuille		763.407
Bijkomende aandelen door de fusie met Square de Meeûs	204	
Aantal aandelen per einde van het boekjaar	4.012.832	4.012.628
Aantal dividendgerechtigde aandelen	4.012.832	3.318.241
Gewogen gemiddelde aantal aandelen op het einde van het boekjaar	4.012.832	3.318.241

### 30.2. Bepaling van het bedrag van verplichte dividenduitkering (volgens enkelvoudige jaarrekening)

(in 1.000 EUR)	30/06/07	30/06/06
Nettoresultaat volgens enkelvoudige jaarrekening	26.973	11.075
+ Afschrijvingen	36	35
+ Waardeverminderingen		72
+/- Andere niet-monetaire bestanddelen	-3.501	1.800
+/- Resultaat verkoop vastgoed	-1.486	
+/- Variaties in de reële waarde van vastgoed	-9.926	-2.096
Gecorrigeerd resultaat (A)	12.096	10.886
Netto-meerwaarden bij realisatie van vastgoed niet vrijgesteld van de verplichte uitkering (B)		
<b>A+B</b>	<b>12.096</b>	<b>10.886</b>
<b>Minimale uitkeringsplicht (80%)</b>	<b>9.677</b>	<b>8.709</b>
<b>Dividend (voorstel)</b>	<b>15.249</b>	<b>12.443</b>

Op 30/06/06 werd de minimale uitkeringsplicht berekend conform het KB van 10/04/95 en op basis van de enkelvoudige jaarrekening opgesteld volgens de Belgische boekhoudnormen.

Op 30/06/07 werd de minimale uitkeringsplicht berekend conform het KB van 21/06/06 en op basis van de enkelvoudige jaarrekening opgesteld voor het eerst conform IFRS-normen, doch zonder rekening te houden met de netto-vermindering van de schuldenlast.

### 30.3. 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:

		30/06/07	30/06/06
Nettowinst, aandeel groep (in 1.000 EUR)	(a)	34.934	19.723
Gewogen gemiddeld aantal aandelen op het einde van het boekjaar	(b)	4.012.832	3.318.241
Nettowinst, aandeel groep, per aandeel (EUR) <sup>(1)</sup>	(a)/(b)	8,71	5,94
Uitkeerbare winst per aandeel (EUR) <sup>(2)</sup>		3,01	3,28
		<b>voorstel 2007</b>	<b>betaald 2006</b>
Brutodividend toewijsbaar aan gewone aandeelhouders (EUR)		15.248.762	12.443.404
Brutodividend per aandeel (EUR) <sup>(3)</sup>		3,80	3,75
Nettodividend per aandeel (EUR)		3,23	3,19

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

(2) De uitkeerbare winst per aandeel is het bedrag dat in aanmerking wordt genomen om de verplichte uitkering te berekenen, gedeeld door het aantal dividendgerechtigde aandelen, doch zonder rekening te houden met de netto-vermindering van de schuldenlast.

(3) Er zal voor het boekjaar eindigend op 30/06/07 een brutodividend van 3,8 EUR (netto 3,23 EUR) voorgesteld worden aan de gewone algemene vergadering van 15/10/07.

### Bijlage 31: Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen

(in 1.000 EUR)	30/06/07	30/06/06
<b>Saldo per einde van het vorige boekjaar</b>	<b>-6.910</b>	<b>-6.686</b>
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		-224
Impact van verkopen van vastgoedbeleggingen	691	
<b>Saldo per einde van het boekjaar</b>	<b>-6.219</b>	<b>-6.910</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.

De variatie in boekjaar 2006/2007 betreft de terugname van de mutatiekosten n.a.v. de verkoop van de gebouwen Extensa Square en Wommelgem (zie Bijlage 13).

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, werd in boekjaar 2006/2007 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, en dit in tegenstelling tot vorig boekjaar.



### Bijlage 32: Variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva

(in 1.000 EUR)	30/06/07	30/06/06
Op financiële activa beschikbaar voor verkoop	336	
Op indekkingsinstrumenten	1.077	375
<b>TOTAAL</b>	<b>1.413</b>	<b>375</b>

### Bijlage 33: Minderheidsbelangen

(in 1.000 EUR)	Deelnemingspercentage	30/06/07	30/06/06
<b>Vennootschap</b>			
Leasinvest Immo Lux Sicav <sup>(1)</sup>	96,04%	9.973	14.980
Square de Meeûs 5-6 NV <sup>(2)</sup>	-		9.723
Leasinvest Services NV	99%	2	3
<b>Totaal minderheidsbelangen</b>		<b>9.975</b>	<b>24.706</b>
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>		<b>272.046</b>	<b>262.555</b>

(1) Het deelnemingspercentage is verhoogd van 90,12% per 30/06/06 naar 96,04% per 30/06/07.

(2) Leasinvest Real Estate had per 30/06/06 een deelneming van 50,07% in Square de Meeûs 5-6 NV. Na overname van de resterende 49,93%, is Square de Meeûs 5-6 NV gefuseerd met Leasinvest Real Estate.

### Bijlage 34: Voorzieningen

(in 1.000 EUR)	Voorzieningen voor garanties	Overige voorzieningen	TOTAAL
<b>Saldo per einde van het vorige boekjaar</b>	<b>0</b>	<b>27</b>	<b>27</b>
Additionele voorzieningen	1.725		1.725
Bedrag aan gebruikte voorzieningen (-)		-1	-1
Terugname van niet-gebruikte voorzieningen			
<b>Saldo per einde van het boekjaar</b>	<b>1.725</b>	<b>26</b>	<b>1.751</b>

De voorzieningen voor garanties betreffen voorzieningen voor gegeven huurgaranties in het kader van de verkoop van de twee gebouwen "Extensa Square".

### Bijlage 35: Financiële schulden

(in 1.000 EUR)	30/06/07	30/06/06
Langlopende financiële schulden:		
Kredietinstellingen	86.300	94.800
Kortlopende financiële schulden:		
Andere	100.321	108.524
<b>TOTAAL</b>	<b>186.621</b>	<b>203.324</b>

## Opdeling volgens de vervaldag van de kredietlijnen en hun opnames

(in 1.000 EUR)	30/06/07				30/06/06			
	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>Langlopende financiële schulden</b>								
Kredietlijnen	12.500	107.500	30.000	150.000	125.000	30.000		155.000
Kredietopnames		56.300	30.000	86.300	64.800	30.000		94.800
% aandeel	0,0%	52,4%	100,0%	57,5%	51,8%	100,0%		61,2%
<b>Kortlopende financiële schulden</b>								
Commercial Paper programma			210.000	210.000			160.000	160.000
Commercial Paper opnames	100.321			100.321	108.524			108.524
Backup kredietlijnen	64.100	40.000		104.100	54.100	50.000		104.100
Backup kredietopnames	0	0		0	0	0		0
% aandeel CP / backup kredietlijnen				96,4%				104,2%
% aandeel CP / CP programma				47,8%				67,8%

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 23 (Indekkingsinstrumenten).

### Bijlage 36: Andere langlopende financiële verplichtingen

(in 1.000 EUR)	30/06/07	30/06/06
Indekkingsinstrumenten	33	82
Andere		
<b>TOTAAL</b>	<b>33</b>	<b>82</b>

### Bijlage 37: Handelsschulden en andere kortlopende schulden

(in 1.000 EUR)	30/06/07	30/06/06
<b>Exittaks</b>	<b>0</b>	<b>2.450</b>
<b>Andere</b>		
<i>Leveranciers</i>	<i>3.228</i>	<i>5.022</i>
<i>Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten</i>	<i>3.470</i>	<i>1.057</i>
<b>TOTAAL</b>	<b>6.698</b>	<b>8.529</b>

### Bijlage 38: Overlopende rekeningen - passiva

(in 1.000 EUR)	30/06/07	30/06/06
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	6.434	6.472
Gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten	1.344	609
Andere	291	385
<b>TOTAAL</b>	<b>8.069</b>	<b>7.466</b>

### | Bijlage 39: 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 te 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 afgelopen boekjaar 2006/2007 werd door Leasinvest Real Estate een huurgarantie verleend ten belope van maximum 2,1 miljoen EUR. In verband met dit risico bevatten de rekeningen van Leasinvest Real Estate per 30/06/07 een voorziening van 1,7 miljoen EUR (zie Bijlage 34).

### | Bijlage 40: Bedrijfsacquisities

De bedrijfsacquisities van Leasinvest Real Estate in het afgelopen boekjaar 2006/2007 zijn de volgende:

- verhoging van de participatie in Leasinvest Immo Lux van 90,12% per 30/06/06 naar 96,04% per 30/06/07 (+ 5,9%);
- verhoging van de participatie in Square de Meeûs 5-6 NV van 50,07% naar 100% (+ 49,93%), gevolgd door een fusie door overname.

Zowel Square de Meeûs 5-6 NV als Leasinvest Immo Lux werden in vorig boekjaar 2005/2006 reeds integraal geconsolideerd waardoor de verhoging van de participaties slechts een vermindering van de minderheidsbelangen als gevolg heeft.

Beide verhogingen van de participaties betreffen "business combinations" die in de financiële staten verwerkt zijn volgens de "purchase method" conform IFRS 3.

#### Verhoging participatie in Leasinvest Immo Lux

In de loop van het boekjaar heeft Leasinvest Real Estate via diverse transacties bijkomende aandelen Leasinvest Immo Lux via de beurs gekocht, waardoor haar belangenpercentage in Leasinvest Immo Lux is toegenomen tot 96,04% per 30/06/07.

Aangezien de acquisitieprijs (5,1 miljoen EUR) van de aangekochte aandelen lager was dan de intrinsieke waarde<sup>(1)</sup> (5,3 miljoen EUR), werd een badwill gerealiseerd van 0,2 miljoen EUR, die overeenkomstig IFRS 3 in resultaat is genomen.

#### Verhoging participatie in Square de Meeûs 5-6 NV

In augustus 2006 is Leasinvest Real Estate door twee opeenvolgende transacties 100% aandeelhouder geworden van Square de Meeûs 5-6 NV.

Doordat de acquisitieprijs (8,9 miljoen EUR) lager was dan de intrinsieke waarde (9,7 miljoen EUR)<sup>(1)</sup>, werd een badwill gerealiseerd van 0,8 miljoen EUR, die overeenkomstig IFRS 3 in resultaat is genomen.

Vervolgens werd in december 2006 overgegaan tot een fusie door overname van Square de Meeûs 5-6 NV.

Deze fusie heeft nagenoeg geen impact gehad op de geconsolideerde cijfers van Leasinvest Real Estate.

(1) De intrinsieke waarde stemt overeen met het gehewaardeerd eigen vermogen o.b.v. de reële waarde.

### | Bijlage 41: Consolidatiekring

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

Naam & adres van de administratieve zetel	BTW of nationaal nummer	Rechtstreeks of onrechtstreeks deel van het kapitaal in bezit en stemrechten (in %)		Jaarrekening per
		30/06/07	30/06/06	
<b>Leasinvest Services NV<sup>(1)</sup></b> Mechelsesteenweg 34/8 -2018 Antwerpen	BE 878.901.063	99,00%	99,00%	30 juni
<b>Warehouse Finance NV</b> Mechelsesteenweg 34/8 -2018 Antwerpen	BE 419.819.463	100,00%	100,00%	31 december
<b>De Leewe NV</b> Mechelsesteenweg 34/8 -2018 Antwerpen	BE 457.482.583	100,00%	100,00%	31 december
<b>Logistics Finance I NV</b> Mechelsesteenweg 34/8 -2018 Antwerpen	BE 418.979.325	100,00%	100,00%	31 december
<b>Leasinvest Immo Lux SA</b> 69, Route d'Esch - L-2953 Luxembourg	LU 16372655	96,04%	90,12%	31 december
<b>Leasinvest Immo Lux Conseil SA</b> 69, Route d'Esch - L-2953 Luxembourg	LU 10355144	100%	100%	31 december
<b>Square de Meeûs 5-6 NV<sup>(2)</sup></b> Tervurenlaan 72 - 1040 Brussel	BE 866.486.251	-	50,07%	

(1) Eerste jaarafsluiting op 30/06/07. Voorheen Leasinvest Real Estate Facility Services NV.

(2) Begin boekjaar 2006/2007 werd Leasinvest Real Estate 100% aandeelhouder van Square de Meeûs 5-6 NV. Vervolgens werd in december 2006 overgegaan tot een fusie door overneming.

#### Bijlage 42: Transacties met verbonden partijen

De statutaire zaakvoerder Leasinvest Real Estate Management NV heeft het personeel in dienst en ontvangt jaarlijks een management-vergoeding van 0,415% op de geconsolideerde investeringswaarde van de portefeuille, inclusief de vastgoedportefeuille van Leasinvest Immo Lux.

De vergoeding voor boekjaar 2006/2007 bedroeg 2 miljoen EUR.

Verder hebben zich in het afgelopen boekjaar geen transacties voorgedaan met verbonden partijen.

#### Bijlage 43: Honoraria van de commissaris Ernst & Young (excl BTW)

(in 1.000 EUR)	Leasinvest Real Estate	Dochterondernemingen	Totaal 30/06/07
Bezoldiging van de commissaris voor het auditmandaat	28	26	54
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten:			
- Andere controle-opdrachten	50	3	53
- Belastingadvies	3	12	15
Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten			0
<b>TOTAAL</b>	<b>81</b>	<b>41</b>	<b>122</b>

De honoraria voor andere controle-opdrachten uitgevoerd door Ernst & Young op niveau van Leasinvest Real Estate omvatten de fee betaald voor de fusie Square de Meeûs 5-6 NV (15.000 EUR), een fee betaald voor het nazicht van de pro forma financiële informatie opgenomen in de jaarbrochure 2005/2006 (15.000 EUR) en tenslotte een bijkomende fee voor IFRS-werkzaamheden in boekjaar 2005/2006 (20.000 EUR).

#### Bijlage 44: Gebeurtenissen na balansdatum

Op 4 juli heeft Leasinvest Immo Lux het gebouw Aubépines gelegen in het Groothertogdom Luxemburg verkocht aan de Commission de Surveillance du Secteur Financier (CSSF), de Luxemburgse toezichthoudende bankautoriteit.

Op deze verkoop werd een meerwaarde gerealiseerd van 3,7 miljoen EUR.



## I Verslag van de Commissaris

### Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van Leasinvest Real Estate Comm.VA over de geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar afgesloten op 30/06/07

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 Comm.VA en haar dochterondernemingen (samen "de Groep") over het boekjaar afgesloten op 30/06/07, 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 30/06/07, de geconsolideerde resultatenrekening, het geconsolideerde kasstroomoverzicht en het geconsolideerde mutatieoverzicht van het eigen vermogen voor het boekjaar afgesloten op 30/06/07, alsook het overzicht van de belangrijkste waarderingsregels en andere toelichtingen. Het geconsolideerde balanstotaal bedraagt 477.202.000 EUR en de geconsolideerde winst van het boekjaar, aandeel van de Groep, bedraagt 34.934.000 EUR.

#### **Verantwoordelijkheid van de zaakvoerder voor het opstellen en de getrouwe weergave van de geconsolideerde jaarrekening**

Het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening valt onder de verantwoordelijkheid van de zaakvoerder. 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. Tenslotte hebben wij van het bestuursorgaan 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 30/06/07, 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 het bestuursorgaan.

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.

Brussel, 17/09/07

Ernst & Young Bedrijfsrevisoren BCVBA  
Commissaris  
Vertegenwoordigd door

Christel Weymeersch  
Vennot

## I Enkelvoudige jaarrekening

Hierna wordt een verkorte versie weergegeven van de enkelvoudige jaarrekening van 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 deze documenten 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 KB 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 besloten om haar enkelvoudige jaarrekening onder het IFRS-stelsel te brengen vanaf het boekjaar 2006/2007, dus vroeger dan vereist.

De commissaris heeft de enkelvoudige jaarrekeningen zonder voorbehoud goedgekeurd.

(in 1.000 EUR)	30/06/07 IFRS	30/06/06 IFRS
Huurinkomsten	19.356	17.548
Terugneming overgedragen en verdisconteerde huren		
Met verhuur verbonden kosten		1
<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>	<b>19.356</b>	<b>17.549</b>
Recuperatie van vastgoedkosten	64	31
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	1.851	2.916
Kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	-143	-129
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-1.851	-2.916
Andere met verhuur verbonden kosten en opbrengsten	-236	
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>19.041</b>	<b>17.451</b>
Technische kosten	-2.115	-2.076
Commerciële kosten	-393	-179
Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-264	-693
Beheerskosten vastgoed	-1.801	-1.301
Andere vastgoedkosten	-245	-189
<b>VASTGOEDKOSTEN</b>	<b>-4.818</b>	<b>-4.438</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>14.223</b>	<b>13.013</b>
Algemene kosten van de vennootschap	-1.390	-723
Andere operationele kosten en opbrengsten	2.959	-1.796
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>15.792</b>	<b>10.494</b>
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	1.486	
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	9.926	2.096
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>27.204</b>	<b>12.590</b>
Financiële opbrengsten	11.936	4.633
Interestkosten	-11.830	-4.593
Andere financiële kosten	-330	-476
<b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>	<b>-224</b>	<b>-436</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>26.980</b>	<b>12.154</b>
Vennootschapsbelasting	58	-439
Exittaks	-65	
<b>BELASTINGEN</b>	<b>-7</b>	<b>-439</b>
<b>NETTO RESULTAAT</b>	<b>26.973</b>	<b>11.715</b>

In boekjaar 2006/2007 werd Leasinvest Real Estate 100% aandeelhouder van Square de Meeûs 5-6 NV.

Vervolgens werd in december 2006 overgegaan tot een fusie door overneming, met boekhoudkundige retroactiviteit op 01/07/06.

Dit impliceert dat vanuit boekhoudkundig oogpunt alle door Square de Meeûs 5-6 NV gerealiseerde operaties sinds 01/07/06 als voltooid worden beschouwd voor rekening van Leasinvest Real Estate.

## Balans

(in 1.000 EUR)	30/06/07 IFRS	30/06/06 IFRS
<b>ACTIVA</b>		
<b>VASTE ACTIVA</b>	<b>481.489</b>	<b>479.802</b>
Vastgoedbeleggingen	259.218	258.180
Projectontwikkelingen	1.545	
Andere materiële vaste activa	17	54
Financiële vaste activa	220.709	221.568
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>9.516</b>	<b>7.079</b>
Activa bestemd voor verkoop		
Financiële vlottende activa	4.847	2.588
Handelsvorderingen	3.613	3.747
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	30	30
Kas en kasequivalenten	614	383
Overlopende rekeningen	412	331
<b>TOTAAL ACTIEF</b>	<b>491.005</b>	<b>486.881</b>
<b>PASSIVA</b>		
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>	<b>245.635</b>	<b>229.460</b>
Kapitaal	44.128	44.126
Uitgiftepremies	70.622	70.611
Ingekochte eigen aandelen (-)		
Reserves	110.641	100.715
<i>Wettelijke reserves</i>	602	602
<i>Onbeschikbare reserves</i>	84.883	86.679
<i>Beschikbare reserves</i>	25.156	13.434
Resultaat	24.857	20.254
<i>Overgedragen resultaten van vorige boekjaren</i>	7.810	10.635
<i>Resultaat van het boekjaar</i>	17.047	9.619
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-5.929	-6.620
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	1.316	375
Op indekkingsinstrumenten		
<b>VERPLICHTINGEN</b>	<b>245.370</b>	<b>257.421</b>
<b>LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>	<b>88.843</b>	<b>133.229</b>
Voorzieningen	1.725	
Langlopende financiële schulden	86.300	132.475
Andere langlopende financiële verplichtingen	33	82
Andere langlopende verplichtingen	785	672
<b>KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>	<b>156.527</b>	<b>124.192</b>
Voorzieningen		
Kortlopende financiële schulden	144.343	113.108
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	4.019	4.803
Andere kortlopende verplichtingen	1.002	880
Overlopende rekeningen	7.163	5.400
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>491.005</b>	<b>486.881</b>

De neergelegde enkelvoudige jaarrekening van het boekjaar 2005/2006 was opgesteld volgens de Belgische boekhoudwetgeving. Diesalniettemin werden, om reden van vergelijkbaarheid met de geconsolideerde jaarrekening, in de jaarbrochure 2005/2006 naar IFRS herwerkte enkelvoudige cijfers opgenomen. Voor de impact van de belangrijkste verschillen tussen de Belgische boekhoudwetgeving en IFRS en de reconciliatie van het eigen vermogen en het resultaat wordt verwezen naar de jaarbrochure 2005/2006.





Riverside Business Park  
Anderlecht, België





# Leasinvest Real Estate op de beurs



## 8.1 Financiële kalender

### Financiële kalender (boekjaar 2006/2007)

Algemene vergadering	15/10/07
Analistenvergadering jaarresultaten	15/10/07
Betaalbaarstelling dividend	22/10/07

### Financiële kalender (boekjaar 2007/2008)

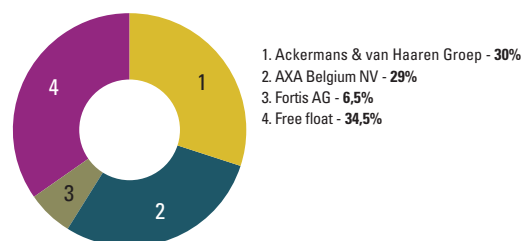
Trading update 1e kwartaal (30/09/07)	23/11/07
Bekendmaking halfjaarresultaten (31/12/07)	22/02/08
Analistenvergadering halfjaarresultaten	28/02/08
Trading update 3e kwartaal (31/03/08)	16/05/08
Bekendmaking jaarresultaten (30/06/08)	22/08/08
Analistenvergadering jaarresultaten	04/09/08
Algemene vergadering	20/10/08
Betaalbaarstelling dividend	27/10/08

## 8.2 Aandeelhoudersstructuur

De aandelen van Leasinvest Real Estate zijn in België genoteerd op Euronext Brussels.

Aantal genoteerde aandelen (4.012.832)<sup>1</sup>

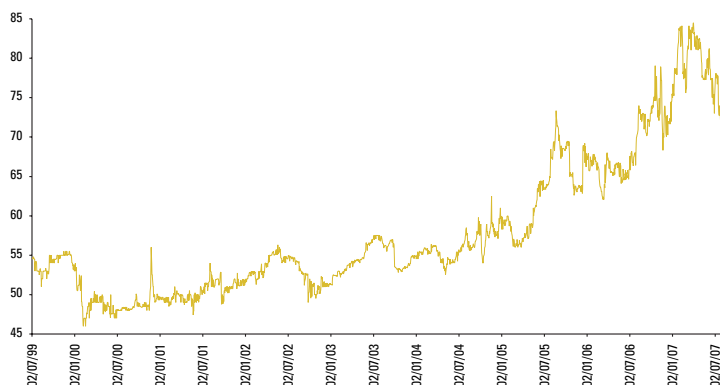
Het aantal uitgegeven aandelen op 30/06/06 bedroeg 4.012.628. Naar aanleiding van de fusie door overneming van Square de Meeûs 5-6 NV werden er 204 nieuwe aandelen gecreëerd. Leasinvest Real Estate Management NV had op 31/12/06 6 aandelen in Leasinvest Real Estate.



<sup>1</sup> In de periodieke communiqués en de trading updates wordt de intrinsieke waarde per aandeel medegedeeld.

## 8.3 Kerncijfers i.v.m. het aandeel op de beurs

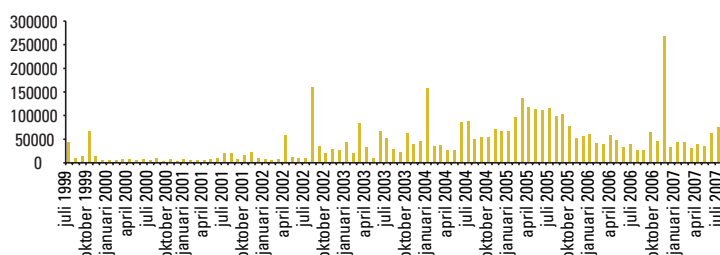
### Evolutie van de koers van het aandeel sinds de IPO op 02/07/99



Het koersverloop van het aandeel Leasinvest Real Estate bereikte begin 2007 topniveau. De hoogste koers sinds de beursnotering werd bereikt op 26/03/07, nl. 85 EUR. De gemiddelde koers van boekjaar 2006/2007 bedroeg 75,96 EUR en de laagste koers 64,55 EUR (05/07/06).

Sinds midden juli 2007 kende de koers van het Leasinvest Real Estate aandeel een terugval in-gevolge de algemene beursmalaise.

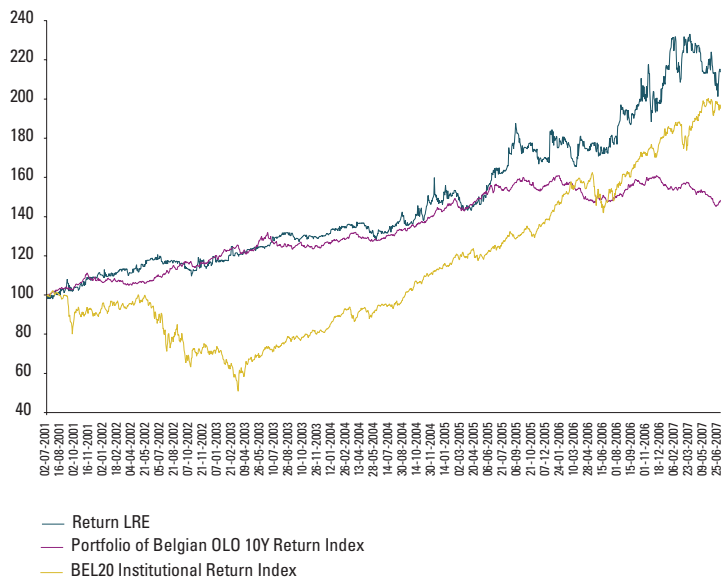
### Maandelijks volume van het aandeel Leasinvest Real Estate sinds de IPO op 02/07/99



De resultaten inzake verhandeld volume en omzet van het aandeel Leasinvest Real Estate zijn dit jaar gestegen t.o.v. vorig jaar. Het gemiddelde transactievolume per maand bedroeg 60.073 aandelen tegenover 58.894 aandelen vorig boekjaar. Op jaarbasis werden er in totaal 2% meer aandelen verhandeld t.o.v. vorig jaar, namelijk 720.881 aandelen (706.725 aandelen in boekjaar 2005/2006). Niettegenstaande het toegenomen verhandelde volume van het aandeel, daalde de velociteit in boekjaar 2006/2007 van 21,75% (30/06/06) naar 17,96%. Dit wordt verklaard door de toename van het aantal genoteerde aandelen van 3.249.221 op 30/07/06 naar 4.012.832 per 30/06/07.

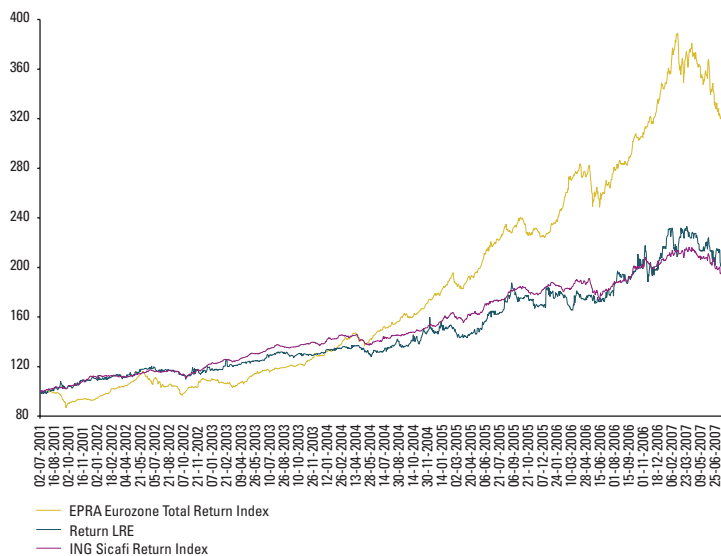


## Vergelijking return Leasinvest Real Estate met return Bel20 en OLO 10Y Return Index<sup>2</sup>



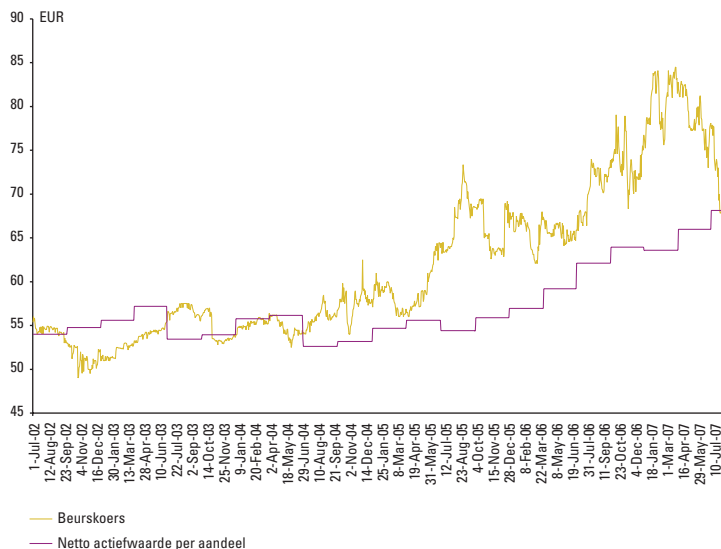
De return van het aandeel Leasinvest Real Estate, de BEL20 Index en de Portfolio of Belgian OLO 10Y Return Index zijn in deze grafiek op basis 100 gebracht op 02/07/01. De return van Leasinvest Real Estate ligt continu boven de return van de BEL20 Index over de laatste 6 boekjaren. Sinds juni 2005 tekent Leasinvest Real Estate systematisch een hogere return op dan de OLO 10Y index.

## Vergelijking return Leasinvest Real Estate met return EPRA Eurozone Total Return en ING Sicafi Return Indexen<sup>2</sup>



<sup>2</sup> Indexen te consulteren in financiële kranten, o.m. l'Echo de la Bourse en De Tijd onder de beursrubrieken.

## Agio/Disagio koers aandeel Leasinvest Real Estate sinds 01/07/02 t.o.v. de netto-actiefwaarde



Sinds het begin van het boekjaar 2004/2005 noteerde het aandeel Leasinvest Real Estate continu met een premie, die gemiddeld 17% bedroeg over het boekjaar 2005/2006 en 18,9% over het boekjaar 2006/2007. Dit fenomeen is kenmerkend voor de Europese vastgoedsector.

Ten gevolge van een algemene malaise op de beurs, veroorzaakt door de Amerikaanse vastgoedcrisis, noteerde het aandeel eind juli 2007 tijdelijk met een lichte discount ten opzichte van de netto actief waarde per aandeel (inclusief dividend).

### 8.4 Analisten die het aandeel volgen

#### Jean-Baptiste Van Ex

Bank Degroof NV  
Nijverheidsstraat 44, B-1040 Brussel  
T +32 2 287 91 11, F +32 2 230 67 00  
E jeanbaptiste.vanex@degroof.be  
Laatste advies (06/08/07): houden

#### Herman van der Loos

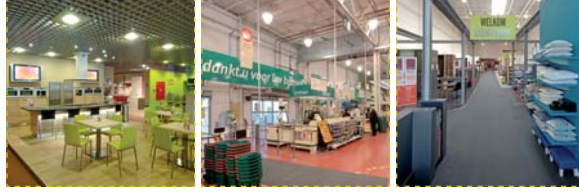
ING Wholesale Banking  
Marnixlaan 24, B-1000 Brussel  
T + 32 2 547 25 09, F +32 2 547 70 88  
E herman.van-der-loos@ing.be  
Laatste advies (28/06/07): kopen

#### Mickaël Van den Hauwe

Dexia Bank  
Galileilaan 5, 1210 Brussel  
T +32 2 222 11 11, F +32 2 222 33 95  
E mickael.vandenhauwe@dexia.be  
Laatste advies (27/06/07): verkopen

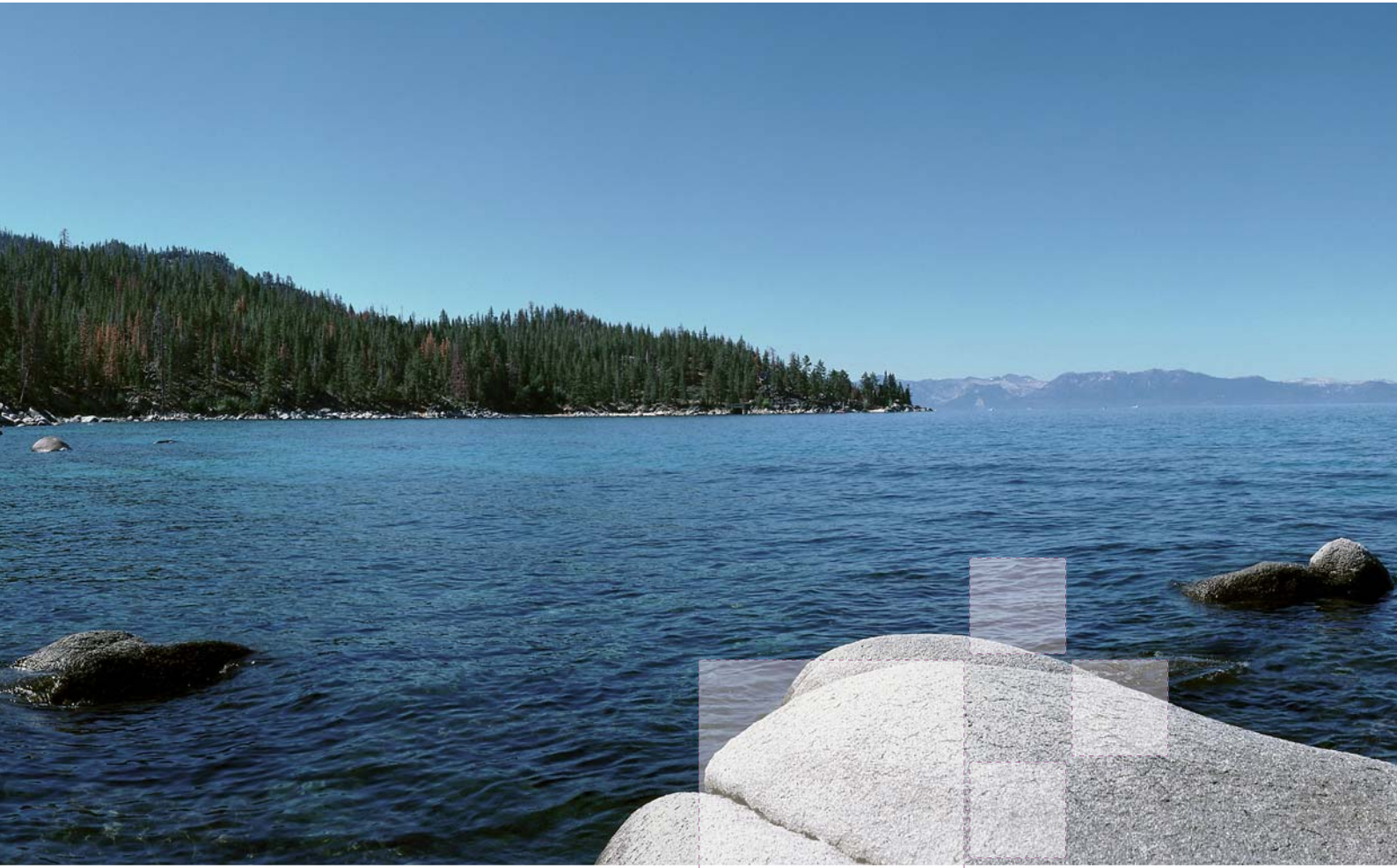
#### Albert Buysing-Damste

Fortis Bank Nederland  
Rokin 55, 1012 KK Amsterdam, The Netherlands  
T +31 20 535 70 88, F +31 20 527 19 30  
E albert.buysing-damste@nl.fortis.com  
Laatste advies (17/01/07): houden



Brixton Business Park  
Zaventem, België





# Lexicon





## 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-, Financier- en Assurantiewezen toegestaan worden; dergelijke afwijking werd op heden niet toegekend voor Leasinvest Real Estate.
- schuldgraad is beperkt tot 65% van de marktwaarde van de totale activa
- een bevak mag geen kredieten verstrekken tenzij ten gunste van een dochteronderneming
- trimestriële schatting van de vastgoedportefeuille door een onafhankelijk vastgoedexpert (reële waarde)
- gebouwen geboekt op basis van de reële waarde - geen afschrijvingen
- distributie van 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 winstgevendende activiteit uitoefenen
- toezicht door de Commissie voor het Bank-, Financier- en Assurantiewezen

## 9.2 Vastgoedbevak (Groothertogdom Luxemburg)

- voornamelijk investeringen in vastgoed
- geen verplichte minimum distributie van het bedrijfsresultaat
- geen afschrijvingen op vastgoedactiva
- toezicht door de 'Commission de Surveillance du Secteur Financier' (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
- 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 30/06/07.

### 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 / gemiddelde beurskoers van het betreffende boekjaar.

### Duration

Gewogen gemiddelde looptijd van de huurcontracten, waarbij het gewicht gelijk is aan de verhouding van de huuropbrengst tot de totale huuropbrengsten van de portefeuille.

### EBIT

Earnings before interests, taxes. Dit is het bedrijfsresultaat of m.a.w. het operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille. Onder haar statuut van vastgoedbevak, moet Leasinvest

vest Real Estate haar gebouwen niet afschrijven. Als gevolg hiervan is de EBIT sterk gelijklopend met de EBITDA (Earnings Before Interests, Taxes, Depreciations and Amortisations).

#### Exittaks

De vennootschappen die hun erkenning als vastgoedbevak vragen of die met een vastgoedbevak fuseren, zijn onderworpen aan de zogenaamde exittaks. Deze taks wordt gelijkgesteld met een liquidatiebelasting op de latente nettomeerwaarden en op de belastingvrije reserves. Hij bedraagt 16,5% verhoogd met 3% bijkomende crisisbelasting, hetzij 16,995% in totaal.

#### Floor

Financieel instrument van het optie-type, waarbij het onderliggende, in het geval van Leasinvest Real Estate, de korte termijnrente is.

Als verkoper heeft Leasinvest Real Estate de verplichting om, tijdens een vooraf bepaalde periode, de floor (minimumrente) te leveren, van zodra de korte termijnrente onder dat bepaald niveau (= floor) komt.

In ruil hiervoor ontvangt Leasinvest Real Estate als verkoper een premie van de koper. De ontvangen premie op de floor beperkt op die manier de te betalen premie op de CAP.

#### IAS-normen

De internationale boekhoudnormen (IAS, International Accounting Standards/IFRS, International Financial Reporting Standards) zijn opgesteld door de International Accounting Standards Board (IASB), die de internationale normen voor het opstellen van jaarrekeningen uitwerkt. De beursgenoteerde vennootschappen in Europa moeten deze regels in hun geconsolideerde rekeningen toepassen voor de boekjaren die beginnen vanaf 01/01/05. 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 komt overeen met het vroeger gehanteerde begrip "beleggingswaarde" en is de waarde zoals bepaald door een onafhankelijke vastgoeddeskundige en waarvan de mutatiekosten nog niet zijn afgetrokken.

#### Liquidity provider

Liquidity providers zijn leden van Euronext die met Euronext een overeenkomst hebben afgesloten waarin onder meer de verplichting is opgenomen om continu een tweezijdige, uit bied- & laatkoersen bestaande, markt te stellen, een minimale omzet te garanderen en bovendien de markt te stellen binnen een maximale bandbreedte of 'spread'.

#### Netto-actiefwaarde per aandeel

NAV (Net Asset Value): eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap gedeeld door het aantal aandelen.

#### Nettocashflow

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

#### Opname

Het totaal aantal vierkante meters die worden verhuurd in de commerciële bedrijfstvastgoedmarkt.

#### Pay-out ratio

Percentage van het krachtens de regelgeving verplicht uit te keren resultaat dat onder de vorm van een dividend wordt uitgekeerd.

#### Reële waarde

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

#### Schuldgraad

Alle rubrieken van de "Verplichtingen" in de balans met uitsluiting van de posten: "I. Langlopende verplichtingen – A. Voorzieningen", "I. Langlopende verplichtingen – C. Andere langlopende financiële verplichtingen – Indekkingsinstrumenten", "I. Langlopende verplichtingen – F. Uitgestelde belastingen – Verplichtingen", "II. Kortlopende verplichtingen – A. Voorzieningen", "II. Kortlopende verplichtingen – C. Andere kortlopende financiële verplichtingen – Indekkingsinstrumenten" en "II. Kortlopende verplichtingen – F. Overlopende rekeningen", gedeeld door het balanstotaal.

#### Velociteit

Geeft weer hoeveel aandelen er op jaarbasis verhandeld worden of met andere woorden het verhandeld jaarvolume gedeeld door het totaal aantal genoteerde aandelen.









# Algemene informatie

## Bedrijfsprofiel

Vastgoedbevak Leasinvest Real Estate investeert voornamelijk in hoogkwalitatieve en goedgelegen kantoren, logistieke- & retailgebouwen in België en in het Groothertogdom Luxemburg.

De reële waarde<sup>1</sup> op 30/06/07 van de vastgoedportefeuille in exploitatie<sup>2</sup> bedraagt 445,86 miljoen EUR, de investeringswaarde<sup>1</sup> 457,3 miljoen EUR. De portefeuille in exploitatie vertegenwoordigt een oppervlakte van 266.247 m<sup>2</sup>, met 50 gebouwen verspreid over 26 verschillende sites in België en in het Groothertogdom Luxemburg.

Geografisch is de portefeuille in exploitatie gelegen voor 44,9% in Brussel, 31,1% in het Groothertogdom Luxemburg, 11,9% in de regio Antwerpen, 8,9% in Gent en 3,2% in Tongeren.

De vastgoedbevak noteert op Euronext in het NextPrime segment en maakt sinds januari 2005 deel uit van de EPRA Eurozone Total Return Index.

Voor een gedetailleerde uiteenzetting van het beleggingsbeleid wordt verwezen naar art. 5 van de statuten (pagina 114) alsook naar het vastgoedverslag. Gezien de statutaire verankering van het beleggingsbeleid kan dit slechts worden gewijzigd door de algemene vergadering van de bevak onder de voorwaarden vereist voor een statutenwijziging.

Aan de eerstkomende buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van Leasinvest Real Estate zal worden voorgesteld om het beleggingsbeleid zoals omschreven in art. 5 van de statuten aan te passen om deze in overeenstemming te brengen met het daadwerkelijk gevoerde beleggingsbeleid zoals vorig jaar aangekondigd (onder meer in de zin van een geografische uitbreiding, de schrapping van minimale oppervlakte van kantoorgebouwen e.d.). De aanpassing zal verduidelijken dat wordt gestreefd naar een verdere spreiding van de portefeuille over kantoren, logistieke gebouwen en retail, met dien verstande dat kantoren wellicht wel een groot deel van de portefeuille zullen blijven uitmaken, en dat de in de huidige statuten vermelde voorkeur voor business parks en recente of recent grondig gerenoveerde gebouwen zal worden geschrapt. De nieuwe tekst van art. 5 van de statuten zoals die door de statutaire zaakvoerder ter goedkeuring voorgesteld zal worden aan de algemene vergadering is consulteerbaar op de website van Leasinvest Real Estate ([www.leasinvest.be](http://www.leasinvest.be), onder de rubriek Statuten).

## Identificatie Leasinvest Real Estate

### Naam

Leasinvest Real Estate, 'beleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht' of 'bevak naar Belgisch recht'.

### Rechtsvorm

Leasinvest Real Estate heeft de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen (Comm.VA).

### Maatschappelijke zetel

Leasinvest Real Estate heeft haar maatschappelijke zetel aan de Tervurenlaan 72, te 1040 Brussel. De zetel kan zonder statutenwijziging verplaatst worden in België bij besluit van de zaakvoerder en dit onverminderd de taalwetgeving terzake.

### Administratieve zetel

Leasinvest Real Estate heeft haar administratieve zetel aan de Mechelsesteenweg 34, 2018 Antwerpen. De administratieve zetel zal vanaf 01/01/08 verhuizen naar Schermerstraat 42 te 2000 Antwerpen.

### Oprichting & duur

Leasinvest Real Estate werd opgericht op 21/11/73 onder de rechtsvorm van een "Aktengesellschaft" naar Zwitsers recht, waarna de maatschappelijke zetel werd verplaatst (17/11/88) naar België en werd vastgesteld dat de vennootschap onderworpen is aan het Belgisch recht en dat de vennootschap een rechtspersoon is naar Belgisch recht en de rechtsvorm van een naamloze vennootschap heeft aangenomen.

Op 8/06/99 werd de naam gewijzigd in Leasinvest Real Estate en werd de vennootschap omgevormd in een vastgoedbevak naar Belgisch recht onder de rechtsvorm van een commanditaire vennootschap op aandelen, voor onbepaalde duur, bij akte verleden voor notaris Frank Celis te Antwerpen, en gepubliceerd in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad op 26/06/99, onder het nummer 990626-330.

### RPR en ondernemingsnummer

Leasinvest Real Estate is ingeschreven in het rechtspersonenregister te Brussel en heeft ondernemingsnummer 0436.323.915.

### Notering

De aandelen van Leasinvest Real Estate zijn genoteerd op Euronext Brussels in het NextPrime segment.

### Maatschappelijk doel / activiteiten

Art. 4 van de gecoördineerde statuten de dato 29/12/06: De vennootschap heeft tot uitsluitend doel het collectief beleggen van uit het publiek aangetrokken financieringsmogelijkheden in vastgoed zoals gedefinieerd in artikel 122, paragraaf 1 eerste lid, 5° van de Wet van vier december negentienhonderd negentig op de Financiële Transacties en Financiële Markten. Onder vastgoed wordt begrepen:

1. onroerende goederen zoals gedefinieerd in de artikelen 517 en volgende van het Burgerlijk Wetboek en zakelijke rechten op onroerende goederen;

<sup>1</sup> Deze waarden houden rekening met een 100% consolidatie van de participatie van 96,04% in Leasinvest Immo Lux.

<sup>2</sup> Exclusief projectontwikkelingen.

2. aandelen met stemrecht uitgegeven door verbonden vastgoedvennootschappen;
  3. optierechten op onroerende goederen;
  4. rechten van deelneming in andere vastgoedbelegginginstellingen die zijn ingeschreven op de lijst als bedoeld in artikel 120, paragraaf 1, tweede lid of artikel 137 van de Wet van vier december negentienhonderd negentig op de Financiële Transacties en Financiële Markten;
  5. vastgoedcertificaten zoals omschreven in artikel 106 van de Wet van vier december negentienhonderd negentig op de Financiële Transacties en Financiële Markten;
  6. rechten voortvloeiend uit contracten waarbij aan de vennootschap één of meer goederen in onroerende leasing worden gegeven;
  7. alsook alle andere goederen, aandelen of rechten die als onroerende goederen gedefinieerd worden door de Koninklijke Besluiten, genomen in uitvoering van de Wet van vier december negentienhonderd negentig op de Financiële Transacties en Financiële Markten en van toepassing op de collectieve belegginginstellingen 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 gereglemateerde, 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 belegginginstelling 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 onrecht-



Avenue Monterey,  
Groothertogdom Luxemburg



streeks 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 voorafgaandelijke goedkeuring van de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen vereist.

Aan de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders die gehouden zal worden op 15/10/07 wordt goedkeuring gevraagd van de wijziging van artikel 5 van de statuten om dit in overeenstemming te brengen met het daadwerkelijk gevoerde beleggingsbeleid zoals aangekondigd in het voorgaande jaarverslag. De nieuwe tekst van artikel 5 van de statuten werd opgenomen in de agenda van deze algemene vergadering op de website ([www.leasinvest.be](http://www.leasinvest.be)).

### Boekjaar

Het boekjaar van Leasinvest Real Estate loopt 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 30/06/07 bedroeg het maatschappelijk kapitaal 44.128.326,64 EUR. Het totaal aantal aandelen bedroeg 4.012.832, zonder vermelding van nominale waarde.

#### Toegestaan kapitaal

Art. 7 van de gecoördineerde statuten de dato 29/12/06:

De zaakvoerder is gemachtigd om het maatschappelijk kapitaal te verhogen op de data en tegen de voorwaarden die hij zal vaststellen, in één of meerdere keren, ten belope van éénendertig miljoen honderd tweeëntwintigduizend negenhonderd en negen euro negenenvertig cent (31.122.909,49 EUR) in de gevallen als voorzien in het desbetreffende verslag.

Deze machtiging is geldig voor een duur van vijf jaar vanaf de bekendmaking van de notulen van de algemene vergadering van drieëntwintig december tweeduizend en vier.

Zij is hernieuwbaar.

Deze kapitaalverhoging(en) kan/kunnen uitgevoerd worden door inschrijving in speciën, door inbreng in natura of door omzetting van reserves of uitgiftepremies of de uitgifte van converteerbare obligaties en warrants overeenkomstig de regels voorgeschreven in het Wetboek van vennootschappen, het artikel 11 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftien negentig 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 afgeschafte worden dan met een beslissing van de algemene vergadering beslissend binnen de voorwaarden vereist door artikel 612 van het Wetboek van vennootschappen, behoudens de omzetting in kapitaal zoals hierboven voorzien.

De zaakvoerder werd in het verleden reeds gemachtigd tot verhoging van het maatschappelijk kapitaal ten belope van maximum 27.500.000 EUR ingevolge de beslissing van de algemene vergadering van 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 EUR).
- Bij akte verleden voor notaris Erik Celis te Antwerpen op veertien december tweeduizend en één voor een bedrag van één miljoen honderd tweeënvijftigduizend honderd tweeënzestig euro (1.152.162 EUR).

Aan de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders die gehouden zal worden op 15/10/07 wordt gevraagd om een nieuwe machtiging inzake het toegestaan kapitaal toe te staan om het maatschappelijk kapitaal van Leasinvest Real Estate te verhogen met een maximumbedrag van 44.128.326,64 EUR. Deze machtiging zou geldig blijven gedurende een periode van 5 jaar te rekenen vanaf de bekendmaking van deze statutenwijziging.

De agenda van deze algemene vergadering werd opgenomen op de website ([www.leasinvest.be](http://www.leasinvest.be)).

### Inkoop eigen effecten

Art. 9 van de gecoördineerde statuten de dato 29/12/06:

1. De vennootschap kan haar eigen volledig volstorte aandelen verwerven en in pand houden krachtens de beslissing van de algemene vergadering overeenkomstig artikel 620 en volgende van het Wetboek van vennootschappen. Dezelfde vergadering kan de vervreemdingsvoorwaarden van deze aandelen vaststellen.
2. Het is de zaakvoerder toegelaten om over te gaan tot de verkrijging van eigen effecten waarvan sprake sub 1 zonder besluit van de algemene vergadering van aandeelhouders wanneer deze verkrijging noodzakelijk is om de vennootschap te vrijwaren tegen een dreigend ernstig nadeel. Deze toelating is drie jaar geldig vanaf de bekendmaking van de statutenwijziging de dato drieëntwintig december tweeduizend en vier en is voor een gelijke periode hernieuwbaar.
3. De voorwaarden voor de vervreemding van eigen effecten verworven door de vennootschap worden naargelang het geval vastgesteld overeenkomstig het artikel 622 § 2 van het Wetboek van vennootschappen door de algemene vergadering of door de zaakvoerder. De zaakvoerder is gemachtigd om eigen effecten te vervreemden, zoals voorzien in artikel 622 § 2, 1° van het Wetboek van vennootschappen alsmede



voor een periode van drie jaar te rekenen vanaf de bekendmaking van de statutenwijziging de dato drieëntwintig december tweeduizend en vier, zoals voorzien in artikel 622 § 2, 2° van het Wetboek van vennootschappen.

Aan de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders die gehouden wordt op 15/10/07 zal worden gevraagd om een nieuwe statutaire bevoegdheid toe te kennen om voor een periode van 3 jaar vanaf de bekendmaking van de statutenwijziging over te gaan tot de verkrijging van eigen aandelen bij een dreigend ernstig nadeel.

Tegelijk wordt gevraagd om de bestaande statutaire bevoegdheid tot vervreemding van eigen effecten in het kader van artikel 622 §2, 1° W. Venn te bevestigen (deze machtiging tot vervreemding is niet beperkt tot de situatie van dreigend ernstig nadeel) en een nieuwe statutaire bevoegdheid toe te kennen om over te kunnen gaan tot vervreemding van eigen effecten zoals voorzien in art. 622 §2, 2° voor een periode van 3 jaar te rekenen vanaf de bekendmaking van de statutenwijziging.

Tenslotte wordt verzocht om een nieuwe machtiging te geven om gedurende een periode van 18 maanden vanaf de datum van de algemene vergadering die dit voorstel heeft aangenomen, overeenkomstig de bepalingen van art. 617 W. Venn., en onder de in de wet bepaalde voorwaarden, via de beurs maximum 10% van het aantal bestaande aandelen van de Vennootschap in te kopen, tegen een eenheidsprijs gelijk aan het gemiddelde van de twintig laatste slotkoersen van het aandeel op Euronext Brussels 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%.

De agenda van deze algemene vergadering werd opgenomen op de website ([www.leasinvest.be](http://www.leasinvest.be)).

### Identificatie Leasinvest Immo Lux

Leasinvest Real Estate houdt een participatie in Leasinvest Immo Lux aan van 96,04%, die 32,8%<sup>3</sup> van haar activa uitmaakt. Leasinvest Immo Lux bezat op 30/06/07<sup>4</sup> dertien gebouwen<sup>5</sup> in eigendom of mede-eigendom met een totale oppervlakte van 48.652 m<sup>2</sup>, die uitsluitend in het Groothertogdom Luxemburg gelegen zijn. Geen enkel gebouw maakt 5% van de geconsolideerde Leasinvest Real Estate-portefeuille uit. De gebouwen

zijn meestal multi-tenant gebouwen en bestaan uit kantoren (78%), één semi-industrieel gebouw (14%) en twee supermarkten (8%). Geografisch zijn de gebouwen vrij goed verspreid over Luxemburg stad (78%) en de periferie (22%).

Leasinvest Immo Lux heeft als politiek om haar gelden voornamelijk te beleggen in vastgoed van hoge kwaliteit, hetzij rechtstreeks, hetzij onrechtstreeks via vastgoeddochterondernemingen die werden opgericht in het Groothertogdom Luxemburg of in het buitenland. Op dit ogenblik is zij nochtans geen eigenaar van enig gebouw via een vastgoedvennootschap. Bij de selectie van onroerend goed opteert Leasinvest Immo Lux vooral voor gebouwen met een bestemming als kantoor of handelsruimte en met een zekere standing. Daarbij hecht zij een bijzonder belang aan de goede ligging en aan het perspectief op meerwaarde op lange termijn.

### Naam

Leasinvest Immo Lux, 'beleggingsvennootschap met variabel kapitaal naar Luxemburgs recht' of 'bevek naar Luxemburgs recht'.

### Rechtsvorm

Leasinvest Immo Lux heeft de vorm van een naamloze vennootschap (NV).

### Maatschappelijke zetel

Leasinvest Immo Lux heeft haar maatschappelijke zetel te 69, 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 en 18/09/06.

### "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

De aandelen van Leasinvest Immo Lux zijn genoteerd op de Beurs van Luxemburg en waren tot 15/09/06 genoteerd op Euronext Brussels.

### Maatschappelijk doel / activiteiten

De belangrijkste doelstelling van Leasinvest Immo Lux bestaat erin rechtstreeks of onrechtstreeks te beleggen in gebouwen in het Groothertogdom Luxemburg en in België en eventueel in andere landen, teneinde de beleggingsrisico's te spreiden en de aandeelhouders te laten profiteren van de resultaten op het beheer van de activa.

Leasinvest Immo Lux kan verder nog participaties nemen, andere roerende waarden aanhouden, haar liquide middelen beleggen en alle verrichtingen uitvoeren die zij noodzakelijk acht voor het bereiken of ontwikkelen van haar maatschappelijk

<sup>3</sup> O.b.v. van totaal vastgoed inclusief de projectontwikkelingen.

<sup>4</sup> Op 04/07/07 werd het gebouw Aubépinés verkocht, wat de huidige oppervlakte brengt op 46.122 m<sup>2</sup>.

<sup>5</sup> Inclusief het gebouw Bian (3.600 m<sup>2</sup>), dat wegens volledige renovatie behoort tot de projectontwikkelingen.

doel, in de ruimste zin van het woord en krachtens de Wet van 20/12/02 met betrekking tot de instelling voor collectieve belegging.

#### **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 EUR.



Louizalaan 250  
Brussel, België





# Statuten







## Gecoördineerde statuten de dato 29/12/06

### “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.

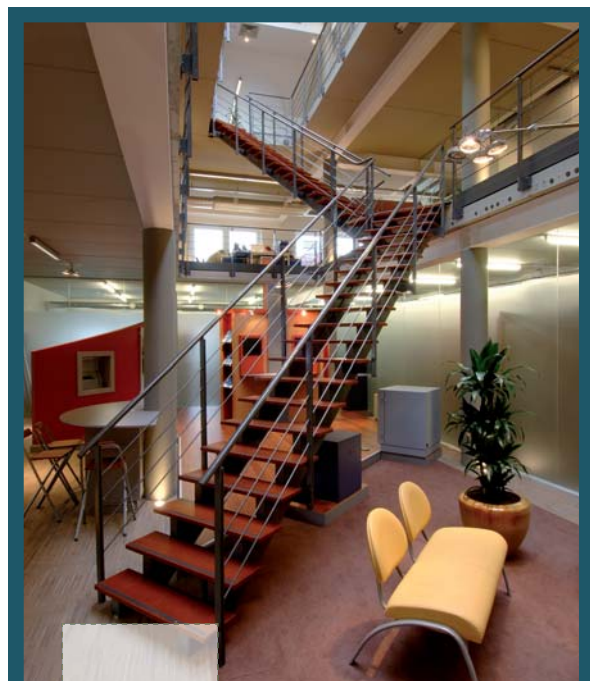
Bij akte verleden voor notaris Hans Berquin te Brussel op zestien december negentienhonderd achtentachtig, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op twaalf januari negentienhonderd negentachtig onder nummer 890112-044, werd bovenvermelde zetelverplaatsing naar België bekrachtigd, werd 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 negentwintig 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 negentwintig december tweeduizend en zes, neergelegd ter bekendmaking in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad, waarbij de vennootschap de naamloze vennootschap “Square de Meeûs 5-6” heeft overgenomen.



Riverside  
Business Park,  
Anderlecht,  
België

## HOOFDSTUK I – NAAM – DUUR- ZETEL – DOEL

### ARTIKEL 1. NAAM

De vennootschap heeft de vorm van een Commanditaire Vennootschap op Aandelen.

Zij draagt de benaming “LEASINVEST REAL ESTATE”.

Zij is onderworpen aan het wettelijk stelsel van de vennootschappen met vast kapitaal, genaamd “Bevak”, voorzien bij artikel 118 van de Wet van vier december negentienhonderd negentig op de Financiële Transacties en de Financiële Markten. De maatschappelijke benaming van de Bevak en het geheel van de documenten die zij voortbrengt (inbegrepen alle akten en facturen) bevatten de vermelding “beleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht” of “bevak naar Belgisch recht” of worden onmiddellijk gevolgd door deze woorden.

De vennootschap heeft geopteerd voor de categorie van beleggingen voorzien door artikel 122, paragraaf 1, alinea 1, 5° (onroerende goederen) van de Wet van vier december negentienhonderd negentig voormeld.

De vennootschap doet publiek beroep op het spaarwezen in de zin van artikel 438 van het Wetboek van vennootschappen.

De vennootschap is onderworpen aan de bepalingen van boek 3 van de Wet van vier december negentienhonderd negentig voormeld, evenals van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftiennegentig met betrekking tot de Vastgoedbevak als gewijzigd bij het Koninklijk Besluit van tien juni tweeduizend en één tot wijziging van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftiennegentig met betrekking tot vastgoedbevak.

### ARTIKEL 2. DUUR

De duur van de vennootschap is onbepaald. Zij kan worden ontbonden door een beslissing van de algemene vergadering beraadslagend volgens de voorwaarden en vormen vereist voor een statutenwijziging, onverminderd strengere wettelijke bepalingen.

De vennootschap zal niet ontbonden worden door het ontslag, de uitwijzing, de herroeping, de intrekking, de inkoop, de onbekwaamverklaring, de verhindering, de ontbinding of de faillietverklaring van de beherende vennoot.

### ARTIKEL 3. ZETEL

De vennootschap is gevestigd te Brussel-Etterbeek, Tervurenlaan 72.

De zetel kan zonder statutenwijziging verplaatst worden in België bij besluit van de zaakvoerder, en dit onverminderd de taalwetgeving terzake.

De vennootschap kan bij eenvoudige beslissing van de zaakvoerder bijkantoren of agentschappen oprichten zowel in België als in het buitenland.

Indien er zich buitengewone gebeurtenissen van politieke, militaire, economische of sociale aard zouden voordoen of zouden kunnen voordoen, die de normale werking van de maatschappelijke zetel of de soepele communicatie met de zetel met het buitenland in het gedrang kunnen brengen, dan kan de zetel van de vennootschap door de enkele beslissing van de zaakvoerder voorlopig verplaatst worden in België of naar het buitenland, tot de volledige beëindiging van deze abnormale omstandighe-

den. Deze voorlopige maatregel zal echter geen enkel gevolg hebben voor de nationaliteit van de vennootschap, die, niettegenstaande deze voorlopige overplaatsing van de zetel van de vennootschap, Belgisch zal blijven.

### ARTIKEL 4. DOEL

De vennootschap heeft tot uitsluitend doel het collectief beleggen van uit het publiek aangetrokken financieringsmogelijkheden in vastgoed zoals gedefinieerd in artikel 122, paragraaf 1 eerste lid, 5° van de Wet van vier december negentienhonderd negentig op de Financiële Transacties en Financiële Markten.

Onder vastgoed wordt begrepen:

1. onroerende goederen zoals gedefinieerd in de artikelen 517 en volgende van het Burgerlijk Wetboek en zakelijke rechten op onroerende goederen;
  2. aandelen met stemrecht uitgegeven door verbonden vastgoedvennootschappen;
  3. optierechten op onroerende goederen;
  4. rechten van deelneming in andere vastgoedbeleggingsinstellingen die zijn ingeschreven op de lijst als bedoeld in artikel 120, paragraaf 1, tweede lid of artikel 137 van de Wet van vier december negentienhonderd negentig op de Financiële Transacties en Financiële Markten;
  5. vastgoedcertificaten zoals omschreven in artikel 106 van de Wet van vier december negentienhonderd negentig op de Financiële Transacties en Financiële Markten;
  6. rechten voortvloeiend uit contracten waarbij aan de vennootschap één of meer goederen in onroerende leasing worden gegeven;
  7. alsook alle andere goederen, aandelen of rechten die als onroerende goederen gedefinieerd worden door de Koninklijke Besluiten, genomen in uitvoering van de Wet van vier december negentienhonderd negentig op de Financiële Transacties en Financiële Markten en van toepassing op de collectieve beleggingsinstellingen investierend in onroerende goederen.
- Binnen de grenzen van het beleggingsbeleid, zoals omschreven in artikel 5 van de statuten en in overeenstemming met de toepasselijke wetgeving op de vastgoedbevak, mag de vennootschap zich inlaten met:
- de aankoop, de verbouwing, de inrichting, de verhuur, de onderverhuur, het beheer, de ruil, de verkoop, de verkaveling, het onderbrengen onder het stelsel van mede-eigendom van vastgoed zoals hierboven beschreven;
  - het verwerven en uitlenen van effecten overeenkomstig artikel 51 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftiennegentig met betrekking tot Vastgoedbevak;
  - onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing nemen overeenkomstig artikel 46 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftiennegentig met betrekking tot Vastgoedbevak; en
  - ten bijkomende titel, onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing geven overeenkomstig artikel 47 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftiennegentig met betrekking tot Vastgoedbevak;
  - de vennootschap mag slechts occasioneel optreden als bouwpromotor, zoals gedefinieerd in artikel 2 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftiennegentig.
- De vennootschap mag tevens in overeenstemming met de toe-

passelijke 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 vijfnegentig met betrekking tot Vastgoedbevaks. Het in bezit houden van roerende waarden moet verenigbaar zijn met het nastreven op korte of middel-lange 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 gereglemeenteerde, 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 vijfnegentig 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 vijfnegentig 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-, Financie- en Assurantie- wezen vereist.

#### ARTIKEL 5. BELEGGINGSBELEID

Het collectief beleggen in onroerende goederen door middel van kapitalen bijeengebracht door het publiek beroep op het spaarwezen in België of in het buitenland zal gebeuren als hierna vermeld.

De portefeuille van de vennootschap bestaat thans overwegend uit kantoorgebouwen en in mindere mate uit semi-industriële gebouwen. De vennootschap is ook eigenaar van één commercieel pand.

De vennootschap heeft de intentie de portefeuille op korte termijn uit te breiden. De nieuwe acquisities zullen aan volgende criteria dienen te voldoen.

Voortbouwend op de ervaring met de reeds in bezit zijnde bedrijfsparken, zal de aandacht in de eerste plaats uitgaan naar zogenaamde "business parks", complexen van verschillende gebouwen die weliswaar een harmonieus geheel vormen en aan elkaar complementair zijn, maar tegelijk flexibel en autonoom kunnen worden gecommmercialiseerd. Deze business parks kunnen uitsluitend een semi-industriële functie hebben, maar het kunnen ook uitsluitend kantorenparken zijn. De ervaring met het Riverside Business Park te Anderlecht heeft geleerd dat zelfs gemengde parken zeer aantrekkelijk kunnen zijn.

Gegeven de beperkte beschikbaarheid van dergelijke business parks binnen de stedelijke agglomeraties, zullen de acquisities zich eerder in de perifere gebieden van de belangrijkste Belgische steden situeren.

Verder zullen investeringen in individuele gebouwen worden onderzocht. Wat kantoorgebouwen betreft, zal de voorkeur uitgaan naar recente of recent grondig gerenoveerde gebouwen met een minimum van tienduizend vierkante meter aan verhuurbare oppervlakte. Dergelijke gebouwen dienen bovendien aan een reeks technische vereisten te voldoen, voldoende parkeerplaatsen hebben en moduleerbaar zijn. In het geval het gehele gebouw aan één huurder is verhuurd, dient de kwaliteit van deze huurder uitstekend te zijn. De liggingen kunnen zowel binnenstedelijk als perifeer zijn. Deze vorm van diversificatie laat toe in te spelen op tijdelijke verschuivingen van de vraag in functie van externe elementen.

Hoewel nieuwe investeringen in kantoorgebouwen de voorkeur krijgen, zal ook verder in semi-industriële panden en in retail worden geïnvesteerd. Nieuwe liggingen met een strategisch potentieel zullen daarbij actief worden opgezocht. Uit de ervaringen met het Brixton Business Park in Zaventem, werden richtlijnen voor nieuwe investeringen afgeleid. Een grote flexibiliteit van de gebouwen garandeert een optimale bezetting.

Ingevolge de aanvangsportefeuille ligt het zwaartepunt thans in en rond Brussel. Verdere geografische spreiding over de driehoek Brussel-Antwerpen-Gent is vrijwel zeker, maar daarnaast wordt ook een grotere geografische spreiding, zelfs, in bijkomende orde, buiten de landsgrenzen overwogen.

Investeringen in andere types van vastgoed zullen slechts overwogen worden als noodzakelijk accessorium van een investering in kantoren of semi-industrieel of retail.

Tenslotte wil de vennootschap de kwaliteit van zowel de technische opvolging als de dienstverlening aan de huurders verder blijven verbeteren, teneinde een extra toegevoegde waarde aan de portefeuille te geven.

## HOOFDSTUK II – KAPITAAL – AANDELEN

#### ARTIKEL 6. KAPITAAL

Het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap bedraagt vierenvierentig miljoen honderd achtentwintigduizend driehonderd zesentwintig euro vierenzestig cent (44.128.326,64 EUR). 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 (4.012.832ste) 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 ééneëndertig miljoen honderd tweeëntwintigduizend negenhonderd en negen euro negenenvestig cent in de gevallen als voorzien in het desbetreffende verslag.

Deze machtiging is geldig voor een duur van vijf jaar vanaf de bekendmaking van de notulen van de algemene vergadering van drieëntwintig december tweeduizend en vier.

Zij is hernieuwbaar.

Deze kapitaalverhoging(en) kan/kunnen uitgevoerd worden door inschrijving in speciën, door inbreng in natura of door omzetting van reserves of uitgiftepremies of de uitgifte van converteerbare obligaties en warrants overeenkomstig de regels voorgeschreven in het Wetboek van vennootschappen, het artikel 11 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijfennegentig betreffende de Vastgoedbevaks en huidige statuten.

In voorkomend geval zullen de uitgiftepremies, in het geval van een kapitaalverhoging waartoe de zaakvoerder beslist heeft, na eventuele aanrekening der kosten, door de zaakvoerder op een onbeschikbare rekening geplaatst moeten worden die op dezelfde voet als het kapitaal de waarborg der derden zal uitmaken en die in geen geval zal kunnen verminderd of afgeschaft worden dan met een beslissing van de algemene vergadering beslissend binnen de voorwaarden vereist door artikel 612 van het Wetboek van vennootschappen, behoudens de omzetting in kapitaal zoals hierboven voorzien.

## ARTIKEL 8. AARD VAN DE AANDELEN

De aandelen zijn aan toonder of op naam of in geval van voorafgaandelijke aanduiding van een rekeninghouder door de zaakvoerder in de vorm van gedematerialiseerde titels.

De aandelen aan toonder kunnen als enkelvoudige aandelen of als verzamelaandelen uitgegeven worden.

Elke houder van enkelvoudige effecten kan van de vennootschap de omruiling van zijn effecten bekomen tegen één of meerdere verzamelaandelen aan toonder die enkelvoudige effecten vertegenwoordigen en dit volgens zijn keuze; elke houder van een verzamelaandeel kan van de vennootschap de inruiling bekomen van deze effecten tegen het aantal enkelvoudige aandelen die zij vertegenwoordigen. Deze inruiling gebeurt op kosten van de houder.

Elk effect aan toonder kan ingeruild worden in effecten op naam of onder gedematerialiseerde vorm en omgekeerd op kosten van de aandeelhouder.

Indien de vennootschap nog niet beslist heeft om gedematerialiseerde effecten uit te geven, kan de omruiling in gedematerialiseerde effecten nog niet worden aangevraagd.

## ARTIKEL 9. WEDERINKOOP VAN EIGEN AANDELEN

1. De vennootschap kan haar eigen volledig volstorte aandelen verwerven en in pand houden krachtens de beslissing van de algemene vergadering overeenkomstig artikel 620 en volgende van het Wetboek van vennootschappen.

Dezelfde vergadering kan de vervreemdingsvoorwaarden van deze aandelen vaststellen.

2. Het is de zaakvoerder toegelaten om over te gaan tot de verkrijging van eigen effecten waarvan sprake sub 1 zonder besluit van de algemene vergadering van aandeelhouders wanneer deze verkrijging noodzakelijk is om de vennootschap te vrijwaren tegen een dreigend ernstig nadeel. Deze toelating is drie jaar geldig vanaf de bekendmaking van de statutenwijziging de dato drieëntwintig december tweeduizend en vier en is voor een gelijke periode hernieuwbaar.
3. De voorwaarden voor de vervreemding van eigen effecten verworven door de vennootschap worden naargelang het geval vastgesteld overeenkomstig het artikel 622 § 2 van het Wetboek van vennootschappen door de algemene vergadering of door de zaakvoerder. De zaakvoerder is gemachtigd om eigen effecten te vervreemden, zoals voorzien in artikel 622 § 2, 1° van het Wetboek van vennootschappen alsmede voor een periode van drie jaar te rekenen vanaf de bekendmaking van de statutenwijziging de dato drieëntwintig december tweeduizend en vier, zoals voorzien in artikel 622 § 2, 2° van het Wetboek van vennootschappen.

## ARTIKEL 10. WIJZIGING VAN HET MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL

Behoudens de mogelijkheid tot aanwending van het toegestaan kapitaal door besluit van de zaakvoerder kan tot verhoging of tot vermindering van het geplaatst kapitaal slechts worden besloten door een buitengewone algemene vergadering ten overstaan van notaris en mits instemming van de zaakvoerder.

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 125 van de Wet van vier december negentienhonderd negentig en de artikels 28 en volgende van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijfennegentig met betrekking tot de Vastgoedbevaks.

Daarenboven ingevolge artikel 11, paragraaf 2 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijfennegentig 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 vijfennegentig betreffende de Vastgoedbevaks kan niet afgeweken worden van het voorkeurrecht van de aandeelhouders voorzien door artikel 592 van het Wetboek van vennootschappen in geval van onderschrijving in geld.

## ARTIKEL 11. BEHERENDE EN STILLE VENNOTEN

De beherende vennoot staat hoofdelijk en onbeperkt in voor alle

verbintenissen van de vennootschap. De stille vennoten staan voor de schulden en verliezen van de vennootschap slechts in tot beloop van hun inbreng, op voorwaarde dat zij geen enkele daad van bestuur stellen.

### HOOFDSTUK III – BESTUUR EN VERTEGENWOORDIGING

#### ARTIKEL 12. BENOEMING – ONTSLAG – VACATURE

1. De vennootschap wordt bestuurd door een zaakvoerder, die de hoedanigheid van gecommanditeerde (beherende) vennoot moet hebben.

De naamloze vennootschap "LEASINVEST REAL ESTATE MANAGEMENT", ingeschreven in het rechtspersonenregister onder het ondernemingsnummer 0466.164.776 en met maatschappelijke zetel te 1040 Brussel-Etterbeek, Tervurenlaan 72, wordt als enige statutaire zaakvoerder aangesteld voor een onbepaalde duur met een minimale duur van vijftien jaar. Het mandaat van deze zaakvoerder is onherroepbaar tot aan de datum van de jaarvergadering van de vennootschap die zal gehouden worden in tweeduizend en veertien. Na deze datum is het mandaat herroepbaar onder de aanwezigheids- en meerderheidsvoorwaarden vereist voor een wijziging van de statuten, zonder dat de zaakvoerder op dit punt over een vetorecht beschikt.

2. Onverminderd de bepaling van artikel 12.1 wat betreft de eerste zaakvoerder, wordt de zaakvoerder voor een bepaalde of onbepaalde duur aangesteld door de algemene vergadering, die beslist onder de aanwezigheids- en meerderheidsvoorwaarden vereist voor een statutenwijziging.

Is de statutaire zaakvoerder een rechtspersoon, dan benoemt deze onder zijn zaakvoerders of bestuurders één vaste vertegenwoordiger die belast wordt met de uitvoering van de opdracht van zaakvoerder in naam en voor rekening van de statutaire zaakvoerder-rechtspersoon en inzonderheid bevoegd is om alleen handelend de Bevak ten aanzien

van derden te vertegenwoordigen en te verbinden evenwel zonder afbreuk te doen aan de bepalingen van artikel 18 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijfennegentig met betrekking tot vastgoedbevakings noch aan enige andere bepaling toepasselijk op instellingen voor collectieve beleggingen, en met dien verstande dat deze vaste vertegenwoordiger moet voldoen aan de vereiste professionele betrouwbaarheid, ervaring, autonomie, bepaald door artikel 4 paragraaf 1, 4° van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijfennegentig en niet mag vallen onder de toepassing van de bepalingen waarvan sprake in het artikel 19 van de Wet van tweeëntwintig maart negentienhonderd drieënnegentig betreffende het statuut van en het toezicht op de kredietinstellingen. De statutaire zaakvoerder-rechtspersoon mag zijn vertegenwoordiger niet ontslaan zonder tegelijk een opvolger te benoemen. Voor de benoeming en beëindiging van de opdracht van de vaste vertegenwoordiger gelden dezelfde regels van openbaarmaking alsof zij deze opdracht in eigen naam en voor eigen rekening zouden vervullen.

3. De statutaire zaakvoerder kan ten allen tijde zelf ontslag nemen.

De opdracht van de zaakvoerder kan slechts worden herroepen bij rechterlijke uitspraak op vordering daartoe ingesteld door de algemene vergadering op grond van wettige redenen. De algemene vergadering dient daartoe te beslissen met 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. De zaakvoerder-rechtspersoon moet op een zulkdanige wijze georganiseerd worden dat in de schoot van de raad van bestuur minstens twee natuurlijke personen gezamenlijk het toezicht uitoefenen over het dagelijks bestuur.

4. Een zaakvoerder is verplicht na zijn ontslag zijn opdracht verder te vervullen totdat redelijkerwijze in zijn vervanging kan worden voorzien.



Riverside Business Park,  
Anderlecht, België

In dat geval zal de algemene vergadering binnen een maand samenkomen om tot de vaste benoeming van een nieuwe zaakvoerder over te gaan.

5. Het overlijden, de onbekwaamverklaring, de ontbinding, het faillissement of gelijkaardige procedure, het ontslag, de afzetting bij rechterlijke beslissing van de zaakvoerder om welke reden ook, zal niet tot gevolg hebben dat de vennootschap wordt ontbonden, doch hij zal worden opgevolgd door de zaakvoerder, aangewezen door de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders, op voorwaarde dat hij, in voorkomend geval, aanvaardt toe te treden tot de vennootschap als gecommanditeerde (beherende) vennoot. Indien een zaakvoerder een rechtspersoon is, leidt de fusie, de splitsing, de omzetting of elke andere vorm van vennootschapsrechtelijke reorganisatie waarbij de rechtspersoonlijkheid van de zaakvoerder krachtens het toepasselijk recht voortgezet wordt, niet tot het ontslag of de vervanging van de zaakvoerder.

In geval van het verlies in hoofde van de leden van de organen van bestuur of het dagelijks bestuur van de zaakvoerder van de betrouwbaarheid, ervaring en autonomie vereist door artikel 4, paragraaf 1, 4<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 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 zaakvoerders binnen de maand te vervangen; na deze termijn, zal de vergadering van de vennootschap zoals hierboven bijeengeroepen worden; dit alles in het één of ander geval, onder voorbehoud van de maatregelen die de Commissie voor Bank-, Financier- en Assurantiewezen zou treffen krachtens de bevoegdheden voorzien door artikel 134 van de Wet van vier december negentienhonderd negentig.

In geval van toepassing van de bepalingen van artikel 19 van de Wet van tweeëntwintig maart negentienhonderd drieëntwintig betreffende het statuut van en het toezicht op de kredietinstellingen die alle leden van de organen van bestuur of van het dagelijks bestuur van de zaakvoerder in het gedrang brengen, moeten de zaakvoerder of de commissarissen de algemene vergadering oproepen met als agenda de vaststelling van de toepasselijkheid van vermeld artikel 19 van de Wet van tweeëntwintig maart negentienhonderd drieëntwintig 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 zaakvoerders binnen de maand te vervangen; na deze termijn, zal de vergadering van de vennootschap zoals hierboven bijeengeroepen worden; dit alles in het één of ander geval, onder voorbehoud van de maatregelen die de Commissie voor Bank-, Financier- en Assurantiewezen zou treffen krachtens de bevoegdheden voorzien door artikel 134 van de Wet van vier december negentienhonderd negentig.

### ARTIKEL 13. SALARIS

Een eventuele bezoldiging kan niet, noch direct noch indirect, verbonden zijn met de verrichtingen die gebeuren door de vastgoedbevak.

De zaakvoerder zal zijn mandaat bezoldigd uitoefenen.

De bezoldiging is gelijk aan nul komma vierhonderd vijftien ten honderd (0,415 %) van de activa van de vennootschap.

De bezoldiging is verschuldigd gedurende het boekjaar, doch slechts betaalbaar na de goedkeuring van de jaarrekening.

De zaakvoerder heeft recht op de terugbetaling van de kosten welke rechtstreeks met zijn opdracht verbonden zijn.

### ARTIKEL 14. INTERN BESTUUR

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

De zaakvoerder stelt semestriële verslagen op evenals een ontwerp van een jaarverslag. De zaakvoerder stelt de experten aan conform het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftien en stelt desgevallend elke wijziging voor aan de lijst van experten opgenomen in het dossier die vooraf de aanvraag tot erkenning als vastgoedbevak begeleidt.

De zaakvoerder kiest eveneens een bewaarder en legt deze keuze voor aan de Commissie voor Bank-, Financier- en Assurantiewezen.

Desgevallend stelt de zaakvoerder aan de Commissie voor Bank-, Financier- en Assurantiewezen de wijziging voor van de bewaarder en dit conform het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftien.

De zaakvoerder kan de vergoeding vaststellen van elke mandataris aan wie speciale bevoegdheden werden toegekend dit alles conform de wet van vier december negentienhonderd negentig en haar uitvoeringsbesluiten.

De zaakvoerder neemt alle beslissingen naar eigen inzicht.

Is de statutaire zaakvoerder een rechtspersoon, dan kan, in voorkomend geval, de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder in zijn midden en onder zijn aansprakelijkheid één of meer adviserende comités oprichten, waaronder onder meer een remuneratiecomité; hij omschrijft hun samenstelling en hun opdrachten.

De hiervoor bedoelde raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder kan in zijn midden een auditcomité oprichten als bedoeld in artikel 133, zesde lid van het Wetboek van Vennootschappen dat onder meer belast is met een permanent toezicht op de afgewerkte dossiers van de commissaris(sen) en autonoom beslissingen neemt in het kader van het toestaan van een uitzondering op de één-op-één regel inzake vergoedingen voor diensten van de commissaris(sen) waarvan het totale bedrag hoger ligt dan de vastgestelde bezoldiging voor de uitoefening van zijn (hun) functie van commissaris. Het hiervoor bedoelde auditcomité, opgericht binnen de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder, fungeert tevens als auditcomité voor de Bevak betreffende beslissingen bedoeld in artikel 133, zesde lid van het Wetboek van Vennootschappen en kan aldus uitzonderingen toestaan op de één-op-één regel inzake vergoedingen voor diensten van de commissaris(sen) van de Bevak, andere

dan deze in het kader van hun wettelijke opdracht als commissaris van de Bevak, waarvan het totale bedrag ten laste van de Bevak hoger ligt dan de vastgestelde bezoldiging voor de uitoefening van zijn (hun) functie van commissaris van de Bevak.

De voorwaarden voor de aanstelling van de leden van het hiervoor bedoelde auditcomité, hun ontslag, hun bezoldiging, de duur van hun opdracht en de werkwijze van dat auditcomité alsmede de inhoud van hun takenpakket waaronder minstens een permanent toezicht op de afgewerkte dossiers van de commissaris(sen), zowel deze van de statutaire zaakvoerder als deze van de Bevak, en de autonome beslissingsbevoegdheid als hoger gesteld, worden door de hiervoor bedoelde raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder bepaald bij de installatie van dat auditcomité en kunnen later ook door de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder worden gewijzigd.

Desgevallend zullen de onafhankelijke bestuurders van de statutaire 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 vijftien, wordt de vennootschap voor elke daad van beschikking op haar vastgoed in de zin van het artikel 2, 4° van gezegd Koninklijk Besluit, vertegenwoordigd door de zaakvoerder, handelend via haar vaste vertegenwoordiger samen met één bestuurder, gezamenlijk optredend.

#### **ARTIKEL 16. BIJZONDERE VOLMACHTEN**

De zaakvoerder kan gevolmachtigden van de vennootschap aanstellen. Alleen bijzondere en beperkte volmachten voor bepaalde of een reeks bepaalde rechtshandelingen zijn geoorloofd. De gevolmachtigden verbinden de vennootschap binnen de perken van de hun verleende volmacht, onverminderd de verantwoordelijkheid van de zaakvoerder in geval van overdreven volmacht.

#### **ARTIKEL 17. VERANTWOORDELIJKHEID VAN DE ZAAKVOERDER**

De zaakvoerder is persoonlijk, hoofdelijk en onbeperkt verbonden door de verbintenissen van de vennootschap.

### **HOOFDSTUK IV – CONTROLE**

#### **ARTIKEL 18. CONTROLE**

De controle van de vennootschap wordt toevertrouwd aan één of meerdere commissarissen.

### **HOOFDSTUK V – ALGEMENE VERGADERING**

#### **ARTIKEL 19. DE ALGEMENE VERGADERING**

De algemene vergadering wordt gehouden op de maatschappelijke zetel of op het adres aangeduid in de oproepingsbrief. De jaarvergadering wordt ieder jaar gehouden op de derde maandag van de maand oktober om zestien uur of, indien deze dag een wettelijke feestdag is, op de voorgaande werkdag op hetzelfde uur.

De algemene vergadering wordt bijeengeroepen door de zaakvoerder of door een commissaris.

#### **ARTIKEL 20. BEVOEGDHEID VAN DE ALGEMENE VERGADERING**

De algemene vergadering is bevoegd om te beraadslagen en te besluiten ter zake van:

- de vaststelling van de jaarrekening;
- de bestemming van het resultaat;
- de benoeming en het ontslag van de commissaris;
- de vaststelling van het salaris van de commissaris;
- het instellen van de vennootschapsvordering of het verlenen van kwijting van zaakvoerder en commissaris.

De algemene vergadering is ook bevoegd om wijzigingen aan te brengen in de statuten, met name om te besluiten tot benoeming van een zaakvoerder, tot vervroegde ontbinding van de vennootschap, verhoging of vermindering van het geplaatst kapitaal, de mogelijkheid van een toegestaan kapitaal door besluit van de zaakvoerder, de aflossing van het kapitaal, de uitkering van interimdividenden, de uitgifte van converteerbare obligaties of warrants, fusie met één of meerdere vennootschappen, omzetting van de vennootschap in een vennootschap met een andere rechtsvorm.

#### **ARTIKEL 21. BIJENROEPING**

De zaakvoerder en iedere commissaris kunnen zowel een gewone algemene vergadering (jaarvergadering) als een bij-



zondere of een buitengewone algemene vergadering bijeenroepen. Zij moeten de jaarvergadering bijeenroepen op de bij de statuten bepaalde dag. De zaakvoerder en commissaris zijn verplicht een bijzondere of buitengewone vergadering bijeen te roepen wanneer één of meer aandeelhouders die alleen of gezamenlijk een vijfde van het geplaatst kapitaal vertegenwoordigen, het vragen.

#### **ARTIKEL 22. DEPONERING VAN AANDELEN**

Om tot de vergadering toegelaten te worden moeten de houders van effecten aan toonder uiterlijk drie werkdagen vóór de datum van de voorgenomen vergadering hun effecten deponeren, zo dit in de oproeping wordt vereist, op de zetel van de vennootschap of bij een financiële instelling aangewezen in de oproeping.

Houders van effecten op naam doen dit bij gewone brief te richten aan de zetel van de vennootschap, eveneens minstens drie werkdagen op voorhand.

De eigenaars van gedematerialiseerde effecten moeten, ten minste drie werkdagen voor de vergadering, een attest van een erkende rekeninghouder of van de vereffeningsinstelling op de zetel neerleggen dat de onbeschikbaarheid van de gedematerialiseerde effecten tot datum van de vergadering vaststelt.

#### **ARTIKEL 23. DEELNEMING AAN DE VERGADERING – VERTEGENWOORDIGING**

Onverminderd de regels betreffende de wettelijke vertegenwoordiging en met name van de wederzijdse vertegenwoordiging van gehuwden, kan elke aandeelhouder op de vergadering vertegenwoordigd worden door een gevolmachtigde, al dan niet aandeelhouder.

Om geldig te zijn moet de volmacht schriftelijk, per telegram, telex of telecopie gegeven zijn. De volmachten worden neergelegd op de zetel van de vennootschap drie werkdagen voor de vergadering.

#### **ARTIKEL 24. VOORZITTERSCHAP – BUREAU**

Elke algemene vergadering wordt voorgezeten door de voorzitter van de raad van bestuur van de zaakvoerder-rechtspersoon. De voorzitter wijst een secretaris en één of meer stemopnemers aan, die geen aandeelhouder hoeven te zijn. De voorzitter, de secretaris en de stemopnemers vormen samen het bureau.

#### **ARTIKEL 25. VERLOOP VAN DE VERGADERING**

1. De beraadslaging en stemming geschiedt onder leiding van de voorzitter en in overeenstemming met de gebruikelijke regels van een behoorlijke vergaderingstechniek. De zaakvoerder en de commissaris geven antwoord op de vragen die hun door de aandeelhouders worden gesteld met betrekking tot hun jaarverslag of tot de agendapunten.
2. De zaakvoerder heeft het recht elke gewone, bijzondere of buitengewone vergadering één enkele maal drie weken te verdagen, tenzij de vergadering bijeengeroepen is op verzoek van één of meer aandeelhouders die ten minste een vijfde van het kapitaal vertegenwoordigen of door een commissaris. Dergelijke verdaging doet geen afbreuk aan de andere genomen besluiten, behoudens andersluidende beslissing van de algemene vergadering hieromtrent.
3. De algemene vergadering kan alleen rechtsgeldig beraadsla-

gen 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 rechtspersoon 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 beraadslaat 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 juli en eindigt op dertig juni. Op het einde van elk boekjaar worden de boeken en bescheiden afgesloten en maakt de zaakvoerder de inventaris op, alsmede de jaarrekening en wordt verder gehandeld naar het voorschrift van artikel 92 en volgende van het Wetboek van vennootschappen en de bepalingen van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftien met betrekking tot Vastgoedbevaks.

De zaakvoerder stelt bovendien een jaarverslag op waarin hij rekenschap geeft van zijn beleid.

Vijftien dagen vóór de gewone algemene vergadering, die binnen zes maanden na de afsluiting van het boekjaar moet bijeenkomen, mogen de aandeelhouders kennis nemen van de jaarrekening en de andere stukken vermeld in artikel 553 van het Wetboek van vennootschappen.

Na goedkeuring van de balans beslist de algemene vergadering bij afzonderlijke stemming over de aan de zaakvoerder en commissaris te verlenen kwijting.

#### **ARTIKEL 29. BESTEMMING VAN DE WINST**

De vennootschap verdeelt, ten titel van vergoeding van het kapitaal de netto-opbrengst, verminderd met de bedragen die overeenkomen met de nettovermindering van de schulden van het lopende boekjaar ten belope van ten minste tachtig procent.

Voor de toepassing van dit artikel, wordt de netto-opbrengst gedefinieerd als de winst van het boekjaar met uitsluiting van de waardeverminderingen, de terugnemingen op waardeverminderingen en de meerwaarden gerealiseerd op de vaste activa voor zover deze aangerekend worden op de resultatenrekening.

De overige twintig procent zullen een bestemming krijgen die de algemene vergadering haar wil geven op voorstel van de zaakvoerder.

Daarentegen de meerwaarden op de verwezenlijking van vaste activa worden uitgesloten van de netto-opbrengst zoals bepaald door alinea 2 in de mate dat deze zullen herbelegd worden binnen een termijn van vier jaar die een aanvang neemt de

eerste dag van het lopende boekjaar waarin deze meerwaarden zullen gerealiseerd zijn.

Het deel van de verwezenlijkte meerwaarden dat niet herbelegd is na de periode van vier jaar wordt toegevoegd aan de netto-opbrengst zoals gedefinieerd van het boekjaar dat volgt op deze periode.

#### **ARTIKEL 30. INTERIMDIVIDENDEN**

De zaakvoerder heeft de bevoegdheid om op het resultaat van het boekjaar interimdividenden uit te keren. Deze uitkering mag alleen geschieden op de winst van het lopende boekjaar, in voorkomend geval verminderd met het overgedragen verlies of vermeerderd met de overgedragen winst, zonder onttrekking aan de gevormde reserves en met inachtneming van de reserves die krachtens een wettelijke of statutaire bepaling moeten worden gevormd. Verder wordt gehandeld naar het voorschrift van artikel 618 van het Wetboek van vennootschappen.

### **HOOFDSTUK VI – ONTBINDING – VEREFFENING**

#### **ARTIKEL 31. BENOEMING EN BEVOEGDHEID VEREFFENAARS**

Zijn er geen vereffenaars benoemd, dan is de zaakvoerder die op het tijdstip van de ontbinding in functie is, van rechtswege vereffenaar tenzij de algemene vergadering anders beslist. De vereffenaars zijn bevoegd tot alle verrichtingen vermeld in de artikelen 186, 187 en 188 van het Wetboek van vennootschappen, tenzij de algemene vergadering, bij gewone meerderheid van stemmen, anders beslist. Elk jaar leggen de vereffenaars aan de algemene vergadering van de vennootschap de uitkomsten van de vereffening voor.

#### **ARTIKEL 32. ONTBINDING**

Het overschot van de vereffening wordt verdeeld onder de aandeelhouders in verhouding met hun rechten.

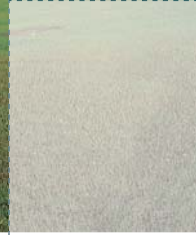
### **HOOFDSTUK VII – KEUZE VAN WOONPLAATS**

#### **ARTIKEL 33.**

De zaakvoerder en vereffenaars, wier woonplaats onbekend is, worden geacht woonplaats te kiezen in de zetel van de vennootschap, waar hun alle dagvaardingen, betekeningen en kennisgevingen kunnen worden gedaan betreffende de zaken van de vennootschap.

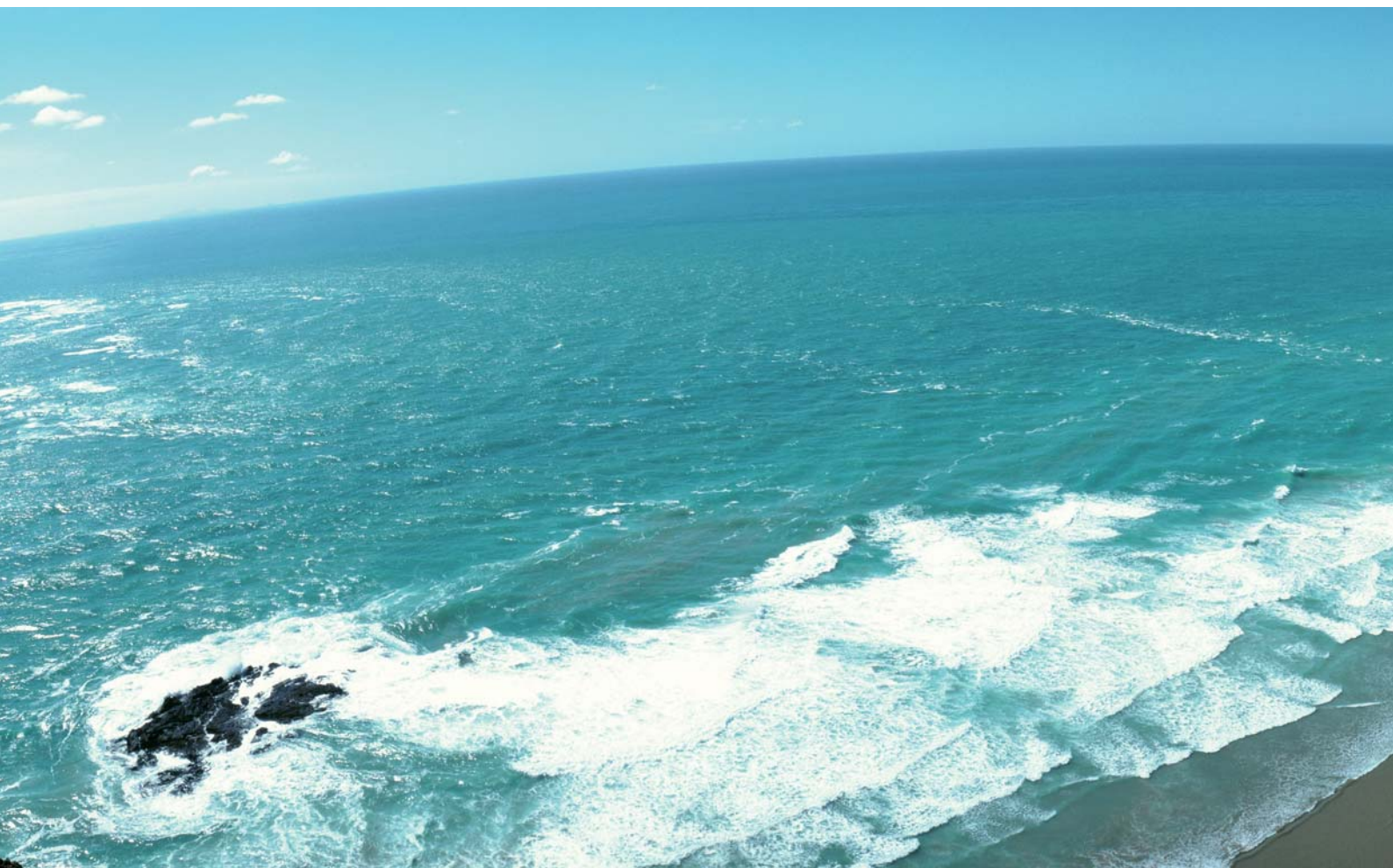
#### **ARTIKEL 34. RECHTSBEVOEGDHEID**

Voor alle geschillen tussen de vennootschap, haar zaakvoerder, haar aandeelhouders en vereffenaars betreffende de zaken van de vennootschap en de uitvoering van de huidige statuten wordt uitsluitend bevoegdheid toegekend aan de rechtbanken van de zetel van de vennootschap, tenzij de vennootschap er uitdrukkelijk aan verzaakt.



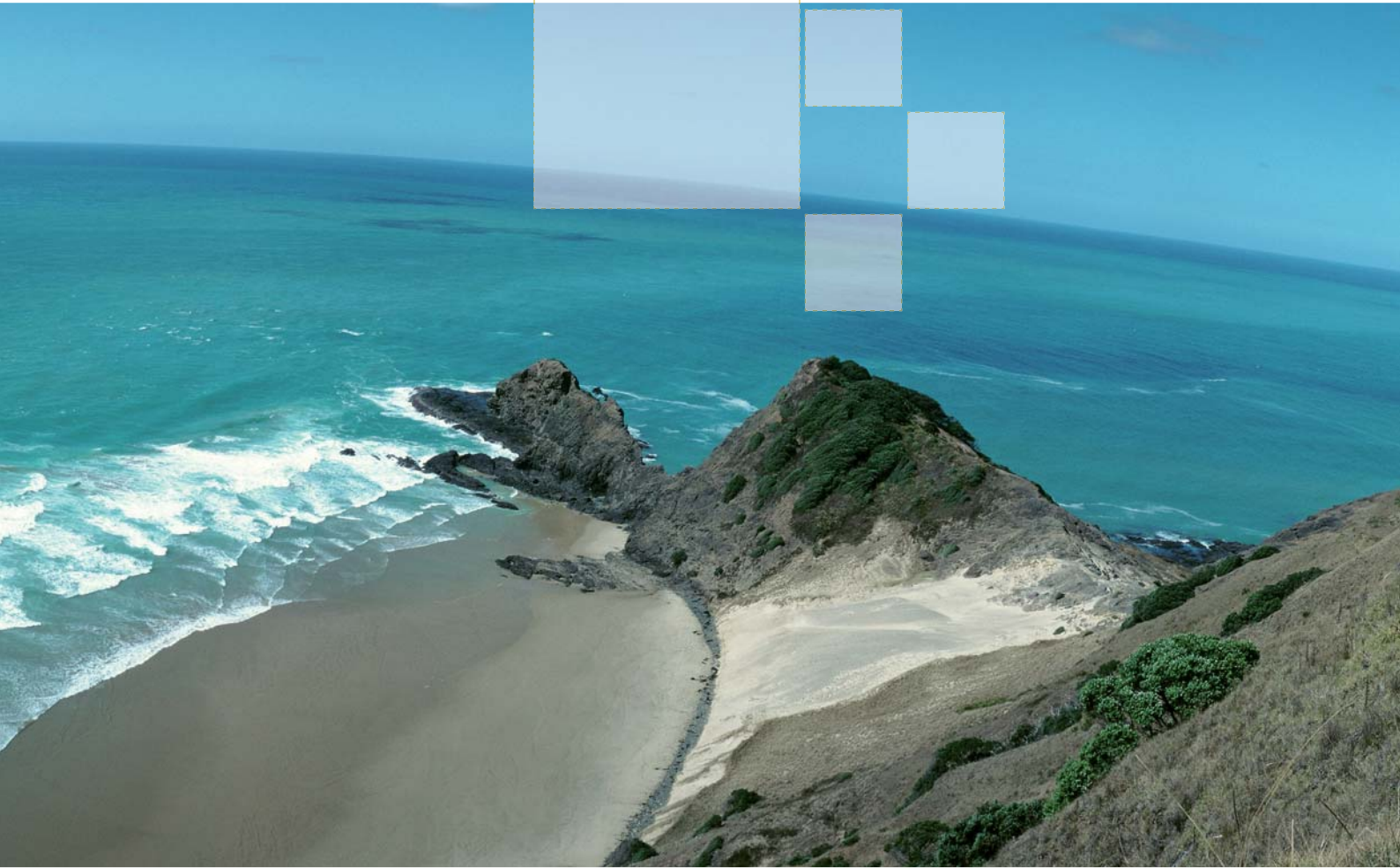
Lenniksebaan 451  
Anderlecht, België







# Verklaringen



## 12.1 Toekomstgerichte verklaringen – verantwoordelijke personen

Dit jaarverslag bevat toekomstgerichte verklaringen. Dergelijke toekomstgerichte verklaringen omvatten niet-gekende risico's, onzekerheden en andere factoren die ertoe kunnen leiden dat de huidige resultaten, financiële toestand, performantie en realisaties verschillend zijn van enige toekomstige resultaten, financiële toestand, performantie en realisaties, uitgedrukt of geïmpliceerd door dergelijke toekomstgerichte verklaringen. Gezien deze onzekere factoren, houden toekomstgerichte verklaringen geen garanties in.

De statutaire zaakvoerder van Leasinvest Real Estate is verantwoordelijk voor de in deze jaarbrochure verstrekte informatie. De statutaire zaakvoerder van Leasinvest Real Estate heeft alle redelijke inspanningen geleverd om de informatie opgenomen in deze jaarbrochure te verifiëren en verklaart dienvolgens dat, voor zover hem bekend, de gegevens in deze jaarbrochure in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van deze jaarbrochure zou wijzigen.

## 12.2 Algemene verklaringen

De statutaire zaakvoerder van Leasinvest Real Estate verklaart dat er geen overheidsingrepen, rechtszaken of arbitrages bestaan die een invloed van betekenis kunnen hebben, of in een recent verleden hebben gehad, op de financiële positie of de rentabiliteit van de bevak en dat er naar best weten geen omstandigheden of feiten zijn die aanleiding kunnen geven tot dergelijke overheidsingrepen, rechtszaken of arbitrages.

## 12.3 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 fraude-misdrijf 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 nooit betrokken waren bij een faillissement of gerechtelijke ontbinding in ten minste de voorgaande vijf jaren;
- dat er op heden met de bestuurders geen arbeidsovereenkomsten afgesloten werden, noch met de bevak, noch met de statutaire zaakvoerder, die voorzien in uitkeringen bij de beëindiging van het dienstverband;
- dat de tussen de statutaire zaakvoerder en de leden van het management afgesloten arbeidsovereenkomsten geen

bijzondere uitkeringen bij het beëindigen van het dienstverband voorzien;

- dat de bestuurders Christophe Desimpel, Marcus Van Heddeghem, Bernard de Gerlache de Gomery, Eric De Keuleneer, Luc Bertrand, Jan Suykens, Jean-Louis Appelmans, Guy Van Wymersch-Moons en Thierry Rousselle geen aandelen bezitten in Leasinvest Real Estate en dat Kris Verhellen 100 aandelen van Leasinvest Real Estate bezit;
- dat de leden van het management geen aandelen van Leasinvest Real Estate bezitten;
- dat er tot op heden geen opties op aandelen van Leasinvest Real Estate werden verleend, noch aan de bestuurders, noch aan de leden van het management.

## 12.4 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, Anfima NV, Continentale Verzekeringen NV, Asco Leven NV, Atenor Group NV, Aviapartner NV\*, Axe Investments NV, Baarbeek BV, Bank J.Van Breda & Co NV, Bank Delen & De Schaetzen NV, Bracht Deckers & Mackelbert NV, Belcadi BV, Belfimas NV, Belgian Media Holding NV, 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, 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

#### 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,

<sup>1</sup> Beëindigde mandaten worden aangeduid met een "\*".

Leasinvest Finance NV, Oleon NV, Oleon Holding NV, Bureau Van Dijk Computer Services NV\*, Solvus NV\*, VUM Media NV, Synvest NV, Algemene Aannemingen Van Laere NV, "Dredging, Environmental & Marine Engineering" NV, IlloSpear NV\*, Ackermans & van Haaren Coordination Center NV, Mabeco NV, Nationale Investeringsmaatschappij NV, Sofinim NV, Brantano NV, Anfi ma 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

#### **Bernard de Gerlache de Gomery**

Mandaten in andere vennootschappen op heden en tijdens de voorbije 5 boekjaren: Floridienne NV, SIPEF NV, Société Financière et de Gestion Texaf SA, Belficor NV, Equifund SA, BDM SA, ASCO SA, BIO SA

#### **Eric De Keuleneer**

Mandaten in andere vennootschappen op heden en tijdens de voorbije 5 boekjaren: Credibe NV, Mobistar NV, Raad van Toezicht CBFA\*, Keytrade Bank NV, Amonis NV, Ad Valvas Group NV\*, 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 Speyebeek 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

#### **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, Wilma Project Development Holding NV\*, Mons. Revitalisation SA, Bengali 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 (ex-Leasinvest Real Estate Facility Services NV)

#### **Kris Verhellen**

Mandaten in andere vennootschappen op heden en tijdens de voorbije 5 boekjaren: Brussimmo NV\*, Ekiport NV\*, Vilvlease NV, Extensa NV, Logistics Finance NV\*, De Leewe NV, Leasinvest Development NV, Kinna Finance NV, Finance & Promotion NV, Kinna Residential NV, Kinna I NV, Kinna II NV, Extensa Land II NV (ex-Schulze NV), Grossfeld Immobilière NV, Leasinvest Finance NV, Music City Brussels NV\*, Project T&T NV, T&T Koninklijk Pakhuis NV, T&T Openbaar Pakhuis NV, T&T Parking NV, SITAS BVBA, Omroepgebouw Flagey NV, Stevibis NV, Extensa Group NV, UPO Invest NV, Extensa Land I NV, Metropool 2000 NV, Citerim SA, Implant NV, Développements & Promotions Immobilières SA, Hypo G Openbare VBS naar Belgisch Recht, Extensa Nederland BV, Extensa Luxembourg SA, Extensa Participation I SARL, Extensa Participation II SARL, Grossfeld Immobilière SA, Extensa Slovakia SRO (BVBA), Extensa I



EBBC, Groothertogdom Luxemburg

SRO, Extensa Istanbul Emlak Yatirim Insaat VE Ticaret Anonim Sirketi, Grossfeld PAP SA, Bel Rom Uno SRL, FDC Targu Mures BV, Warehouse Finance NV, Logistics Finance I NV

#### **Guy Van Wymersch-Moons**

Mandaten in andere vennootschappen op heden en tijdens de voorbije 5 boekjaren: AXA REIM Belgium NV\*, Leasinvest Immo Lux SA, Bustar One NV, Cornaline House NV, Immo Zellik NV, La Tourmaline NV, Lex 65 NV, Messancy Réalisations NV, Parc Louise NV, Sodimco NV, Transga NV, Vepar NV, Water l'eau NV, Zaventem 1 NV, Zaventem 2 NV, Cabesa NV, Marina NV, Royaner NV, Royawyn NV, Trèves Leasehold NV, Trèves Freehold NV

#### **Thierry Rousselle**

Mandaten in andere vennootschappen op heden en tijdens de voorbije 5 boekjaren: Brustar One NV, Cabesa NV, Cornaline House NV, Immo Jean Jacobs NV\*, Immo Rac Hasselt NV\*, Immobilière du Park Hotel NV, La Tourmaline NV, Les Résidences du Quartier Européen NV\*, Lex 65 NV, Marina NV, Messancy Réalisations NV, Mucc NV\*, Parc de l'Alliance NV\*, Parc Louise NV, QB19 NV\*, Royaner NV, Royawyn NV, Sodimco NV, Transga NV, Vepar NV, Water-Leau NV, Wathall NV\*, Zaventem 1 NV, Zaventem 2 NV, Immo Zellik NV, Trèves Leasehold NV, Trèves Freehold NV

### **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 (ex-Leasinvest Real Estate Facility Services NV), IFMA VZW

#### **Micheline Paredis**

Mandaten in andere vennootschappen op heden en tijdens de voorbije 5 boekjaren: Brussimmo NV\*, Leasinvest Immo Lux Conseil SA, Leasinvest Services NV (ex-Leasinvest Real Estate Facility Services NV), Autonoom Gemeentebedrijf Boom Plus\*

#### **Sophie Wuyts**

Mandaten in andere vennootschappen op heden en tijdens de voorbije 5 boekjaren: Leasinvest Immo Lux Conseil SA, Leasinvest Services NV (ex-Leasinvest Real Estate Facility Services NV), BC Meetjesland 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**

*Voorzitter van het Directiecomité*  
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  
Mechelsesteenweg 34<sup>2</sup>  
2018 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**

*General Manager of Real Estate*  
AXA Belgium NV  
Vorstlaan 25  
1170 Brussel

---

2 Vanaf 01/01/08: Schermerstraat 42, 2000 Antwerpen.



**Michel Van Geyte***Commercial Manager*

Leasinvest Real Estate Management NV  
Mechelsesteenweg 34<sup>3</sup>  
2018 Antwerpen

**Micheline Paredis***Legal Manager*

Leasinvest Real Estate Management NV  
Mechelsesteenweg 34<sup>3</sup>  
2018 Antwerpen

**Sophie Wuyts***Financial Manager*

Leasinvest Real Estate Management NV  
Mechelsesteenweg 34<sup>3</sup>  
2018 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, die de geconsolideerde jaarrekening, het jaarverslag en het verslag van de commissaris omtrent de boekjaren 2004/2005 en 2005/2006 omvatten en het besluit van het schattingsverslag en de semesterverslagen met inbegrip van het verslag van de commissaris, omtrent de boekjaren 2004/2005, 2005/2006 en 2006/2007, 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.

De huidige jaarbrochure 2006/2007<sup>4</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 (Warehouse Finance NV, De Leewe NV, Logistics Finance I NV, Leasinvest Immo Lux SA, Leasinvest Immo Lux Conseil SA en Leasinvest Services (ex- Leasinvest Real Estate Facility Services NV)) is consulteerbaar op de administratieve zetel van Leasinvest Real Estate.

<sup>3</sup> Vanaf 01/01/08: Schermersstraat 42, 2000 Antwerpen.

<sup>4</sup> De enkelvoudige jaarrekening, het jaarverslag van de statutaire zaakvoerder en het verslag van de commissaris, alsook de waarderingregels, betreffende de enkelvoudige jaarrekening over het boekjaar 2006/2007 kunnen door eenieder die erom verzoekt op eenvoudig verzoek en kosteloos bekomen.

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 allerlaatste 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

### Historische financiële informatie en beschrijving financiële toestand van de voorbije boekjaren 2004/2005 en 2005/2006, alsook transacties met verbonden partijen in de voorbije boekjaren 2004/2005 en 2005/2006

Voor deze gegevens wordt verwezen naar de jaarbrochures, die de geconsolideerde jaarrekening, het jaarverslag en het verslag van de commissaris betreffende de boekjaren 2004/2005 en 2005/2006 omvatten en de semesterverslagen met inbegrip van het verslag van de commissaris, opgesteld in de boekjaren 2004/2005, 2005/2006 en 2006/2007, en die consulteerbaar zijn op de website van Leasinvest Real Estate ([www.leasinvest.be](http://www.leasinvest.be)).



Route d'Esch 25,  
Groothertogdom  
Luxemburg



**Motstraat**  
Mechelen, België



Deze jaarbrochure is een registratiedocument in de zin van art. 28 van de Wet van 16/06/06 op de openbare aanbidding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereguleerde markt. Het werd goedgekeurd door de CBFA overeenkomstig art. 23 van de voormelde wet, op 25/09/07.

Leasinvest Real Estate kiest voor het Nederlands als officiële taal waardoor enkel het voorliggende nederlandsstalige jaarverslag bewijskracht heeft. De Franse en Engelse versies zijn vertalingen van het nederlandsstalige jaarverslag. Het jaarverslag werd vertaald onder de verantwoordelijkheid van Leasinvest Real Estate.

Le rapport annuel en français peut être obtenu au siège de la société et peut être téléchargé du site web [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).





# Identiteitskaart

Vastgoedbevak naar Belgisch recht	Leasinvest Real Estate Comm.VA
Rechtsvorm	Commanditaire vennootschap op aandelen
Maatschappelijke zetel	Tervurenlaan 72, 1040 Brussel, België
Administratieve zetel	Mechelsesteenweg 34, 2018 Antwerpen, België Vanaf 01/01/08: Schermersstraat 42, 2000 Antwerpen, België
Contactinfo	T +32 3 238 98 77 – F +32 3 237 52 99
E-mail	<a href="mailto:investor.relations@leasinvest.be">investor.relations@leasinvest.be</a>
Web	<a href="http://www.leasinvest.be">http://www.leasinvest.be</a>
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 juli – 30 juni
Notering	Euronext Brussel, NextPrime, Bel small
Liquidity provider	ING Financial Markets & Bank Degroof
Bewaarder	Bank Delen
Financiële dienstverlening	Bank Degroof, Dexia Bank, Fortis Bank en ING Bank
Commissaris	Ernst & Young Bedrijfsrevisoren, Vertegenwoordigd door Christel Weymeersch, Vennoot
Vastgoedexperten	Cushman & Wakefield - Winssinger & Vennoten
Toezicht	Commissie voor het Bank-, Financie- & Assurantiewezen





Leasinvest Real Estate Comm.VA

**Maatschappelijke zetel:**

Tervurenlaan 72  
1040 Brussel

**Administratieve zetel:**

Mechelsesteenweg 34  
2018 Antwerpen

**Nieuw adres van de administratieve zetel vanaf 01/01/08:**

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)

