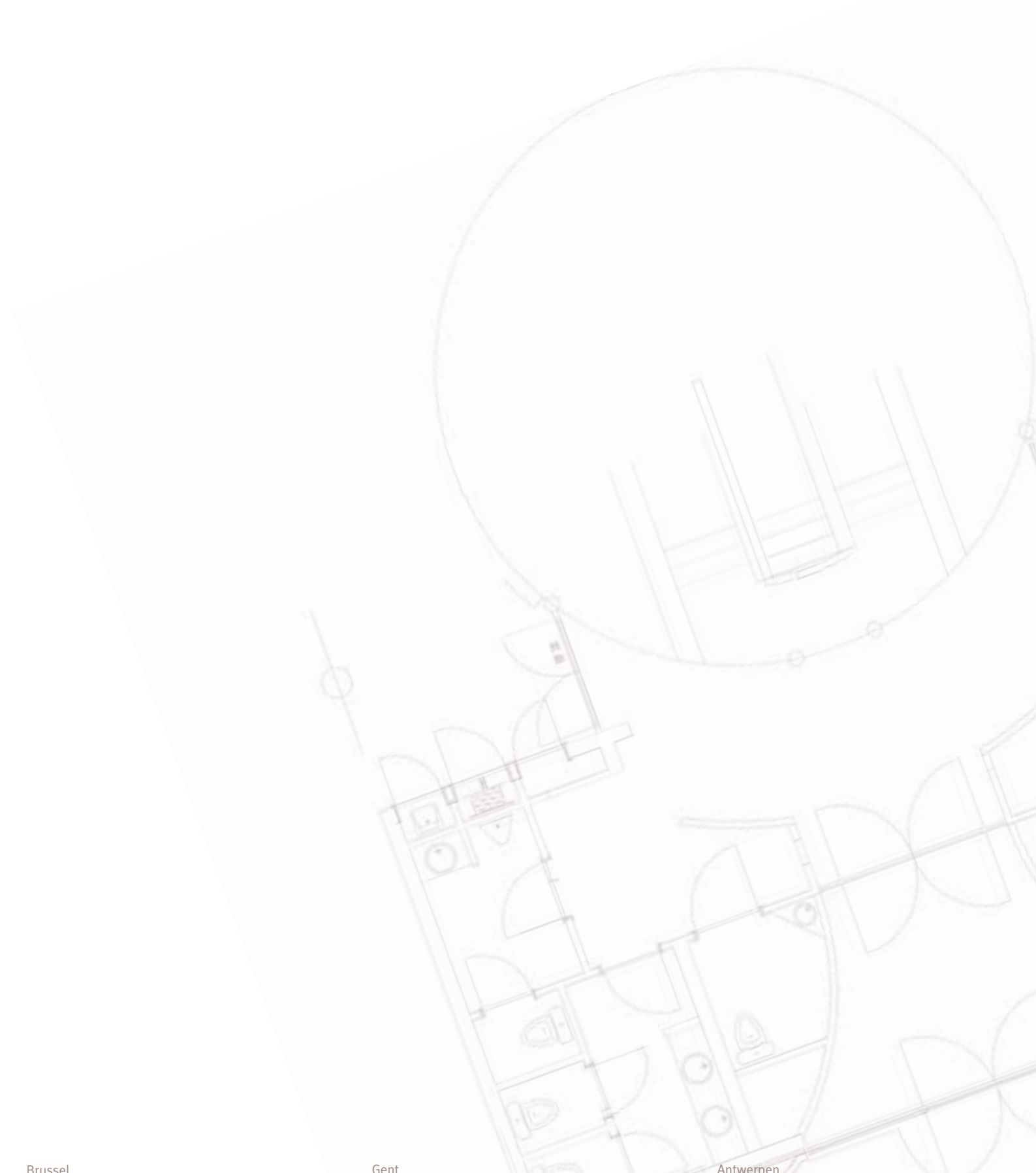


# Jaarverslag 2002



Brussel

Gent

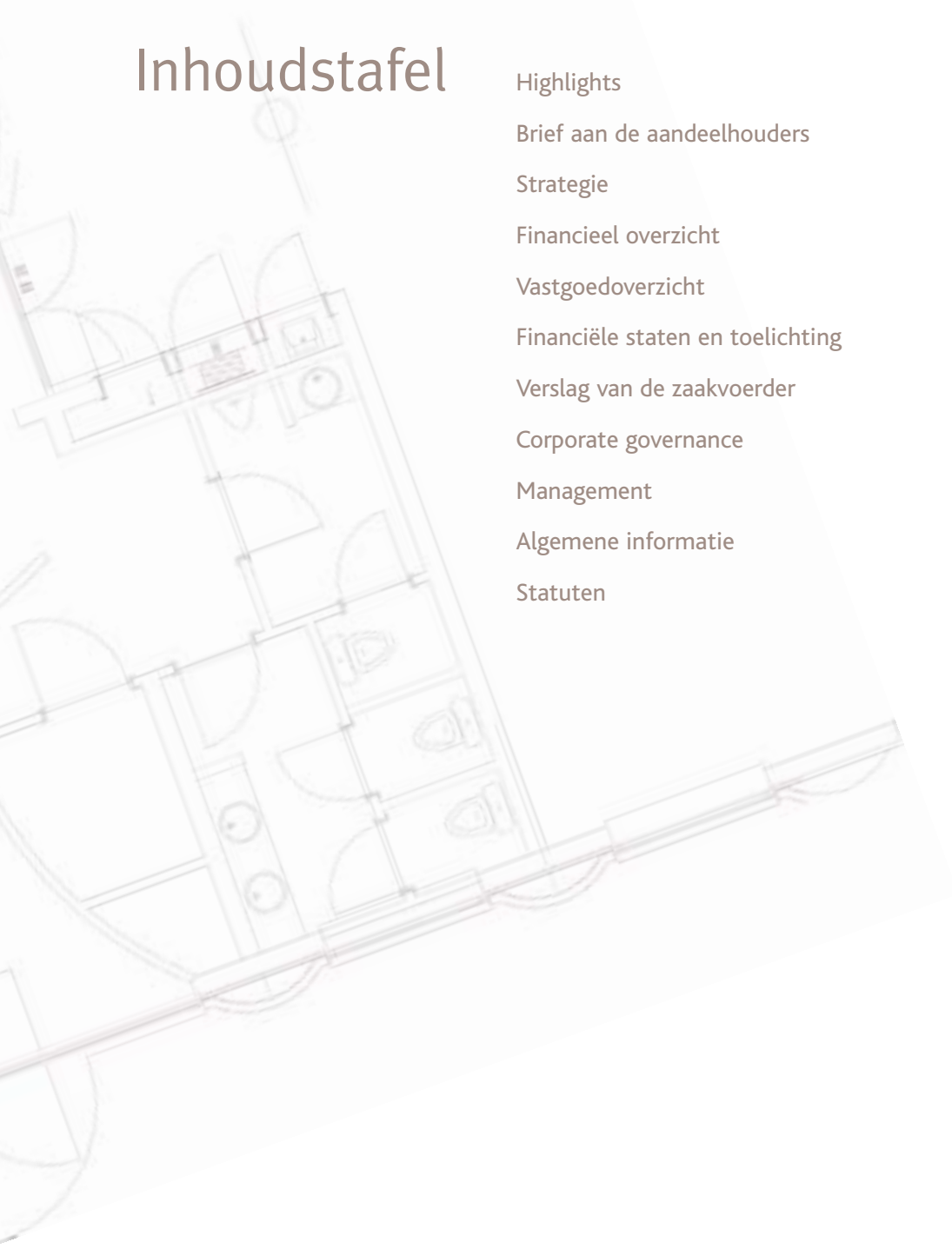
Antwerpen

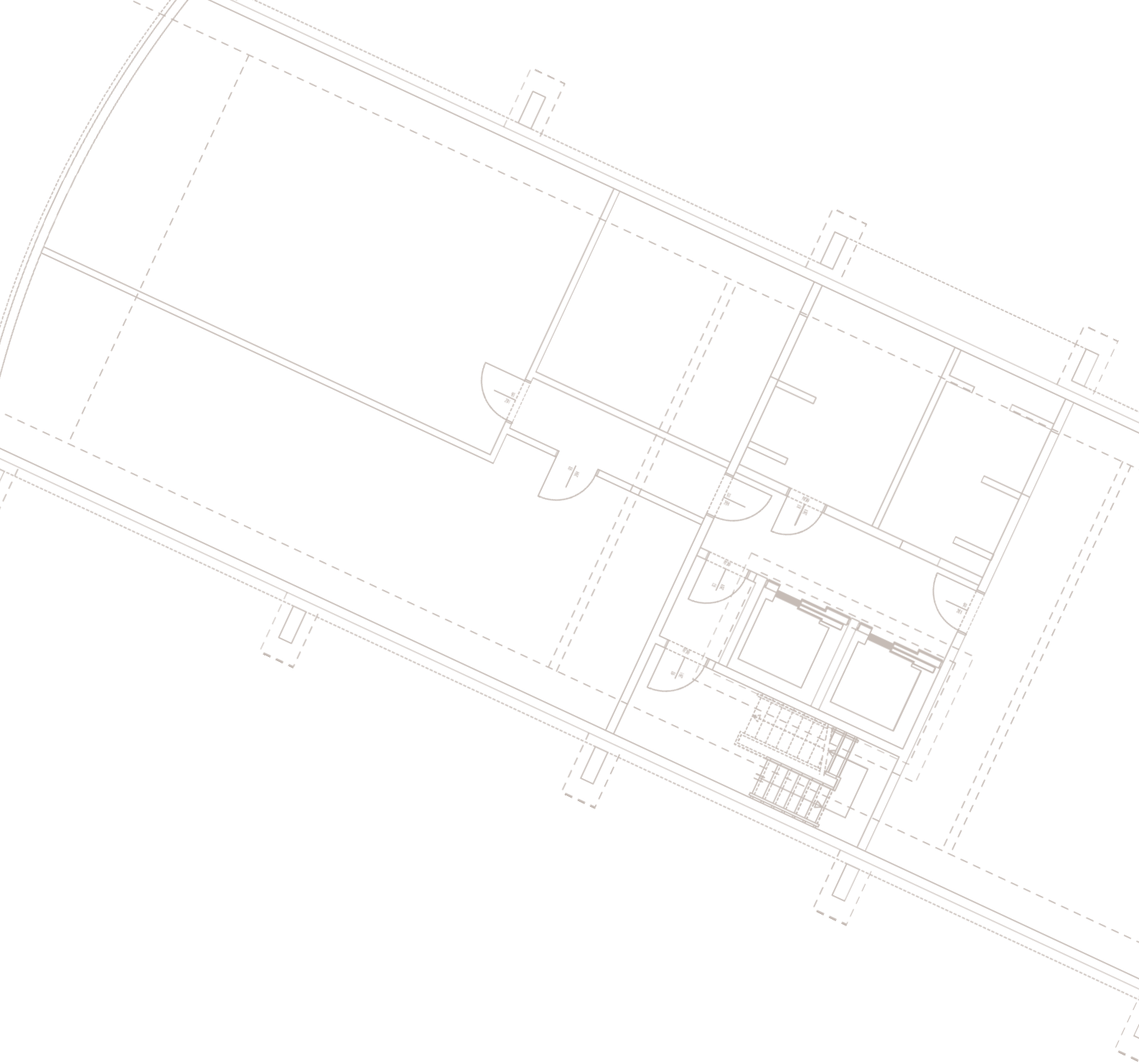


Geografische focus: driehoek Brussel/Gent/Antwerpen

# Inhoudstafel

Highlights	4
Brief aan de aandeelhouders	10
Strategie	14
Financieel overzicht	18
Vastgoedoverzicht	26
Financiële staten en toelichting	48
Verslag van de zaakvoerder	64
Corporate governance	70
Management	76
Algemene informatie	82
Statuten	88





Axxes Business Park,  
Gent periferie



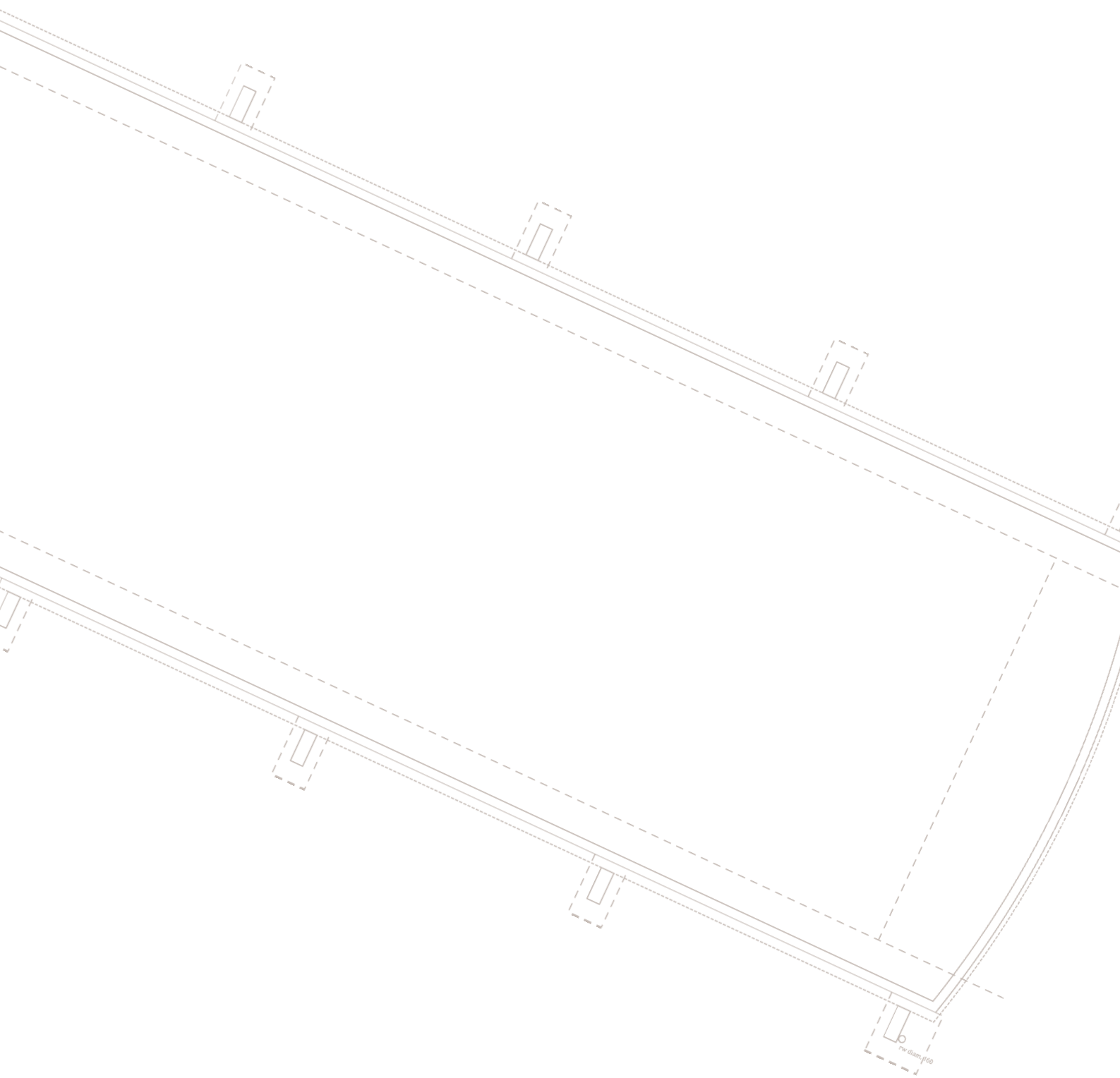
Trierstraat 74,  
Brussel



Lenniksebaan 451,  
Anderlecht



# Highlights



## ■ Vastgoedportefeuille

Totale oppervlakte (in m <sup>2</sup> bovengronds)	30/06/2002	30/06/2001	30/06/2000
Kantoren	113.737	80.667	67.949
Opslag	73.736	73.612	73.072
Retail	1.774	1.774	1.774
Andere	3.295	2.644	994
<b>Totaal</b>	<b>192.542</b>	<b>158.697</b>	<b>143.789</b>

	30/06/2002	30/06/2001	30/06/2000
Geschatte investeringswaarde (x 1.000 €) <sup>1</sup>	269.519	200.945	177.288
Bezettingsgraad exclusief huurgarantie (%)	97,11	94,21	92,25
Bezettingsgraad inclusief huurgarantie (%)	100,00	98,53	98,00
Huurrendement exclusief huurgarantie (%)	7,77	7,51	7,23
Huurrendement inclusief huurgarantie (%)	8,01	7,86	7,69

<sup>1</sup> Geschatte investeringswaarde door vastgoedexperten Cushman & Wakefield Healey & Baker / Winssinger en Vennoten.

## ■ Kernresultaten

Cijfers 30/06/2002: geconsolideerde cijfers

(x 1.000 €)	30/06/2002	30/06/2001	30/06/2000
Bedrijfsopbrengsten <sup>1</sup>	20.265	15.822	15.424
waarvan huuroopbrengsten <sup>2</sup>	17.105	13.568	12.705
Bedrijfsresultaat	15.250	11.480	11.495
Operationeel resultaat	12.395	10.441	10.415
Resultaat op de portefeuille	429	613	2.598
Nettoresultaat	12.806	11.054	13.013
Nettocashflow	12.075	10.667	10.977

<sup>1</sup> Inclusief huurgarantie.

<sup>2</sup> Exclusief huurgarantie.

## ■ Balans

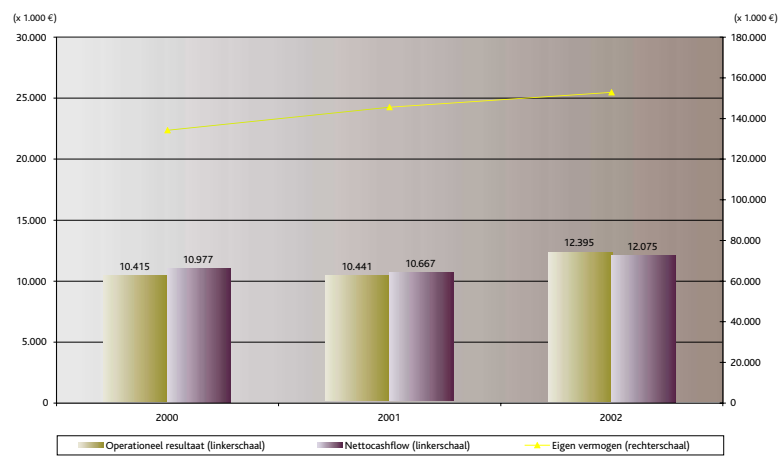
Cijfers 30/06/2002: geconsolideerde cijfers

(x 1.000 €)	30/06/2002	30/06/2001	30/06/2000
Eigen vermogen <sup>1</sup>	152.820	145.526	134.162
Balanstotaal	288.773	206.298	185.564
Schuldgraad (%)	44,94 <sup>2</sup>	27,28	25,65

<sup>1</sup> Ex-dividend.

<sup>2</sup> Inclusief provisies exittaks ad 2.108.040 €, exclusief provisies exittaks bedroeg de schuldgraad 44,21%.

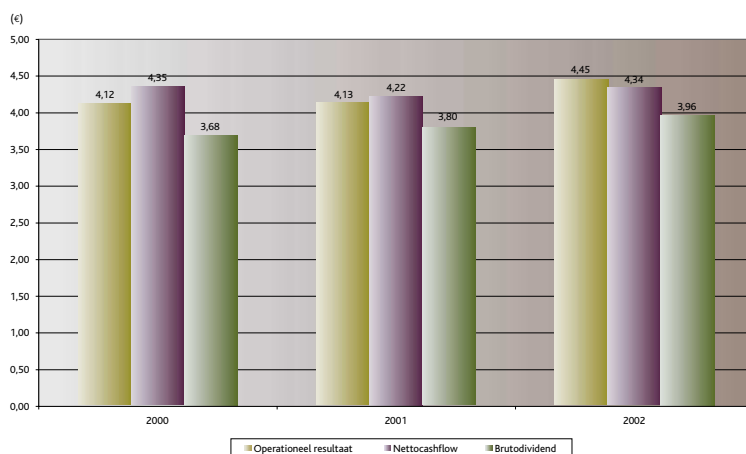
## ■ Evolutie resultaten en eigen vermogen



## ■ Gegevens per aandeel

Cijfers 30/06/2002: geconsolideerde cijfers

(€)	30/06/2002	30/06/2001	30/06/2000
Aantal aandelen	2.830.366	2.725.624	2.525.124
Netto-actiefwaarde (exclusief dividend)	53,99	53,39	53,13
Netto-actiefwaarde (inclusief dividend)	57,95	57,19	56,81
Huuropbrengsten (exclusief huurgarantie)	6,15	5,37	5,03
Bedrijfsresultaat	5,48	4,54	4,55
Operationeel resultaat (EPS)	4,45	4,13	4,12
Resultaat op de portefeuille	0,15	0,24	1,03
Nettoresultaat	4,60	4,37	5,15
Nettocashflow (CFS)	4,34	4,22	4,35
Brutodividend	3,96	3,80	3,68
Nettodividend	3,37	3,23	3,13





## ■ Kernratio's

Cijfers 30/06/2002: geconsolideerde cijfers

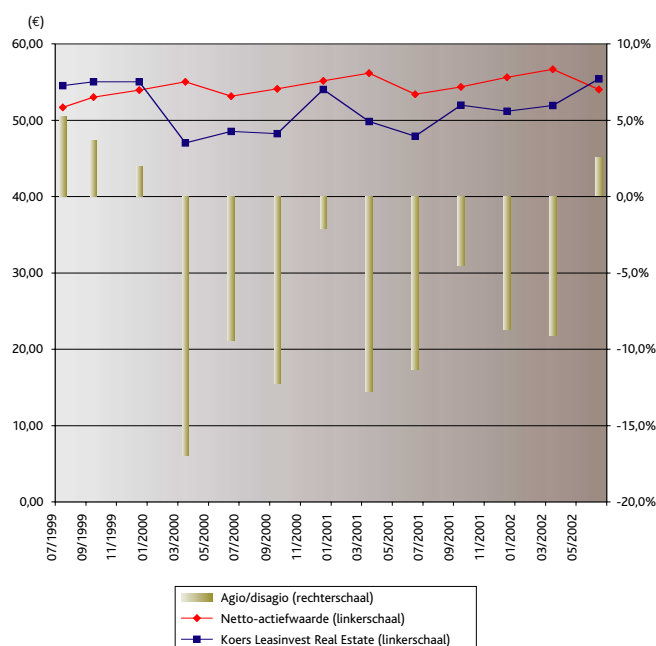
		30/06/2002	30/06/2001	30/06/2000
Operationeel resultaat / huuropbrengsten	%	72	77	82
Koers op coupondatum	€		49,8	49,0
price / cashflow (PCF)	€		11,79	11,28
price / earnings (PER)	€		12,05	11,88
agio/disagio tegenover netto-actiefwaarde exclusief dividend	%		-7,2	-8,4
agio/disagio tegenover netto-actiefwaarde inclusief dividend	%		-15,5	-16,8
Koers einde boekjaar	€	55,40	47,90	48,51
price / cashflow (PCF)	€	12,77	11,34	11,15
price / earnings (PER)	€	12,44	11,59	11,76
agio/disagio tegenover netto-actiefwaarde exclusief dividend	%	2,5	-11,5	-9,5
agio/disagio tegenover netto-actiefwaarde inclusief dividend	%	-5,1	-20,1	-18,0
Total return <sup>1</sup>	%	8,54	7,65	9,98

<sup>1</sup> Total return = (brutodividend + (netto-actiefwaarde<sub>n</sub> - netto-actiefwaarde<sub>n-1</sub>)) / netto-actiefwaarde<sub>n-1</sub>.

## ■ Evolutie aantal aandelen

	30/06/2002	14/12/2001	30/06/2001	28/06/2001	30/06/2000
Op het einde van het boekjaar					<b>2.525.124</b>
kapitaalverhoging 28/06/2001				200.500	
Op het einde van het boekjaar			<b>2.725.624</b>		
kapitaalverhoging 14/12/2001		104.742			
Op het einde van het boekjaar	<b>2.830.366</b>				

## ■ Agio/disagio, netto-actiefwaarde en koers Leasinvest Real Estate sinds beursnotering op 2 juli 1999



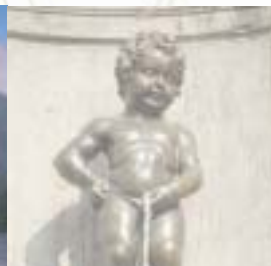
Riverside Business Park,  
Anderlecht



Lenniksebaan 451,  
Anderlecht



Extensa Square,  
Evere



Brussel gedecentraliseerd

# Brief aan de aandeelhouders



### ■ Sterke prestaties in een zwakkere markt

De zwakkere Belgische en buitenlandse economie hebben weinig invloed gehad op de groei en performance van onze vastgoedbevak Leasinvest Real Estate. De Belgische vastgoedmarkt in het algemeen bleef nochtans niet gespaard van dalende investeringen, een lagere opname en een verhoogde leegstand.

Bij de afsluiting van haar derde boekjaar publiceerde Leasinvest Real Estate voor het eerst geconsolideerde cijfers. De jaarrekening consolideerde enerzijds de cijfers van Leasinvest Real Estate en anderzijds de resultaten van de twee vastgoedvennootschappen die de bevak in de loop van het boekjaar overnam, m.n. Brussimmo en Ekiport.

Leasinvest Real Estate boekte een stijging van de nettowinst met 15,85% tot 12,8 miljoen €. Door de verdere groei van de portefeuille en een verhoogde bezettingsgraad stegen de huuropbrengsten met 26,07% tot 17,1 miljoen €. Het bedrijfsresultaat nam met 32,84% toe tot 15,2 miljoen €, het operationeel resultaat klom tot 12,4 miljoen €, een stijging met 18,71%.

De nettowinst per aandeel steeg met 5,26% tot 4,60 €. Het operationeel resultaat per aandeel klom 7,75% hoger tot 4,45 €. De nettocashflow per aandeel bedroeg 4,34 €, een toename met 2,84%.

Met een koersstijging van 15,66% presteerde het Leasinvest Real Estate aandeel tijdens het voorbije boekjaar beter dan de Bel 20 Index (-12,1%).

We stellen aan de algemene aandeelhoudersvergadering op 21 oktober 2002 voor een brutodividend uit te keren van 3,96 €, een groei van 4,21% in vergelijking met de 3,80 € van vorig jaar en bijna 6% meer dan het gebudgetteerde brutodividend van 3,74 € in het uitgifteprospectus. De totale return per aandeel over het voorbije boekjaar bedraagt 8,54%.<sup>1</sup>

### ■ Groei-objectief bereikt met nogmaals een stijging van de bezettingsgraad en het huurrendement

Wat de omvang van de portefeuille betreft, overschreed Leasinvest Real Estate ruimschoots de groei-doelstelling van 250 miljoen € die ze zichzelf had vooropgesteld bij de aanvang van het boekjaar. De investeringswaarde van de vastgoedportefeuille steeg tot 269,5 miljoen €, een toename met 34% tegenover de 201 miljoen € het jaar voordien. De liquidatiewaarde van de portefeuille bedroeg 238,5 miljoen €. De schuldgraad van de portefeuille, inclusief de 2,1 miljoen € aan provisies voor de exittaks, bedroeg op 30 juni 2002 44,94%.<sup>2</sup>

De bezettingsgraad exclusief huurgarantie steeg tot 97,11% tegenover 94,2% een jaar eerder. Inclusief huurgarantie bedroeg de bezettingsgraad 100%. De sterk gedaalde opname en toegenomen leegstand van kantoorruimte in de Brusselse gedecentraliseerde zone en periferie hadden een geringe invloed op de bezettingsgraad van

<sup>1</sup>  $\text{Brutodividend} + (\text{netto-actiefwaarde}_n - \text{netto-actiefwaarde}_{n-1}) / \text{netto-actiefwaarde}_{n-1}$ .

<sup>2</sup> Exclusief provisies exittaks bedroeg de schuldgraad 44,21%.



Leasinvest Real Estate in deze regio. De bevak is enkel aanwezig in de noordelijke periferie van Brussel met opslag- en retailruimte, m.n. in het Brixton Business Park (dat 11,29% van de totale vastgoedportefeuille vertegenwoordigt) en het Vierwinden Business Park (3,57% van de totale vastgoedportefeuille) in Zaventem.

Het huurrendement van de portefeuille bedroeg 7,77% exclusief huurgarantie en 8,01% inclusief huurgarantie.

■ **2002/2003 - een jaar van verdere groei en optimalisering van de portefeuille**

Ons volgend groeidoel is 500 miljoen €. Dat doel willen we bereiken via een verdere benutting van de toegestane schuldgraad van 50%, overnames van en fusies met niet-genoteerde vastgoedvennootschappen via gedeelde cash/aandelen transacties.

Ondanks een eerste investering in de Brusselse Leopoldswijk blijft Leasinvest Real Estate zich focussen op investeringen in de periferie van de drie Belgische grootsteden, Brussel, Antwerpen en Gent.

Aangezien het wetsontwerp inzake de hervorming van de vennootschapsbelasting dat recent werd ingediend bij het federaal parlement negatieve gevolgen kan hebben op de groei en fiscaliteit van vastgoedbevaks, hebben wij ons aangesloten bij het initiatief van de sector om bepaalde implicaties van deze hervorming tegen te gaan. Zo voorziet het wetsontwerp inzake de hervorming geen verlaging van het tarief van de exittaks<sup>1</sup>, zou er roerende voorheffing worden geheven op liquidatieboni en zouden regionale belastingen niet langer aftrekbaar zijn van de belastbare basis.

Wij blijven daarnaast streven naar een verdere verbetering van de financiële ratio's en een toenemend dividendrendement voor onze aandeelhouders. Bovendien heeft Leasinvest Real Estate, door haar toetreding tot het NextPrime segment van Euronext, de internationaal geldende informatievereisten op het vlak van financiële transparantie ondertekend.

De heer Aimé Desimpel, Onafhankelijk Bestuurder bij Leasinvest Real Estate Management, de statutaire zaakvoerder van onze vastgoedbevak, overleed op 22 september jl. Wij hebben hem als mens ten zeerste weten te waarderen. Bovendien zijn we uitermate dankbaar en erkentelijk voor zijn waardevolle bijdrage aan het bestuur van Leasinvest Real Estate o.a. dankzij zijn zakelijk talent en ijver voor de groei van de vastgoedsector en vastgoedbevaks in het bijzonder. Wij betreuren zijn overlijden en zullen zijn aanwezigheid en inbreng missen.

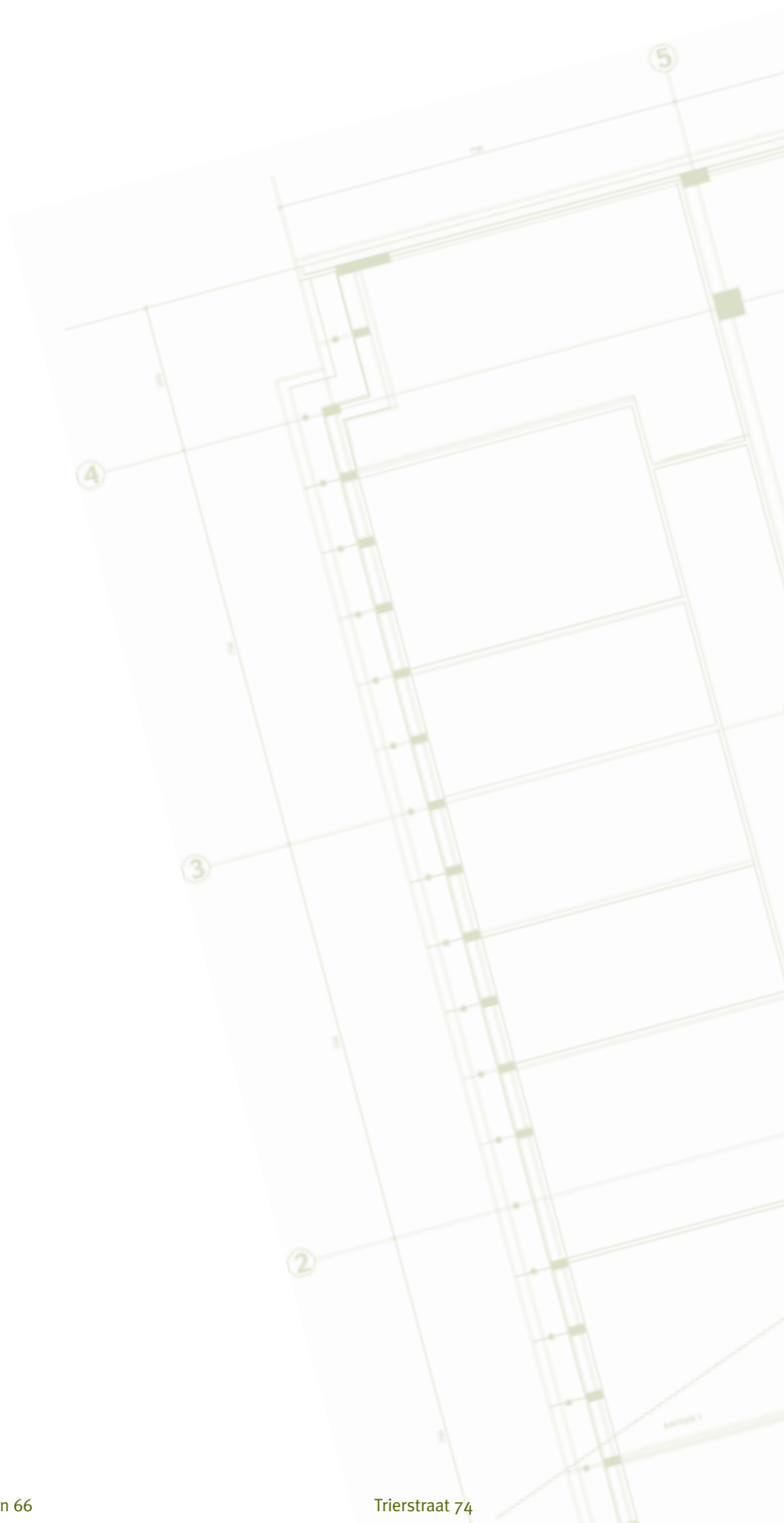
Wij nodigen u graag uit ons financieel verslag door te nemen.

Jean-Louis Appelmans  
Afgevaardigd Bestuurder

Luc Bertrand  
Voorzitter Raad van Bestuur

Kris Verhellen  
Afgevaardigd Bestuurder

<sup>1</sup> Exittaks is de belasting op de meerwaarde die wordt geheven wanneer een gebouw via fusie of inbreng wordt ondergebracht in het bevak-regime.



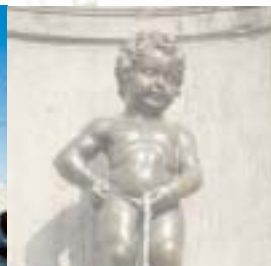
Louizalaan 250



Louizalaan 66



Trierstraat 74



Brussel CBD (Central Business District)

The background of the page is a detailed architectural floor plan of a building. The plan shows various rooms, corridors, and structural elements. A central room, which appears to be a large open-plan area or a multi-room suite, is highlighted with a thick green border. This highlighted area includes a staircase and several doorways. The rest of the floor plan is rendered in thin, light green lines. The overall image is tilted at an angle, giving it a dynamic feel.

# Strategie



### ■ **Investeringsstrategie**

Leasinvest Real Estate toetst alle investeringen aan een aantal kwaliteits- en rendementscriteria:

- De ligging en toegankelijkheid van de gebouwen zijn belangrijk. De bevak investeert voornamelijk in gebouwen die zich in de periferie van de driehoek Brussel/Gent/Antwerpen bevinden en bij voorkeur gelegen zijn in bedrijvenparken. Een gemakkelijke toegankelijkheid via openbaar en privé-vervoer speelt eveneens een belangrijke rol.
- De bevak investeert in nieuwe of jonge gebouwen van een goede kwaliteit die voldoen aan de geldende technische vereisten.
- Leasinvest Real Estate viseert gebouwen met kwaliteitshuurders die lang lopende huurcontracten hebben afgesloten.
- De investeringen moeten gebeuren tegen een aanvaardbaar rendement dat wordt bepaald rekening houdend met toekomstige kosten van onderhoud en renovatie.
- Op termijn moeten de aankopen aanleiding geven tot een meerwaarde.

Leasinvest Real Estate wil op lange termijn verder doorgroeien naar een portefeuille-omvang van 500 miljoen €.

### ■ **Financieringsstrategie**

Leasinvest Real Estate deed tot nu toe voor externe schuldfinanciering een beroep op kortetermijnfinancieringen via de uitgifte van commercial paper en kortetermijnleningen. Beide financieringsmiddelen zijn gebaseerd op een vlottende rentevoet, waarbij de bevak het renterisico volledig indekt via caps en IRS. De vervaldatum van de indekkingen situeren zich tussen 2003 en 2007. De strike-rentevoeten liggen tussen 3,75% en 4,08%, kredietmarge niet meegerekend.

Tijdens het boekjaar 2002/2003 zal Leasinvest Real Estate inspelen op de relatief lage rentestand om een deel van deze kortetermijnfinancieringen te vervangen door langlopende bankkredieten.

### ■ **Aandeelhoudersstrategie**

Leasinvest Real Estate heeft de internationale financiële transparantieregels onderschreven via de toetreding tot het NextPrime segment van Euronext. De bevak zal vanaf dit boekjaar (2002/2003) per kwartaal rapporteren aan haar aandeelhouders, en zal haar boekhouding voeren volgens IAS-normen zoals voorgeschreven door Euronext m.b.t. het NextPrime segment.

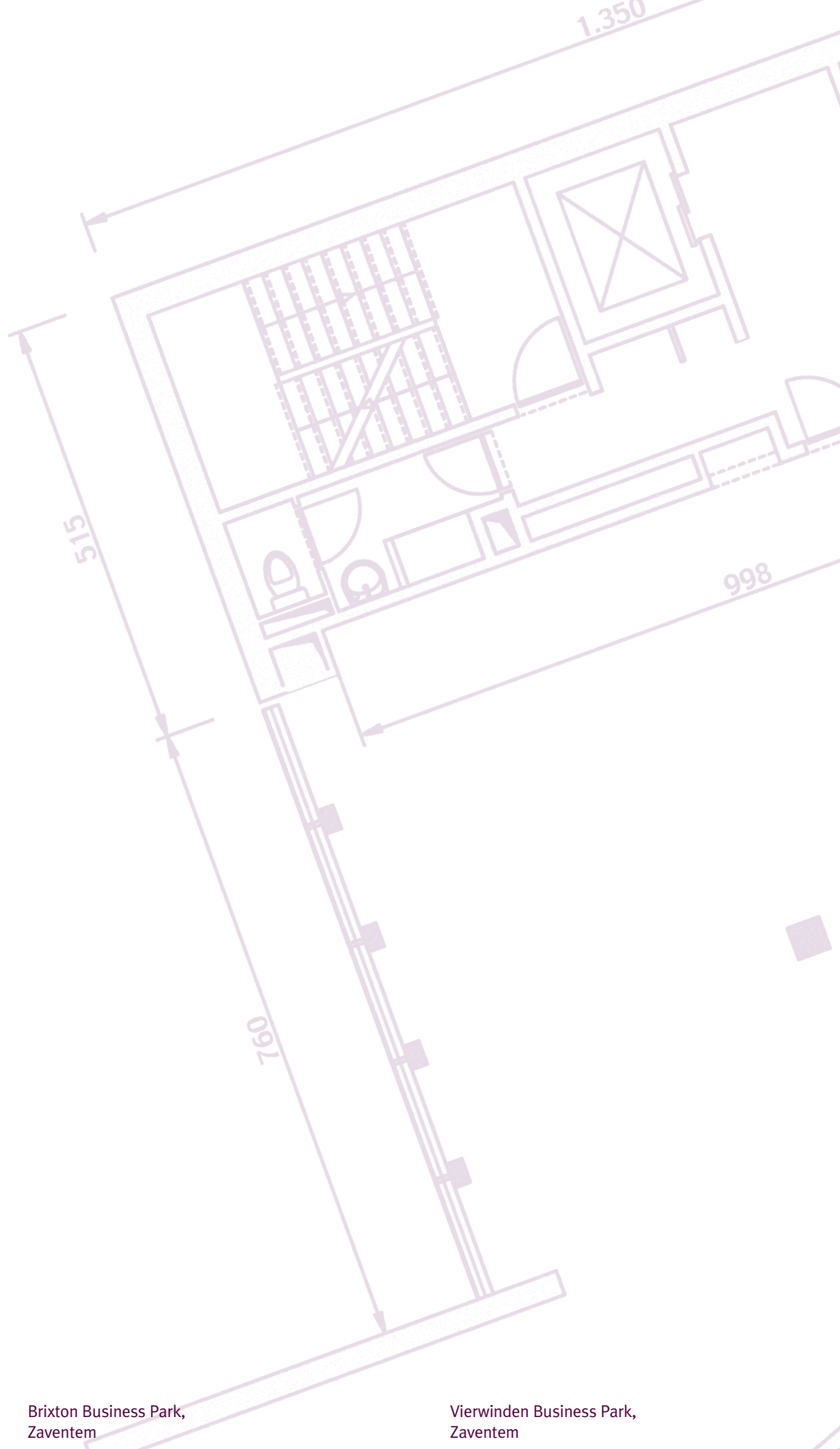
Door de verdere groei en optimalisering van het beheer van de portefeuille wil Leasinvest Real Estate de financiële ratio's en het dividendrendement voor de aandeelhouders verder verbeteren.





Axxes Business Park, Gent periferie





Brixton Business Park,  
Zaventem



30

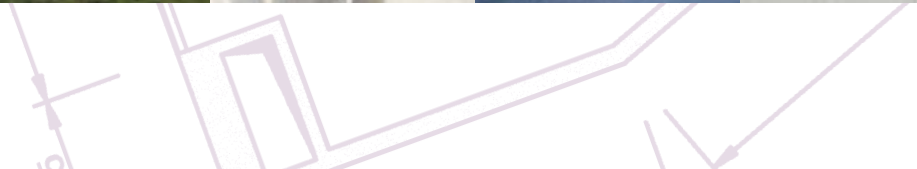
Brixton Business Park,  
Zaventem



Vierwinden Business Park,  
Zaventem



Brussel periferie





# Financieel overzicht

## ■ Analytische resultaten

Cijfers 30/06/2002: geconsolideerde cijfers

(x 1.000 €)	30/06/2002	30/06/2001	30/06/2000
Huuropbrengsten	17.105	13.568	12.705
Overige bedrijfsopbrengsten	1.694	1.401	1.348
<b>Huurresultaat</b>	<b>18.799</b>	<b>14.968</b>	<b>14.053</b>
Directe vastgoedkosten	-2.437	-2.169	-648
Indirecte vastgoedkosten	-477	-412	-717
Provisies	301	-126	-473
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>16.186</b>	<b>12.261</b>	<b>12.215</b>
Operationele kosten	-935	-781	-720
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>15.250</b>	<b>11.480</b>	<b>11.495</b>
Financiële kosten	-3.137	-1.812	-1.249
Financiële opbrengsten	292	128	121
Belastingen	-10	646	48
<b>Operationeel resultaat</b>	<b>12.395</b>	<b>10.441</b>	<b>10.415</b>

De overige bedrijfsopbrengsten bevatten geen doorfacturering.

Directe vastgoedkosten bevatten de kosten van onderhoud, renovatie, leegstand en verzekeringen. De kosten van onderhoud en renovaties voor het voorbije boekjaar bedroegen 1.638.143 €.

Indirecte vastgoedkosten zijn alle overige kosten (exclusief de vergoeding van de zaakvoerder en de door te rekenen kosten).

Operationele kosten bevatten de vergoeding van de zaakvoerder, m.n. 909.701 €.

## ■ Kernegevens balans

Cijfers 30/06/2002: geconsolideerde cijfers

Activa (x 1.000 €)	30/06/2002	30/06/2001	30/06/2000
<b>Vaste activa</b>	<b>269.519</b>	<b>200.945</b>	<b>177.288</b>
Materiële vaste activa	269.519	200.945	177.288
<b>Vlottende activa</b>	<b>19.254</b>	<b>5.354</b>	<b>8.277</b>
Vorderingen op meer dan 1 jaar	205	274	225
Vorderingen op ten hoogste 1 jaar	6.714	2.136	2.539
Geldbeleggingen en liquiditeiten	11.947	2.729	5.450
Overlopende rekeningen	388	214	63
<b>Totaal der activa</b>	<b>288.773</b>	<b>206.298</b>	<b>185.565</b>
Passiva (x 1.000 €)	30/06/2002	30/06/2001	30/06/2000
<b>Eigen vermogen</b>	<b>152.820</b>	<b>145.526</b>	<b>134.162</b>
Voorzieningen	2.476	669	543
<b>Schulden</b>	<b>133.478</b>	<b>60.104</b>	<b>50.860</b>
Financiële schulden op meer dan 1 jaar	7.475	46	46
Financiële schulden op ten hoogste 1 jaar	89.463	44.240	34.896
Handels- en belastingsschulden	2.464	2.240	3.197
Overige schulden	28.278	9.744	9.463
Overlopende rekeningen	5.797	3.833	3.258
<b>Totaal der passiva</b>	<b>288.774</b>	<b>206.298</b>	<b>185.565</b>
<b>Solvabiliteit (%)</b>	<b>52,92</b>	<b>70,54</b>	<b>72,30</b>
<b>Schuldgraad (%)</b>	<b>44,94<sup>1</sup></b>	<b>27,28</b>	<b>25,65</b>

<sup>1</sup> Inclusief provisies exittaks, exclusief provisies voor exittaks bedroeg de schuldgraad 44,21%.

De waarde van de vastgoedportefeuille, volgens de schattingen van de vastgoedexperten, bedroeg eind juni 2002 269,5 miljoen €. Deze groei van 34% in vergelijking met het vorig boekjaar is voornamelijk het gevolg van de verwerving van een aantal kantoorgebouwen in het Erasmus Wetenschappelijk Park (Lenniksebaan 451, Anderlecht), het Axxes Business Park (Merelbeke, Gent) en de Trierstraat 74 (Leopoldswijk, Brussel). Op 30 juni 2002 werd, in vergelijking met het jaar ervoor, een minderwaarde genoteerd voor het Riverside Business Park, Anderlecht (2.515.877 €), voor het Brixton Business Park, Zaventem (224.429 €), voor het Axxes Business Park (220.264 €) en Kontichsesteenweg 17, 38 en 38A in Aartselaar (72.820 €). Deze minderwaarden zijn het gevolg van de gestegen yield die door de vastgoedschatters voor perifere locaties wordt gehanteerd, alsook de gedaalde verwachte huurwaarde ten gevolge van het gestegen aanbod in deze regio's.

De stijging van de vlottende activa en passiva vloeit voort uit de consolidatie van de vastgoedvennootschappen Brussimmo en Ekiport die Leasinvest Real Estate in de loop van het laatste semester van vorig boekjaar overnam.

Het eigen vermogen, na verwerking van het resultaat, bedroeg eind juni 2002 152,8 miljoen € of 53,99 € per aandeel, 1,1% meer dan eind vorig boekjaar. Samen met het voorgestelde uit te keren brutodividend van 3,96 € kende het Leasinvest Real Estate aandeel hierdoor een totale return<sup>1</sup> van 8,54% op jaarbasis.

De voorzieningen op 30 juni 2002 ad 2,5 miljoen € omvatten een provisie voor grote herstellings- en onderhoudskosten en provisies voor de exittaks (2,1 miljoen €) in het kader van de acquisitie van Brussimmo en Ekiport. De financiële schulden op lange termijn bedroegen 7,5 miljoen € en hebben betrekking op een bestaande financiering van het kantoorgebouw in de Trierstraat 74 in de Brusselse Leopoldswijk.

De toename van de financiële schulden op korte termijn die 89,5 miljoen € bedroegen, is grotendeels te wijten aan de financiering van het kantoorgebouw aan de Lenniksebaan 451 in Anderlecht. Het uit te keren dividend van 11 miljoen € zit vervat in de overige schulden ad 28,3 miljoen €.

## ■ Marktperformantie

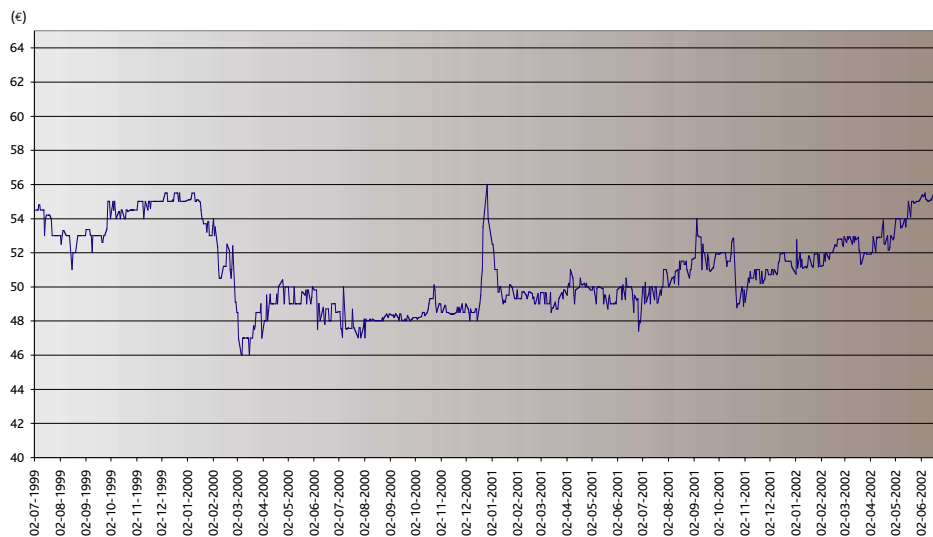
### ▼ Gegevens per aandeel

(€)	30/06/2002	30/06/2001	30/06/2000
Aantal aandelen	2.830.366	2.725.624	2.525.124
Free float (%)	48,31	50,17	54,15
Marktkapitalisatie	156.802.276	130.557.390	122.493.765
Verhandeld volume in aandelen per jaar	188.317	89.073	191.676
Gemiddeld dagelijks volume	38.570	17.405	40.450
Beurskoers over het jaar			
hoogste <sup>2</sup>	56,30	56,00	55,50
laagste <sup>2</sup>	48,77	47,01	45,98
slot	55,40	47,90	48,51
Netto-actiefwaarde exclusief dividend	53,99	53,39	53,13
Netto-actiefwaarde inclusief dividend	58,25	57,52	57,25
Uitkeringspercentage (%)	93	92	89,30
Brutodividend	3,96	3,80	3,68
Nettodividend	3,37	3,23	3,13

<sup>1</sup> Brutodividend + (netto-actiefwaarde<sub>n</sub> - netto-actiefwaarde<sub>n-1</sub>) / netto-actiefwaarde<sub>n-1</sub>.

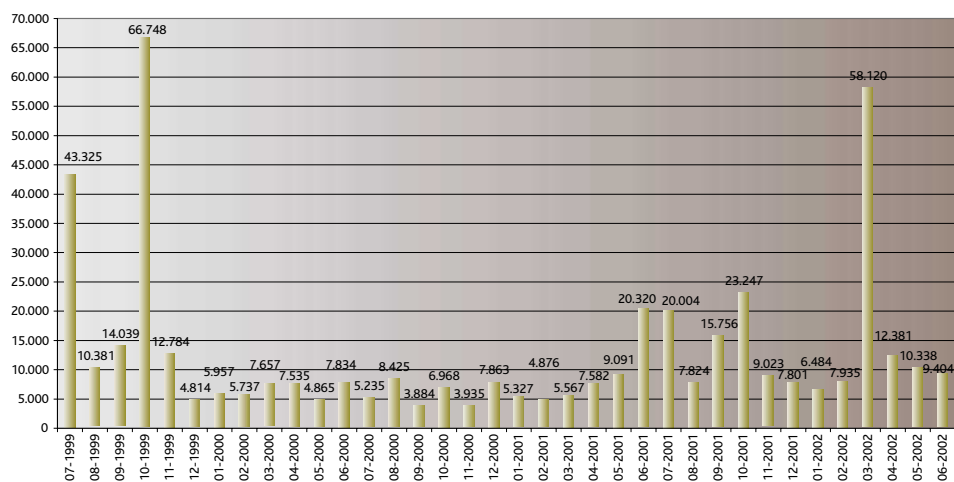
<sup>2</sup> Op basis van slotkoersen.

### ▼ Evolutie aandelenkoers sinds de beursnotering op 2 juli 1999



De koers van het Leasinvest Real Estate aandeel kende een aanzienlijke stijging tijdens het voorbije boekjaar. De koers steeg m.n. van 47,9 € eind juni 2001 tot 55,40 € eind juni 2002, een toename met 15,66%.

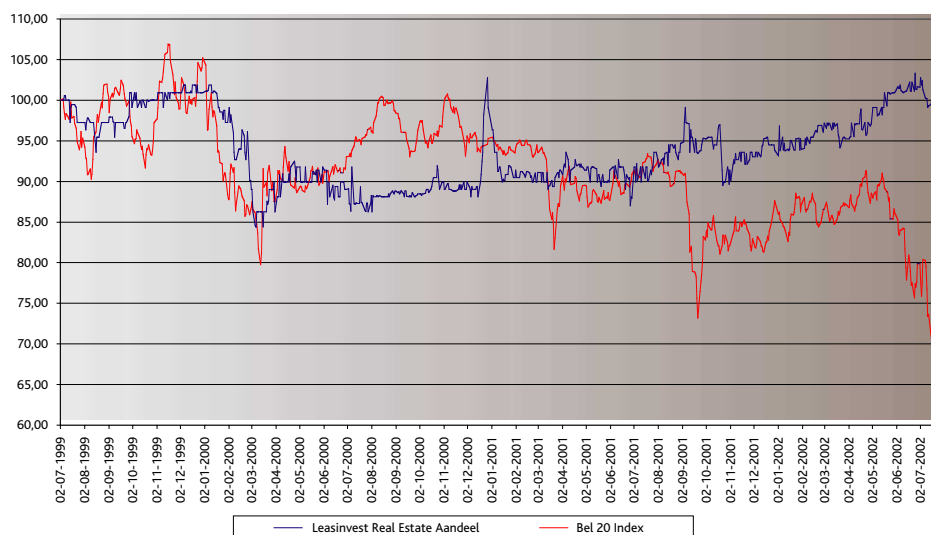
### ▼ Transactievolume per maand sinds de beursnotering op 2 juli 1999



Het gemiddeld transactievolume per maand tijdens het vorige boekjaar bedroeg 15.693 aandelen. In totaal werden er op jaarbasis 188.317 aandelen verhandeld tegenover 89.073 het jaar ervoor. De jaaromzet in het Leasinvest Real Estate aandeel bedroeg 9.758.192 € of 123% meer dan het jaar voordien.

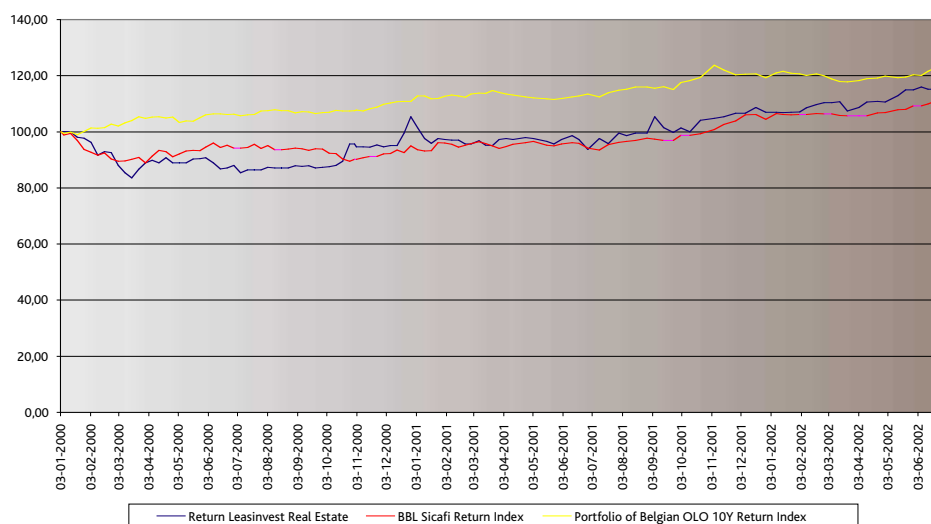


### ▼ Evolutie van het aandeel in vergelijking met de Bel 20 Index sinds de beursnotering op 2 juli 1999

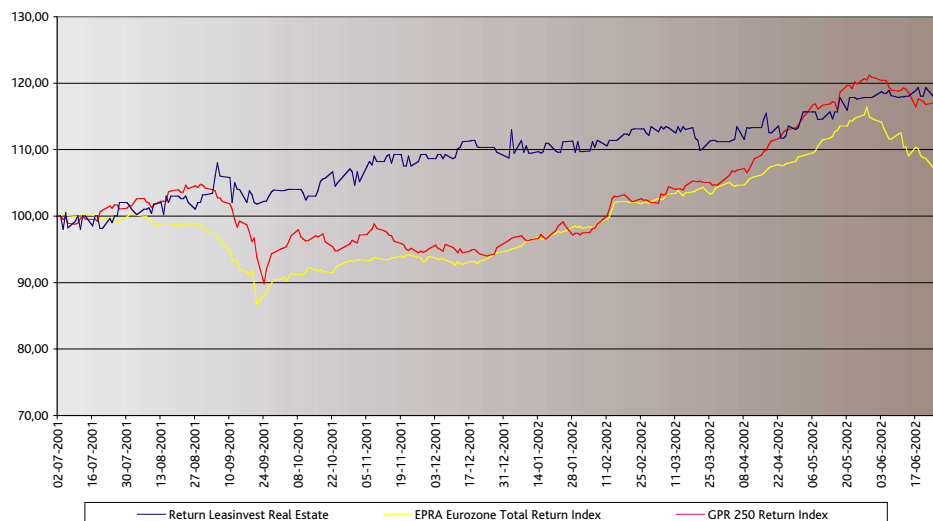


Met een koersstijging van 15,66% presteerde het Leasinvest Real Estate aandeel het voorbije boekjaar nagenoeg continu beter dan de Bel 20 Index die 12,1% lager afslot. Het koersverloop van Leasinvest Real Estate kende bovendien een stabiel patroon dan de Bel 20 Index.

### ▼ Evolutie van de return van het aandeel in vergelijking met de BBL Sicafi Return Index en de Portfolio of Belgian OLO 10Y Return Index



▼ **Evolutie van de return van het aandeel in vergelijking met de EPRA Eurozone Total Return Index en de GPR 250 Return Index**



■ **Bestemming van het resultaat**

De te bestemmen statutaire winst van het voorbije boekjaar bedraagt 11.848.486,25 €. Samen met de overgedragen winst van het boekjaar 2000/2001 van 1.427.002,58 € bedraagt de totale te bestemmen statutaire winst voor het voorbije boekjaar 13.275.488,83 €.

De Raad van Bestuur van de statutaire zaakvoerder stelt aan de algemene aandeelhoudersvergadering voor om de winst te bestemmen als volgt:

- 2.256.396,62 € over te dragen naar het volgend boekjaar
- 11.019.092,21 € uit te keren als dividend.

De dividenduitkering bedraagt hierdoor 93 % (t.o.v. 92% vorig jaar). Deze pay out ratio was voorzien in het uitgifteprospectus van 1999 en ligt boven de minimale 80% zoals opgelegd door het K.B. van 10 april 1995.

Indien de algemene aandeelhoudersvergadering deze bestemming goedkeurt, zal Leasinvest Real Estate een brutodividend van 3,96 € uitkeren voor alle 2.830.366 aandelen. Netto, vrij van roerende voorheffing, bedraagt het dividend 3,37 €.

De betaling van het dividend zal gebeuren tegen afgifte van coupon n° 3 vanaf 28 oktober 2002 aan de loketten van Artesia Bank, Bacob, Bank Degroof, BBL en Fortis Bank.





## ■ Deelnemingen



Leasinvest Real Estate nam in de loop van het tweede semester van het voorbije boekjaar de vastgoedvennootschappen Brussimmo en Ekiport over. De jaarrekening per 30 juni 2002 consolideert de resultaten van de drie vennootschappen.

(€)	Brussimmo 01/01/2002 <sup>2</sup>	Ekiport 01/06/2002 <sup>2</sup>
Eigen vermogen	17.561.552	-33.103
Balanstotaal	25.703.306	29.344.902
Nettoresultaat	162.856	-50.128

<sup>1</sup> Op een aandeel na.

<sup>2</sup> Datum van opname in de consolidatiekring.

## ■ Vooruitzichten

Leasinvest Real Estate verwacht voor het boekjaar 2002/2003 een uitkeerbaar resultaat van 12,9 miljoen € of 4,55 € per aandeel.

### ▼ Provisiegeconsolideerde resultaten boekjaar 2002/2003

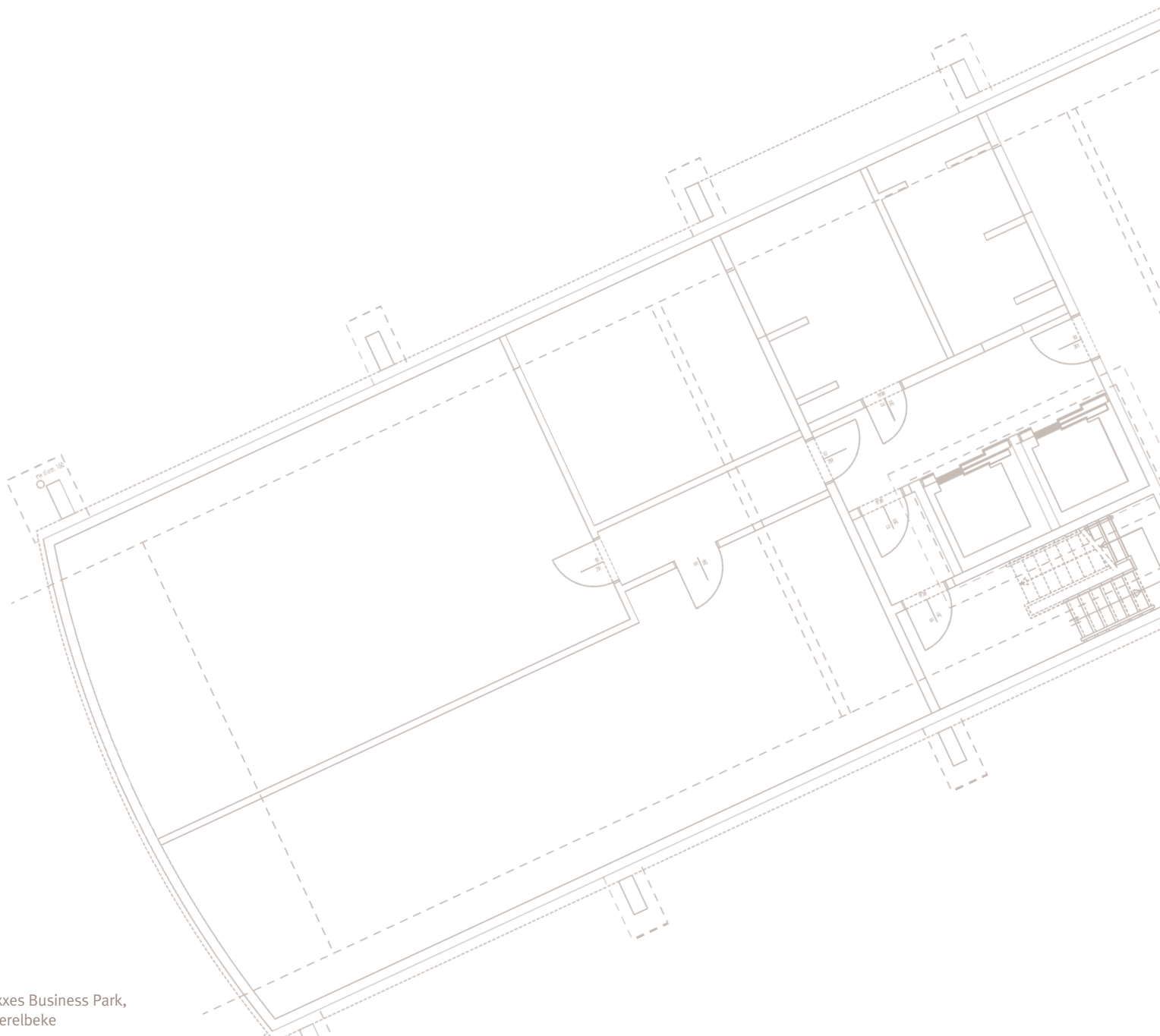
(x 1.000 €)	2002/2003
Huuropbrengsten	20.929
Overige bedrijfsopbrengsten	1.247
<b>Huurresultaat</b>	<b>22.176</b>
Directe vastgoedkosten	-1.554
Indirecte vastgoedkosten	-1.360
Provisies	-500
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>18.762</b>
Operationele kosten	-1.197
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>17.566</b>
Financiële kosten	-4.592
Financiële opbrengsten	200
Belastingen	-300
<b>Operationeel resultaat</b>	<b>12.874</b>

Overige bedrijfsopbrengsten bevatten niet de door te rekenen kosten.

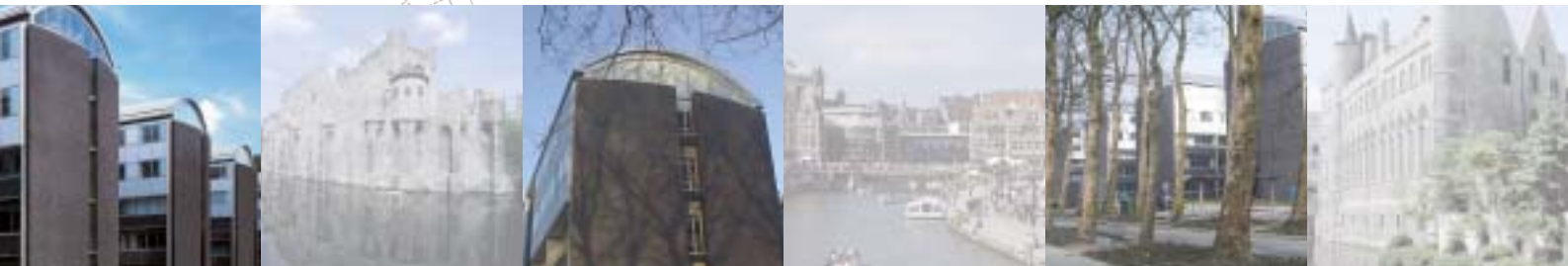
Directe vastgoedkosten zijn de kosten voor onderhoud, renovatie, leegstand en verzekeringen.

Indirecte vastgoedkosten zijn alle overige kosten, exclusief de vergoeding van de zaakvoerder en de door te rekenen kosten.

Operationele kosten bevatten de vergoeding voor de zaakvoerder.



Axxes Business Park,  
Merelbeke



Gent periferie

The image shows a partial architectural floor plan of a building. The plan features several rooms, each with a dashed rectangular outline and a smaller solid rectangular outline inside, representing furniture or fixtures. The rooms are arranged in a long, narrow layout. The title 'Vastgoedoverzicht' is centered in the middle of the plan.

# Vastgoedoverzicht

## ■ De Belgische vastgoedmarkt

### ▼ Brussel

De Brusselse investeringsmarkt bleef op peil. In de eerste helft van 2002 werden er voor 1,3 miljard € aan vastgoedtransacties gerealiseerd. 2001 was goed voor 1,85 miljard € tegenover 1,95 miljard € in 2000.

De Brusselse verhuurmarkt voor kantoren gaf begin 2002 blijk van een solide activiteit. Van januari tot eind juni werd 234.000 m<sup>2</sup> verhuurd, een stijging in opname met 15% tegenover het tweede semester van 2001. 93% van de verhuurtransacties werden gerealiseerd met privé-ondernemingen.

Eind juni 2002 kende de Brusselse kantoormarkt een leegstand van gemiddeld 7% of 740.000 m<sup>2</sup>. Meer dan de helft daarvan situeerde zich buiten de CBD (Central Business District), m.n. in de gedecentraliseerde zone en de periferie. In termen van leegstand evolueert de Brusselse vastgoedmarkt duidelijk aan twee snelheden. De Leopolds- en Noordwijk kennen een leegstand van ongeveer 2%, de Louizawijk bleef stabiel aan 7,2%. De gedecentraliseerde zone en periferie daarentegen klommen tot een leegstand van 21,5 % aan het eind van de eerste jaarhelft. Door de oplevering van een groot aantal nieuwe gebouwen, bleef de leegstand – ondanks de toenemende opname – verder stijgen in de periferie. De stijgende opname was grotendeels het gevolg van doorgedreven incentives vanwege de vastgoedontwikkelaars, waarbij huurvrije periodes van één jaar geen uitzondering meer zijn. Deze evolutie bedreigt vooral tweedegeneratiegebouwen in de betreffende zones.

De sterk gedaalde opname en toegenomen leegstand van kantoorruimte in de Brusselse gedecentraliseerde zone en periferie hadden een geringe invloed op de bezettingsgraad van Leasinvest Real Estate in deze regio. De bevak is enkel aanwezig in de noordelijke periferie van Brussel met opslag- en retailruimte, m.n. in het Brixton Business Park (dat 11,29% van de totale vastgoedportefeuille vertegenwoordigt) en het Vierwinden Business Park (3,57% van de totale vastgoedportefeuille) in Zaventem.

### ▼ Antwerpen

Op de Antwerpse kantoormarkt bleven de tophuurprijzen stabiel. Voor nieuwe kantoorgebouwen stonden de prijzen onder opwaartse druk ingevolge een aanhoudende lage beschikbaarheid waardoor de gewogen gemiddelde huurprijzen stegen. Voor kwalitatieve, goede gebouwen wordt weinig leegstand verwacht terwijl men voor oudere gebouwen, die zich vooral in het stadscentrum bevinden, de volgende jaren een relatief hoge leegstand voorziet omwille van de heraanleg van de leien.

### ▼ Gent

Het gebrek aan kwalitatief nieuwe projecten in de periferie van Gent hield de bezettingsgraad er hoog en de huurprijsniveaus onveranderd. In de nabije toekomst kan hierin verandering komen door de oplevering van nieuwe projecten.

*Bronnen: Belproperty, Catella Codemer, CB Richard Ellis, Jones Lang Lasalle en King Sturge*

## ■ Wijzigingen in de portefeuille

### ▼ Investerings tijdens het boekjaar

(Cijfers per 30/06/2002)	Bouwjaar	Type	Totale oppervlakte (m <sup>2</sup> )	Bezettingsgraad (%)	Contractuele huurprijzen (€)	Investeringswaarde (€)	Rendement (%)
<b>BRUSSEL</b>							
<i>Gedecentraliseerd west</i>							
Lenniksebaan 451	2002	Kantoor	15.132	100,00	1.997.416	27.500.000	7,26
<i>CBD Leopoldswijk</i>							
Trierstraat 74	1994	Kantoor	5.515	100,00	1.310.552	17.430.000	7,52
<b>GENT Periferie</b>							
Axxes Business Park							
<i>Gebouw 1</i>	2000/01	Kantoor	2.510	100,00	353.397	4.740.000	7,46
<i>Gebouw 2</i>	2000/01	Kantoor	3.024	96,52	441.357	5.780.000	7,64
<i>Gebouw 6/7</i>	2000/01	Kantoor	7.013	100,00	997.766	13.150.000	7,59

- *Brussel Leopoldswijk - Trierstraat 74, 1000 Brussel*

Leasinvest Real Estate realiseerde een eerste investering in de Leopoldswijk, de belangrijkste Brusselse deelmarkt. In april 2002 verwierf de bevak de aandelen van vastgoedonderneming Brussimmo voor een bedrag van 24,5 miljoen €. Onder de activa van deze vennootschap bevond zich een kantoorgebouw, gelegen op de hoek van de Trier- en Belliardstraat, dat volledig gehuurd wordt door EFTA (European Free Trade Association). De geschatte investeringswaarde van dit gebouw bedroeg op 30 juni 2002 17,4 miljoen €.

- *Anderlecht, Erasmus Wetenschappelijk Park - Lenniksebaan 451, 1070 Anderlecht*

In augustus 2002 nam Leasinvest Real Estate vastgoedonderneming Ekiport over. De prijs voor de overname van 100% van de aandelen bedroeg 1,7 miljoen €. De bevak nam tevens de intercompany schulden van Ekiport over, m.n. 26,1 miljoen €. Leasinvest Real Estate trad in het genot van de aandelen per 1 juni 2002. Ekiport is eigenaar van een nieuw kantoorgebouw in het Erasmus Wetenschappelijk Park in Anderlecht. Het gebouw, met een geschatte investeringswaarde op 30 juni 2002 van 27,5 miljoen €, wordt geleast aan L'Oréal Belgilux.

- *Gent periferie, Axxes Business Park - gebouwen D1, 2, 6 en 7, Guldensporenpark 22-40, 9820 Merelbeke*

Na eerdere investeringen in dit bedrijvenpark, verwierf de bevak in oktober en december 2001 bijkomend vier kantoorgebouwen waardoor het nagenoeg volledig eigenaar werd van de eerste fase van dit park. De geschatte investeringswaarde van de vier gebouwen op 30 juni 2002 bedroeg 23,7 miljoen €.

## ▼ Desinvestering na afsluiting van het boekjaar

(Cijfers per 30/06/2002)	Bouwjaar	Type	Totale oppervlakte (m <sup>2</sup> )	Bezettingsgraad (%)	Contractuele huurprijzen (€)	Investeringswaarde (€)	Rendement (%)
<b>ANTWERPEN CBD</b>							
Britselei 3-5-7	1978	Kantoor	757	55,45	36.369	526.000	6,91

### • Antwerpen centrum - Britselei 3-5-7, 2018 Antwerpen

Leasinvest Real Estate tekende in juni een principeovereenkomst i.v.m. de verkoop van het kantoorgebouw aan de Britselei 3-5-7 in Antwerpen. De bevak verkocht het kantoorgebouw voor 565.000 € en boekte een meerwaarde van 39.000 € tegenover de geschatte investeringswaarde op 30 juni 2002. De transactie kaderde in de desinvesteringpolitiek van Leasinvest Real Estate waarbij een aantal kleinere niet-strategische gebouwen worden verkocht met het oog op een optimaler beheer van de portefeuille.

## ▼ Verhuurtransacties

Leasinvest Real Estate sloot de volgende huurtransacties af in de loop van het voorbije boekjaar.

Huurder	Huurinkomsten (€)	Duur	Gebouw	Locatie	Kantoor (m <sup>2</sup> )	Opslag (m <sup>2</sup> )	Archief (m <sup>2</sup> )	Parkeerplaatsen
Nashuatec (nieuw + hernieuwing)	585.398	6/9	Riverside Business Park	Anderlecht	4.036			155
Electrabel (nieuw)	353.397	3/6/9	Axxes Business Park	Merelbeke	2.670			80
Ansell (nieuw)	327.746	6/9	Riverside Business Park	Anderlecht	2.090			70
Euro Crossroads Business Park (nieuw)	239.220	3/6/9	Axxes Business Park	Merelbeke	1.766	100		60
McGuire Woods (hernieuwing)	166.000	3/6/9	Louizalaan 250	Brussel	963		10	11
Hammond Suddard Edge (nieuw)	165.058	6/9	Louizalaan 250	Brussel	963		18	10
Rolex Benelux (hernieuwing)	159.321	3	Louizalaan 250	Brussel	796		6	7
Smals-MvM (nieuw)	90.134	3/6/9	Louizalaan 66	Brussel	708			10
ITCS (nieuw)	82.100	1/2/3	Riverside Business Park	Anderlecht	510			10
Dangaard Telecom (nieuw)	58.185	3/6/9	Riverside Business Park	Anderlecht	420			7
CEKA Belgium (nieuw)	55.037	3/6/9	Brixton Business Park	Zaventem	258	385		4
Lancaster RE (nieuw)	36.013	6/9	Louizalaan 66	Brussel	251			3
Electrabel (nieuw)	31.324	2/5/8	Axxes Business Park	Merelbeke	237			7
Robert Half International (nieuw)	3.910	1/1/1	J.F. Willemstraat	Antwerpen				2
TQ <sup>3</sup> (nieuw)	1.500	1/1/1	Axxes Business Park	Merelbeke				5
Tinchant (nieuw)	600	1/1/1	Kontichsesteenweg 38	Aartselaar				2

### Top tien huurders

1. Mobistar
2. L'Oréal Belgilux
3. Federal Mogul
4. EFTA (European Free Trade Association)
5. Group 4 Securitas
6. Redevco
7. Deloitte & Touche
8. Electrabel
9. Nashuatec
10. Vedior

Dat vier van de top tien huurders ruimte huren in de gebouwen die Leasinvest Real Estate heeft verworven in het voorbije boekjaar bewijst dat de bevak zich bij recente investeringen vooral richt naar grote huurders.

### ▼ Beëindiging huurcontracten

Volgende huurders hebben sinds maart 2002 hun huurcontract beëindigd.

Huurder	Huurinkomsten (€)	Duur	Gebouw	Locatie	Kantoor (m <sup>2</sup> )	Opslag (m <sup>2</sup> )	Parkeer- plaatsen
E-Com Interactive (reeds hernieuwd)	395.547	3/6/9	Axxes Business Park	Merelbeke	2.670		80
EFPIA (reeds hernieuwd)	149.964	6/9	Louizalaan 250	Brussel	963	18	10
Proximedia (reeds hernieuwd)	62.550	3/6/9	Riverside Business Park	Anderlecht	218	420	17
Convum (leegstand)	45.727	3/6/9	Brixton Business Park	Zaventem	136	449	4

Volgende huurders zullen bij de eerste vervaldag hun huurtermijn niet verlengen.

Huurder	Huurinkomsten (€)	Beëindiging	Gebouw	Locatie	Kantoor (m <sup>2</sup> )	Opslag (m <sup>2</sup> )	Parkeer- plaatsen
ITSC	83.330	31/12/2002	Riverside Business Park	Anderlecht	510		10
Labo Nelly Devuyst	55.953	31/12/2002	Brixton Business Park	Zaventem	79	526	8
Econocom	37.038	31/12/2002	Brixton Business Park	Zaventem	130	318	5
Robeco	56.417	31/01/2003	Louizalaan 66	Brussel	251	23	4
Alno	39.040	31/05/2003	Louizalaan 250	Brussel	231		1
Sanofi Synthélabo	237.327	31/03/2004	Brixton Business Park	Zaventem	312	3.036	35
Servico	124.285	31/03/2004	Kontichsesteenweg 38	Aartselaar	799	1.397	26
Royal Reinsurance	44.782	31/05/2004	Louizalaan 66	Brussel	251	15	4

#### • *Brussel gedecentraliseerd*

Voor de ruimte die vrijkomt in het Riverside Business Park wegens het verwachte vertrek van ITSC is Leasinvest Real Estate in onderhandeling met een nieuwe kandidaat-huurder. ITSC is wegens de beëindiging van de huurovereenkomst gehouden een schadevergoeding ter waarde van zes maanden huur te betalen. Leasinvest Real Estate is eveneens in onderhandeling met huurder Papyrus (2.500 m<sup>2</sup>) i.v.m. de verlenging van hun lopende huurcontract na februari 2003.

#### • *Brussel Louizawijk*

Voor het gelijkvloers op de Louizalaan 250 zoekt de bevak een nieuwe huurder. De kantoorruimte in dit gebouw blijft voor langere termijn verhuurd.

Louizalaan 66 heeft momenteel 5 van de 8 verdiepingen vacant. Voor sommige van de leegstaande plateaus lopen de bestaande huurcontracten en -inkomsten nog door tot 2003, 2004, 2006 en 2007. Met uitzondering van de ruimte die verhuurd is aan Robeco zijn alle plateaus nog voor langere termijn verhuurd. De kleine plateaus zijn ideaal voor ondernemingen die activiteiten willen opstarten in België. Door de terugval in de economie hebben verschillende van deze bedrijven zich echter teruggetrokken uit de Belgische markt.

#### • *Brussel periferie*

Voor het Brixton Business Park voorziet Leasinvest Real Estate een langer durende leegstand van zes tot twaalf maanden. In tegenstelling tot een gemiddelde duur van drie maanden voor de herverhuur van ruimten in dit park, werden het voorbije halfjaar geen van de vrijstaande hallen verhuurd.

- *Gent periferie*

Voor de ruimte (1.150 m<sup>2</sup>) in het Axxes Business Park die is vrijgekomen door het vertrek van Belpan Holding is Leasinvest Real Estate in finale besprekingen met een kandidaat-huurder i.v.m. de overname van het huurcontract. Electrabel heeft verschillende lopende huurcontracten en vrijstaande ruimten in het Axxes Business Park overgenomen.

#### ▼ Renovaties en investeringen

Renovaties herstellen een verhuurde ruimte in de staat waarin ze zich bevond vóór de verhuring door o.a. het vernieuwen van de vloerbedekking en het plafond en het uitvoeren van schilderwerken. Door deze renovaties behoudt de ruimte haar huurniveau. Investeringswerken overstijgen de normale instaatstellingswerken. Zij verbeteren het comfort en de uitstraling van de ruimte en hebben een positieve impact op het huurprijsniveau en de geschatte investeringswaarde van het gebouw. De kosten voor onderhoud en renovaties tijdens het voorbije boekjaar bedroegen 1.638.143 €.

#### Renovaties

Leasinvest Real Estate hanteert een meerjarenplan en -budget voor renovaties en onderhoud van haar vastgoedpatrimonium, rekening houdend met de leeftijd, de reeds uitgevoerde werken en de te verwachten renovaties voor nieuwe huurders. De bevestigde bv. een vijfjarenplan op voor het systematisch conform maken van haar portefeuille aan de voorschriften op het vlak van brandbeveiliging, elektriciteitsborden e.d. Voor een aantal gebouwen werden deze werken reeds gestart.

Budget onderhoud en renovaties	30/06/2003	30/06/2004	30/06/2005
(€)	1.347.570	1.765.001	1.494.448

#### Renovaties in functie van nieuwe huurders

Leasinvest Real Estate voerde in de loop van het voorbije boekjaar renovaties uit in functie van de komst van nieuwe huurders in:

- Het Riverside Business Park, Anderlecht: aan gebouw J voor de nieuwe huurder Ansell (2.050 m<sup>2</sup>), gebouw K voor de bestaande huurder Nashuatec (1.580 m<sup>2</sup>) en gebouw B voor huurder Dangaard Telecom (638 m<sup>2</sup>).
- Het Brixton Business Park, Zaventem: aan de hall voor huurder Electronics Belgium (432 m<sup>2</sup>).
- Mechelsesteenweg 34, Antwerpen: aan vijf verdiepingen na het vertrek van huurder Alcatel (1.285 m<sup>2</sup>), en verdiepingen drie en vier voor de uitbreiding van huurder Robert Half International (1.050 m<sup>2</sup>).

Bij de meeste huurcontracten die in de eerste helft van 2002 werden afgesloten, nam de nieuwe huurder de bestaande inrichting over. Dit was o.a. het geval voor Euro Crossroads Business Park (Axxes Business Park, Merelbeke), Electrabel (Axxes Business Park) en Hammond Suddard Edge (Louizalaan 250, Brussel).





### Onderhoud van de gebouwen

Naast renovaties in het kader van nieuwe huurcontracten werd ook aandacht besteed aan het in goede staat houden van de gebouwen zelf. De dakdichting van unit 9 in het Brixton Business Park, Zaventem werd bijvoorbeeld volledig vervangen.

### Investerings

Leasinvest Real Estate voerde een aantal investeringen uit in het Riverside Business Park, Anderlecht.

- Gebouw J (2.090 m<sup>2</sup>) werd voorzien van een volledig klimaatregelingsstelsel op basis van een koelplafond.
- Gebouw K (1.580 m<sup>2</sup>) werd eveneens voorzien van een volledig klimaatregelingsstelsel op basis van directe expansietoestellen.
- De eerste verdieping van gebouw F (1.000 m<sup>2</sup>) werd grondig gerenoveerd, de verhoogde vloer werd hersteld, het plafond vernieuwd en een klimaatregelingsstelsel op basis van directe expansie geïnstalleerd.
- In de tweede helft van 2002 zal dezelfde renovatie gebeuren op de tweede verdieping van gebouw F (494 m<sup>2</sup>) en in de linkervleugel van gebouw K (510 m<sup>2</sup>).

## ■ Samenstelling van de vastgoedportefeuille

(Cijfers per 30/06/2002)	Aandeel in portefeuille (%)	Bouwjaar	Totale oppervlakte (m <sup>2</sup> )	Contractuele huurprijzen (€)	Geschatte huurwaarde (€)	Bezettings- graad (%)	Contractuele huurprijs + geschatte waarde op leegstand (€)	Investerings- waarde (€)	Rendement (%)	Potentieel rendement bij 100% bezetting (%)
<b>BRUSSEL</b>	<b>72,79</b>		<b>124.278</b>	<b>15.073.146</b>	<b>15.306.532</b>		<b>15.367.664</b>	<b>196.190.000</b>		
<b>Gedecentraliseerd west</b>										
<b>Riverside Business Park</b>	<b>17,97</b>	<b>1992-96</b>	<b>26.931</b>	<b>3.529.037</b>	<b>3.756.498</b>	<b>94,04</b>	<b>3.752.779</b>	<b>48.440.000</b>	<b>7,29</b>	
Fase I				953.181	924.246	99,96	953.553	12.080.000	7,89	7,40
Fase II				509.905	481.106	99,77	511.021	5.920.000	8,61	8,25
Fase III + IV				2.065.950	2.351.146	90,55	2.288.205	30.440.000	6,79	7,40
<b>Lenniksebaan 451</b>	<b>10,20</b>	<b>2002</b>	<b>15.132</b>	<b>1.997.416</b>	<b>2.021.592</b>	<b>100,00</b>	<b>1.997.416</b>	<b>27.500.000</b>	<b>7,26</b>	<b>7,60<sup>1</sup></b>
<b>Gedecentraliseerd oost</b>										
<b>Extensa Square</b>	<b>12,23</b>	<b>1991(I)/ 1996(II)</b>	<b>12.218</b>	<b>2.597.701</b>	<b>2.305.457</b>	<b>100,00</b>	<b>2.597.701</b>	<b>32.970.000</b>	<b>7,88</b>	
Kolonel Bourgstraat 153-155				1.647.427	1.425.254	100,00	1.647.427	20.610.000	7,99	7,10
Kolonel Bourgstraat 149				950.274	880.203	100,00	950.274	12.360.000	7,69	7,20
<b>CBD Louizawijk</b>										
<b>Louizalaan 250</b>	<b>8,79</b>	<b>1975/76</b>	<b>11.225</b>	<b>1.813.396</b>	<b>1.791.362</b>	<b>99,79</b>	<b>1.817.139</b>	<b>23.680.000</b>	<b>7,66</b>	<b>7,50</b>
<b>Louizalaan 66</b>	<b>2,27</b>	<b>1974/75</b>	<b>3.592</b>	<b>539.482</b>	<b>493.661</b>	<b>99,97</b>	<b>539.631</b>	<b>6.110.000</b>	<b>8,83</b>	
Louis Side				331.652	293.673	100,00	331.652	3.630.000	9,14	8,15
Grosse Tour side				139.947	130.702	99,89	140.096	1.530.000	9,15	8,60
Retail part				67.884	69.286	100,00	67.884	950.000	7,15	7,25
<b>CBD Leopoldswijk</b>										
<b>Trierstraat 74</b>	<b>6,47</b>	<b>1994</b>	<b>5.515</b>	<b>1.310.552</b>	<b>1.166.145</b>	<b>100,00</b>	<b>1.310.552</b>	<b>17.430.000</b>	<b>7,52</b>	<b>6,85</b>
<b>Periferie Noord</b>										
<b>Brixton Business Park</b>	<b>11,29</b>	<b>1975</b>	<b>36.042</b>	<b>2.378.650</b>	<b>3.007.110</b>	<b>97,78</b>	<b>2.445.534</b>	<b>30.440.000</b>	<b>7,81</b>	
Unit 1				304.217	315.310	90,65	333.707	3.600.000	8,45	8,40
Unit 2				255.659	288.909	87,06	293.054	3.480.000	7,35	8,25
Unit 3				303.206	261.055	100,00	303.206	3.260.000	9,30	8,25
Unit 4/5/6				722.805	1.433.221	100,00	722.805	11.350.000	6,37	8,00
Unit 8				262.679	224.068	100,00	262.679	2.760.000	9,52	8,25
Unit 9				292.757	258.357	100,00	292.757	3.200.000	9,15	8,25
Unit 10				237.327	226.190	100,00	237.327	2.790.000	8,51	8,15
<b>Vierwinden Business Park</b>	<b>3,57</b>	<b>1973</b>	<b>13.623</b>	<b>906.912</b>	<b>764.707</b>	<b>100,00</b>	<b>906.912</b>	<b>9.620.000</b>	<b>9,43</b>	<b>8,35-8,50</b>
<b>GENT</b>										
<b>Periferie</b>										
<b>Axxes Business Park</b>	<b>15,33</b>	<b>2000/01</b>	<b>23.897</b>	<b>3.167.674</b>	<b>3.110.834</b>	<b>99,37</b>	<b>3.187.375</b>	<b>41.310.000</b>	<b>7,67</b>	
Gebouw 1				353.397	347.485	100,00	353.397	4.740.000	7,46	7,60
Gebouw 2				441.357	434.855	96,52	456.472	5.780.000	7,64	7,60
Gebouw 3				464.735	436.646	98,95	469.321	5.850.000	7,94	7,60
Gebouw 4				476.971	455.690	100,00	476.971	6.040.000	7,90	7,60
Gebouw 5				433.447	435.487	100,00	433.447	5.750.000	7,54	7,60
Gebouw 6/7				997.766	1.000.672	100,00	997.766	13.150.000	7,59	7,60

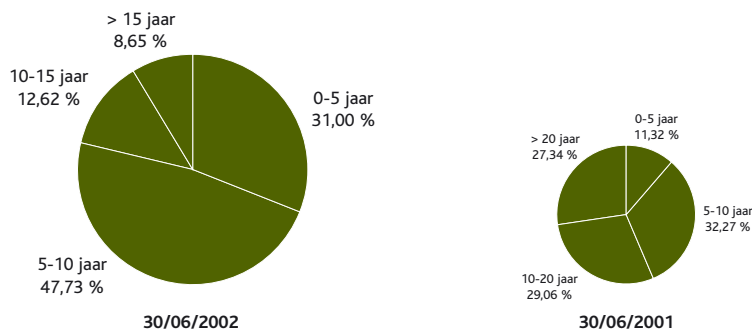
<sup>1</sup> Rendement zonder leasing.



(Cijfers per 30/06/2002)	Aandeel in portefeuille (%)	Bouwjaar	Totale oppervlakte (m <sup>2</sup> )	Contractuele huurprijzen (€)	Geschatte huurwaarde (€)	Bezettings- graad (%)	Contractuele huurprijs + geschatte waarde op leegstand (€)	Investerings- waarde (€)	Rendement (%)	Potentieel rendement bij 100% bezetting (%)
<b>ANTWERPEN</b>	<b>11,88</b>		<b>44.367</b>	<b>2.707.485</b>	<b>2.754.760</b>		<b>3.004.824</b>	<b>32.019.000</b>		
Periferie										
<b>Prins Boudewijnlaan 7</b>	<b>6,13</b>	<b>1989</b>	<b>27.589</b>	<b>1.467.152</b>	<b>1.345.391</b>	<b>100,00</b>	<b>1.467.152</b>	<b>16.530.000</b>	<b>8,88</b>	<b>8,30</b>
<b>Kontichsesteenweg 17, 38, 38A</b>	<b>1,68</b>		<b>5.400</b>	<b>325.425</b>	<b>401.352</b>	<b>67,45</b>	<b>456.072</b>	<b>4.538.000</b>		<b>7,17</b>
Kontichsesteenweg 17		1973		124.285	97.639	100,00	124.285	1.033.000	12,03	9,85
Kontichsesteenweg 38		1986		0	130.647	0,00	130.647	1.335.000	0,00	9,00
Kontichsesteenweg 38A		1990		201.140	173.066	100,00	201.140	2.170.000	9,27	8,25
<b>Schranshoevebaan 18</b>	<b>0,94</b>	<b>1993</b>	<b>2.394</b>	<b>215.037</b>	<b>215.601</b>	<b>100,00</b>	<b>215.037</b>	<b>2.530.000</b>	<b>8,50</b>	<b>8,50</b>
<b>Delta Business Park</b>	<b>0,96</b>	<b>2000</b>	<b>1.815</b>	<b>214.745</b>	<b>211.778</b>	<b>100,00</b>	<b>214.745</b>	<b>2.590.000</b>	<b>8,29</b>	<b>8,20</b>
CBD	2,16		7.169	485.126	580.638	71,29	651.818	5.831.000	8,32	
<b>Mechelsesteenweg 30-34 J.F. Willemstraat</b>		<b>1963 (34A)/ 1975 (34B)</b>	<b>5.005</b>	<b>334.105</b>	<b>442.073</b>	<b>67,78</b>	<b>475.539</b>	<b>4.360.000</b>	<b>7,66</b>	<b>9,50</b>
<b>Britselei 3-5-7</b>		<b>1978</b>	<b>757</b>	<b>36.369</b>	<b>54.455</b>	<b>55,45</b>	<b>60.627</b>	<b>526.000</b>	<b>6,91</b>	<b>9,80</b>
<b>Britselei 15</b>		<b>1970</b>	<b>1.407</b>	<b>114.652</b>	<b>84.110</b>	<b>100,00</b>	<b>114.652</b>	<b>945.000</b>	<b>12,13</b>	<b>9,50</b>
<b>TOTAAL exclusief huurgarantie</b>	<b>100,00</b>		<b>192.542</b>	<b>20.948.304</b>	<b>21.172.127</b>	<b>97,11</b>	<b>21.559.864</b>	<b>269.519.000</b>	<b>7,77</b>	
Garantie Leasinvest				629.526						
<b>TOTAAL inclusief huurgarantie</b>				<b>21.577.830</b>		<b>100,00</b>			<b>8,01</b>	

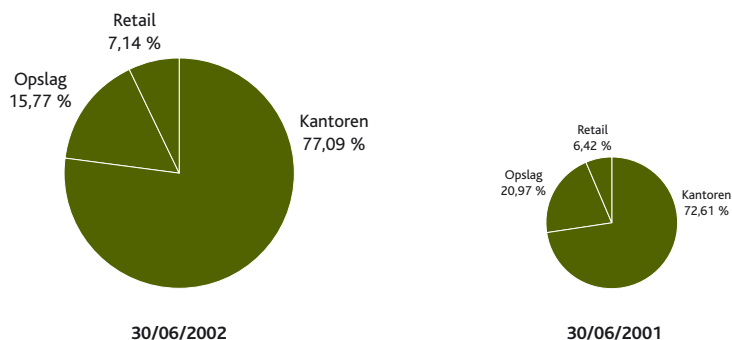
## ■ Analyse van de vastgoedportefeuille

### ▼ Gemiddelde ouderdom



Het relatief belang van de gebouwen jonger dan 10 jaar steeg in het afgelopen boekjaar van 43,59 naar 78,73%. Deze belangrijke toename was enerzijds te danken aan de investeringen die Leasinvest Real Estate doorvoerde in een aantal gebouwen in het Riverside Business Park, Anderlecht en anderzijds de acquisitie van een aantal jonge en nieuwe gebouwen waaronder het Axxes Business Park in Merelbeke (bouwjaar 2000/01) en de kantoorgebouwen aan de Lenniksebaan 451, Anderlecht (bouwjaar 2002) en de Trierstraat 74, Brussel (bouwjaar 1994).

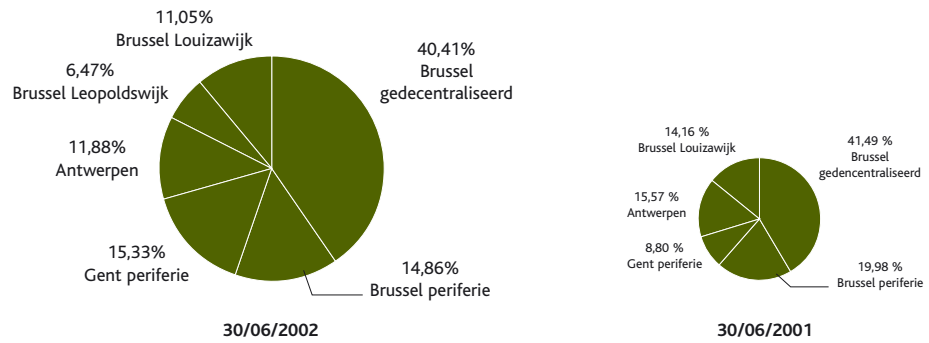
### ▼ Aard van de activa



Leasinvest Real Estate investeert voornamelijk in kantorenvastgoed. In de totale portefeuille steeg het belang van kantoorruimte van 72,61 naar 77,09% tijdens het voorbije boekjaar. Opslagruimten daalden in belang van 20,97 naar 15,77%. De overige 7,14% aan retailruimte werd voornamelijk ingenomen door het Brixton Business Park in Zaventem.



### ▼ Geografische spreiding

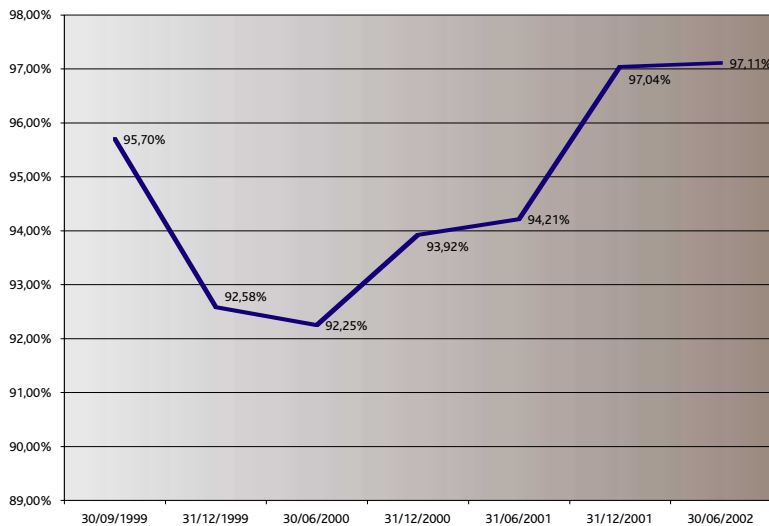


Brussel nam op het einde van het boekjaar met 72,79% een iets lager deel van de investeringen voor haar rekening dan het jaar voordien, en dit ondanks twee bijkomende investeringen, m.n. de aankoop van de Trierstraat 74 in de Leopoldswijk en de Lenniksebaan 451 in Anderlecht. Ook het aandeel van Antwerpen in de portefeuille daalde van 15,57% naar 11,88%. Deze afnames zijn te wijten aan de stijging van het aandeel van de Gentse regio van 8,80% naar 15,33% door de aankoop van vier bijkomende gebouwen in het Axxes Business Park in Merelbeke.

Binnen de Brusselse regio is de gedecentraliseerde zone met 40,41% de grootste investeringsregio, gevolgd door de CBD met 17,52% en de periferie met 14,68%. Ondanks de aankoop van het kantoorgebouw aan de Lenniksebaan 451 in Anderlecht, daalde het belang van de Brusselse gedecentraliseerde zone tijdens het voorbije trimester van 41,49% naar 40,41%. Het aandeel van de periferie en de Louizawijk daalden tot respectievelijk 14,86 en 11,05%. Nieuw in de portefeuille is de Leopoldswijk, met een relatief belang van 6,47% in de portefeuille.

Het aandeel van de Antwerpse regio is na de afsluiting van het boekjaar nog verder gedaald door de verkoop van de Britselei 3-5-7.

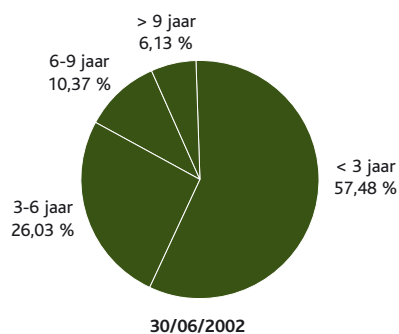
### ▼ Bezettingsgraad



De aankoop van volledig verhuurde gebouwen tijdens het voorbije boekjaar droeg bij tot een verdere stijging van de bezettingsgraad exclusief huurgarantie tot 97,11%, een stijging met 3% tegenover het vorige boekjaar. Inclusief huurgarantie bedroeg de bezettingsgraad zelfs 100%. Leasinvest Real Estate verwacht een verdere stijging van de bezettingsgraad tot 97,40% tegen eind 2002.

De bezettingsgraad vertoont sinds twee jaar een stijgende lijn, na een periode van daling van 95,70% bij de oprichting tot 92,25% in juni 2000. Leasinvest Real Estate slaagde erin die dalende trend te keren dankzij intensieve renovatie-investeringen in verouderde gebouwen en een professionalisering van het vastgoedbeheer.

### ▼ Resterende looptijd en contractueel verzekerde huurinkomsten

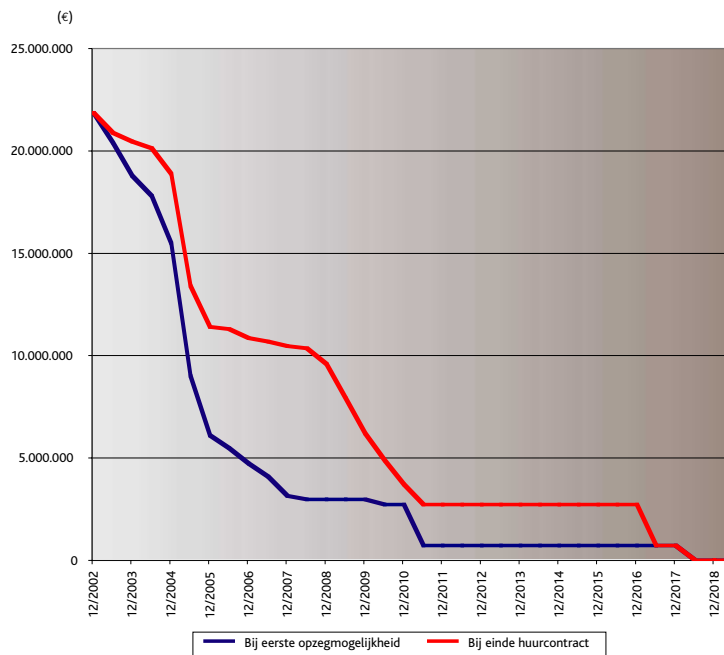


Het voorbije boekjaar daalde de gemiddelde looptijd tot de eerste opzegmogelijkheid van de huurcontracten van 4,51 tot 4,04 jaar. Het aantal huurcontracten met opzegmogelijkheid binnen de drie jaar is gestegen van 53% naar 57%.

De belangrijkste reden hiervoor is te vinden in de relatief korte resterende looptijd van de huurcontracten van de nieuwe aankopen door de bevak, met uitzondering van

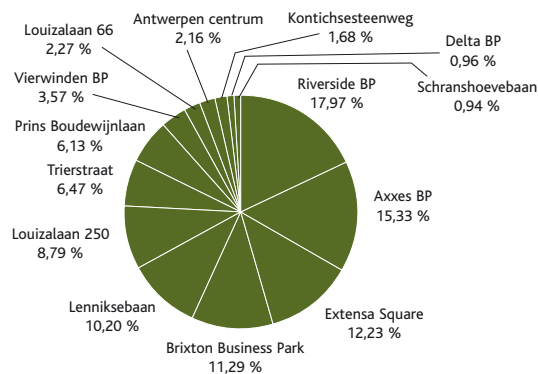


Lenniksebaan 451 in Anderlecht. Verschillende huurcontracten voor de recent aangekochte gebouwen in het Axxes Business Park hebben een standaard looptijd van 3/6/9. Het huurcontract voor het gebouw in de Trierstraat 74 in de Brusselse Leopoldswijk heeft een resterende looptijd van minder dan 3 jaar. Het risico op leegstand voor dit gebouw is weliswaar beperkt gezien de zeer goede locatie.



Door de verwerving van het kantoorgebouw aan de Lenniksebaan 451, Anderlecht liggen de eerste opzegmogelijkheid en de opzegmogelijkheid bij het einde van het huurcontract verder uit elkaar in vergelijking met vorig jaar.

### ▼ Spreiding investeringswaarde

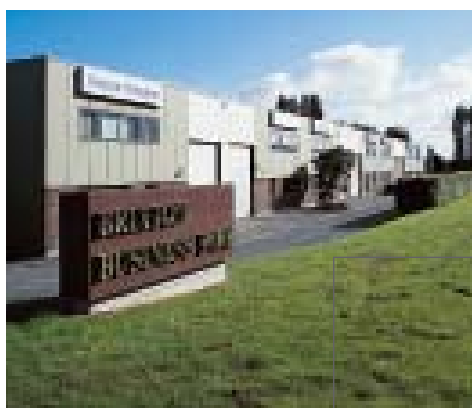


De top 3 investeringen van Leasinvest Real Estate zijn het Riverside Business Park, Anderlecht; het Axxes Business Park, Merelbeke en Extensa Square, Evere. 73,23% van de investeringen zijn gelegen in bedrijvenparken in Brussel, Gent en Antwerpen.

## ■ Beschrijving van de vastgoedportefeuille

### ▼ >30.000 m<sup>2</sup>

#### • Brixton Business Park / Brixtonlaan 1-30, 1930 Zaventem



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

Bouwjaar	1975/88, renovaties uitgevoerd in functie van nieuwe huurders	Geschatte huurwaarde	3.007.110 €
Huoppervlakte	36.042 m <sup>2</sup>	Bezettingsgraad	97,78%
Parkeerplaatsen	483	Geschatte investeringswaarde	30.440.000 €
Contractuele huurprijzen	2.378.650 €	Huurrendement	7,81 %
		Verzekerde waarde	16.711.019 €

### ▼ 30-20.000 m<sup>2</sup>

#### • Prins Boudewijnlaan 7, 2550 Kontich



Distributiecentrum

Bouwjaar	1989, uitbreiding in 2000	Bezettingsgraad	100%
Huoppervlakte	27.589 m <sup>2</sup>	Geschatte investeringswaarde	16.530.000 €
Parkeerplaatsen	100	Huurrendement	8,88 %
Contractuele huurprijzen	1.467.152 €	Verzekerde waarde	11.427.891 €
Geschatte huurwaarde	1.345.291 €		





• **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  
Huuropervlakte 26.931 m<sup>2</sup>  
Parkeerplaatsen 586  
Contractuele huurprijzen 3.529.037 €  
Geschatte huurwaarde 3.756.498 €

Bezettingsgraad 94,04%  
Geschatte investeringswaarde 48.440.000 €  
Huurrendement 7,29 %  
Verzekerde waarde 30.782.024 €

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



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

Bouwjaar 2000/01  
Huuropervlakte 23.897 m<sup>2</sup>  
Parkeerplaatsen 678  
Contractuele huurprijzen 3.167.674 €  
Geschatte huurwaarde 3.110.834 €

Bezettingsgraad 99,37%  
Geschatte investeringswaarde 41.310.000 €  
Huurrendement 7,67 %  
Verzekerde waarde 28.329.849 €

▼ 20-10.000 m<sup>2</sup>

• Lenniksebaan 451, 1070 Anderlecht



Nieuw kantoorgebouw in het Erasmus Wetenschappelijk Park in Anderlecht

Bouwjaar	2002	Bezettingsgraad	100%
Huoppervlakte	15.132 m <sup>2</sup>	Geschatte investeringswaarde	27.500.000 €
Parkeerplaatsen	250	Huurrendement	7,26 %
Contractuele huurprijzen	1.997.416 €	Verzekerde waarde	24.967.697 €
Geschatte huurwaarde	2.021.592 €		

• Vierwinden Business Park / Leuvensesteenweg 532, 1930 Zaventem



Semi-industrieel bedrijvenpark

Bouwjaar	1973, verbouwd in 1994 en 1998	Bezettingsgraad	100%
Huoppervlakte	13.623 m <sup>2</sup>	Geschatte investeringswaarde	9.620.000 €
Parkeerplaatsen	287	Huurrendement	9,43 %
Contractuele huurprijzen	906.912 €	Verzekerde waarde	9.624.694 €
Geschatte huurwaarde	764.707 €		



• **Extensa Square / Kolonel Bourgstraat 149, 153-155**



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

Bouwjaar	1991 (I)/1996 (II)	Bezettingsgraad	100%
Huoppervlakte	12.218 m <sup>2</sup>	Geschatte investeringswaarde	32.970.000 €
Parkeerplaatsen	291	Huurrendement	7,88 %
Contractuele huurprijzen	2.597.701 €	Verzekerde waarde	28.718.350 €
Geschatte huurwaarde	2.305.457 €		

• **Louizalaan 250, 1000 Brussel**



Prestigieus kantoorgebouw  
bestaande uit 12 verdiepingen

Bouwjaar	1975/76, 4 van de 12 verdiepingen zijn volledig gerenoveerd sinds eind 2000	Geschatte huurwaarde	1.791.362 €
Huoppervlakte	11.225 m <sup>2</sup>	Bezettingsgraad	99,79%
Parkeerplaatsen	114	Geschatte investeringswaarde	23.680.000 €
Contractuele huurprijzen	1.813.396 €	Huurrendement	7,66 %
		Verzekerde waarde	20.221.966 €

▼ < 10.000m<sup>2</sup>

• **Antwerpen Centrum**

Kantorencomplex in de buurt van de Nationale Bank



Mechelsesteenweg 30-34 +  
Parking J.F. Willemstraat 1

Bouwjaar: 1963 (34), 1975 (30) –  
gerenoveerd tussen 1996 en 2002



Britselei 3-5-7  
Bouwjaar: 1978



Britselei 15  
Bouwjaar: 1970

Huoppervlakte	7.169 m <sup>2</sup>
Parkeerplaatsen	103
Contractuele huurprijzen	485.126 €
Geschatte huurwaarde	580.638 €

Bezettingsgraad	71,29%
Geschatte investeringswaarde	5.831.000 €
Huurrendement	8,32 %
Verzekerde waarde	12.986.029 €

• **Kontichsesteenweg 17, 38, 38A, 2630 Aartselaar**



Drie gebouwen waarvan  
2 kantoorgebouwen en  
1 semi-industrieel gebouw

Bouwjaar	1973 (17), 1986 (38), 1990 (38A) – gerenoveerd in 2001
Huoppervlakte	5.400 m <sup>2</sup>
Parkeerplaatsen	95
Contractuele huurprijzen	325.425 €

Geschatte huurwaarde	401.352 €
Bezettingsgraad	67,45%
Geschatte investeringswaarde	4.538.000 €
Huurrendement	7,17 %
Verzekerde waarde	4.302.365 €

• **Trierstraat 74, 1000 Brussel**



Kantoorgebouw op de hoek van de Trier- en Belliardstraat in de Brusselse Leopoldswijk

Bouwjaar	1994
Huuroppervlakte	5.515 m <sup>2</sup>
Parkeerplaatsen	68
Contractuele huurprijzen	1.310.552 €
Geschatte huurwaarde	1.166.145 €

Bezettingsgraad	100%
Geschatte investeringswaarde	17.430.000 €
Huurrendement	7,52 %
Verzekerde waarde	17.997.070 €

• **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
Huuroppervlakte:	3.592 m <sup>2</sup>
Parkeerplaatsen:	41
Contractuele huurprijzen	539.482 €

Geschatte huurwaarde	493.661 €
Bezettingsgraad	99,97%
Geschatte investeringswaarde	6.110.000 €
Huurrendement	8,83 %
Verzekerde waarde	5.875.462 €

• **Schranshoevebaan 18, 2160 Wommelgem**



Alleenstaand kantoorgebouw met opslagruimte in Wommelgem

Bouwjaar	1993	Bezettingsgraad	100%
Huuroppervlakte	2.394 m <sup>2</sup>	Geschatte investeringswaarde	2.530.000 €
Parkeerplaatsen	44	Huurrendement	8,50 %
Contractuele huurprijzen	215.037 €	Verzekerde waarde	2.753.153 €
Geschatte huurwaarde	215.601 €		

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



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

Bouwjaar	2000	Bezettingsgraad	100%
Huuroppervlakte	1.815 m <sup>2</sup>	Geschatte investeringswaarde	2.590.000 €
Parkeerplaatsen	47	Huurrendement	8,29 %
Contractuele huurprijzen	214.745 €	Verzekerde waarde	1.899.317 €
Geschatte huurwaarde	211.778 €		

## ■ Schattingsverslag

Actualisatie op 30 juni 2002 van de waardering van de portefeuille van Leasinvest Real Estate Comm. VA.

### **Besluiten van expert Cushman & Wakefield Healey & Baker**

Wij hebben de eer u onze schatting van de investeringswaarde van het patrimonium van Leasinvest Real Estate Comm. VA op 30 juni 2002 over te maken.

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

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

De waarden werden bepaald, rekening houdend met de marktparameters.

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

1. Het patrimonium bestaat uit bedrijvenparken, kantoren en semi-industriële gebouwen of distributiecentra, gelegen in Brussel, Zaventem, Antwerpen en Gent (Merelbeke).
2. De bezettingsgraad van het geheel bedraagt 97,11%.
3. Het gemiddelde van de effectieve huurinkomens (+ de geschatte huurwaarde op leegstand) ligt 1,8% hoger dan de geschatte huurwaarde.
4. Twee gebouwen (Anderlecht, Lenniksebaan 451 en Brussel, Trierstraat 74) worden vanaf nu aan de portefeuille toegevoegd.

Wij hebben voor het geheel van de gebouwen Leasinvest Real Estate Comm. VA een investeringswaarde bepaald (akte in handen), op 30 juni 2002, van 269.500.000 € (tweehonderd negenenzestig miljoen vijfhonderdduizend euro) of 10.871.000.000 BEF (tien miljard achthonderd eenenzeventig miljoen Belgische frank). Dit bedrag is inclusief het gedeelte van de portefeuille dat door de vennootschap Winssinger & Vennoten geschat werd.

Op deze basis bedraagt het effectief rendement van de geïnde huurprijzen op de marktwaarde 'vrij op naam' 7,77%.



Cushman & Wakefield Healey & Baker





Prins Boudewijnlaan 7,  
Kontich

Kontichsesteenweg 17, 38, 38A,  
Aartselaar

Delta Business Park,  
Kontich



Antwerpen periferie



A faint, light-colored architectural floor plan is visible in the background, tilted at an angle. It shows various rooms, corridors, and structural elements in a technical drawing style. The text is overlaid on the right side of the image.

# Financiële staten en toelichting

## ■ Geconsolideerde jaarrekening

### ▼ Consolidatiekring

Onderstaande vennootschappen, door Leasinvest Real Estate gecontroleerd, worden integraal in de consolidatie opgenomen.

Naam en maatschappelijke zetel van de dochteronderneming	BTW-nummer	Deel in het kapitaal
Brussimmo NV, Montoyerstraat 63, 1000 Brussel	BE 434.072.624	100 % <sup>1</sup>
Ekiport NV, Montoyerstraat 63, 1000 Brussel	BE 455.055.209	100 % <sup>1</sup>

<sup>1</sup> Op 1 aandeel na.

### ▼ Balans

(x 1.000 €)		01/07/2001- 30/06/2002	01/07/2000- 30/06/2001	01/07/1999- 30/06/2000
<b>ACTIVA</b>				
VASTE ACTIVA	20/28	269.519	200.945	177.288
<b>III. Materiële vaste activa</b>	<b>22/27</b>	<b>269.519</b>	<b>200.945</b>	<b>177.288</b>
A. Terreinen en gebouwen	22	269.519	200.945	177.288
VLOTTENDE ACTIVA	29/58	19.254	5.353	8.277
<b>V. Vorderingen op meer dan 1 jaar</b>	<b>29</b>	<b>205</b>	<b>274</b>	<b>225</b>
B. Overige vorderingen	291	205	274	225
<b>VII. Vorderingen op ten hoogste 1 jaar</b>	<b>40/41</b>	<b>6.714</b>	<b>2.136</b>	<b>2.539</b>
<b>VIII. Geldbeleggingen</b>	<b>50/53</b>	<b>11.150</b>	<b>2.441</b>	<b>5.354</b>
B. Overige beleggingen	51/53	11.150	2.441	5.354
<b>IX. Liquide middelen</b>	<b>54/58</b>	<b>797</b>	<b>288</b>	<b>96</b>
<b>X. Overlopende rekeningen</b>	<b>490/1</b>	<b>388</b>	<b>214</b>	<b>63</b>
<b>TOTAAL DER ACTIVA</b>	<b>20/58</b>	<b>288.773</b>	<b>206.298</b>	<b>185.565</b>
<b>PASSIVA</b>				
EIGEN VERMOGEN	10/15	152.820	145.526	134.162
<b>I. Kapitaal</b>	<b>10</b>	<b>31.123</b>	<b>29.971</b>	<b>27.765</b>
A. Geplaatst kapitaal	100	31.123	29.971	27.765
<b>II. Uitgiftepremies</b>	<b>11</b>	<b>12.065</b>	<b>7.710</b>	
<b>III. Herwaarderingsmeerwaarden</b>	<b>12</b>	<b>96.500</b>	<b>96.500</b>	<b>96.500</b>
<b>IV. Reserves</b>	<b>13</b>	<b>10.347</b>	<b>9.918</b>	<b>8.783</b>
A. Wettelijke reserves	130	602	602	602
B. Onbeschikbare reserves	131	3.759	3.330	2.717
D. Beschikbare reserves	133	5.986	5.986	5.464
<b>V. Overgedragen winst</b>	<b>140</b>	<b>2.784</b>	<b>1.427</b>	<b>1.114</b>
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN	16	2.476	669	543
<b>VII. A. Voorzieningen voor risico's en kosten</b>	<b>160/5</b>	<b>2.476</b>	<b>669</b>	<b>543</b>
2. Belastingen	161	2.108		
3. Grote herstellings- en onderhoudskosten	162	368	669	543
SCHULDEN	17/49	133.477	60.103	50.860
<b>VIII. Schulden op meer dan 1 jaar</b>	<b>17</b>	<b>7.475</b>	<b>46</b>	<b>46</b>
A. Financiële schulden	170/4	7.475		
D. Overige schulden	178/9		46	46
<b>IX. Schulden op ten hoogste 1 jaar</b>	<b>42/48</b>	<b>120.205</b>	<b>56.225</b>	<b>47.556</b>
A. Schulden op meer dan 1 jaar die binnen het jaar vervallen	42	546		
B. Financiële schulden	43	88.917	44.240	34.896
C. Handelsschulden	44	2.420	2.159	3.062
E. Schulden m.b.t. belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	45	44	81	135
F. Overige schulden	47/48	28.278	9.744	9.463
<b>X. Overlopende rekeningen</b>	<b>492/3</b>	<b>5.797</b>	<b>3.833</b>	<b>3.258</b>
<b>TOTAAL DER PASSIVA</b>	<b>10/49</b>	<b>288.773</b>	<b>206.298</b>	<b>185.565</b>

## ▼ Resultatenrekening

(x 1.000 €)	01/07/2001- 30/06/2002	01/07/2000- 30/06/2001	01/07/1999- 30/06/2000	
<b>A. OPERATIONELE RESULTATEN</b>				
<b>I. Bedrijfsopbrengsten</b>	<b>70/74</b>	<b>20.265</b>	<b>15.822</b>	<b>15.424</b>
A. Omzet	70	17.105	13.568	12.705
D. Andere bedrijfsopbrengsten	74	3.160	2.254	2.719
<b>II. Bedrijfskosten</b>	<b>60/64</b>	<b>-5.015</b>	<b>-4.342</b>	<b>-3.929</b>
B. Diensten en diverse goederen	61	-3.447	-3.132	-1.770
C. Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	62			52
D. Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, immateriële & materiële vaste activa	630			-14
E. Afschrijvingen en waardeverminderingen op voorraden, best. in uitvoering en handelsvord.	631/4		-100	-75
F. Voorzieningen voor risico's en kosten	635/7	301	-126	-473
G. Andere bedrijfskosten	640/8	-1.869	-984	-1.649
<b>III. Bedrijfsresultaat</b>	<b>70/64</b>	<b>15.250</b>	<b>11.480</b>	<b>11.495</b>
<b>IV. Financiële opbrengsten</b>	<b>75</b>	<b>410</b>	<b>611</b>	<b>121</b>
B. Opbrengsten uit vlottende activa	751	284	130	94
C. Andere financiële opbrengsten	752/9	126	481	27
<b>V. Financiële kosten</b>	<b>65</b>	<b>-3.255</b>	<b>-2.295</b>	<b>-1.249</b>
A. Kosten van schulden	650	-2.847	-2.027	-1.073
C. Andere financiële kosten	652/9	-408	-268	-176
<b>VI. Belastingen op het resultaat</b>	<b>67/77</b>	<b>-10</b>	<b>646</b>	<b>48</b>
A. Belastingen	670/3	-19	-11	-52
B. Regularisering van belastingen en terugneming van voorzieningen voor belastingen	77	9	657	99
<b>VII. Operationele winst</b>		<b>12.395</b>	<b>10.441</b>	<b>10.415</b>
<b>B. RESULTATEN OP DE PORTEFEUILLE</b>				
<b>IX. Schommelingen in de marktwaarde van de portefeuillebestanddelen</b>	<b>743/643</b>	<b>429</b>	<b>613</b>	<b>2.598</b>
A. Vastgoed (in de zin van K.B. van 10/04/1995)		429	613	2.598
1. Onroerende goederen en zakelijke rechten op onroerende goederen		429	613	2.598
Meerwaarden	74300	4.594	1.862	4.283
Minderwaarden	64300	-4.165	-1.249	-1.685
<b>X. Winst op de portefeuille</b>		<b>429</b>	<b>613</b>	<b>2.598</b>
<b>C. UITZONDERLIJKE RESULTATEN</b>				
<b>XII. Uitzonderlijke kosten</b>		<b>-19</b>		
B. Andere uitzonderlijke kosten	664/8	-19		
<b>XIII. Uitzonderlijk verlies (-)</b>		<b>-19</b>		
<b>D. TE BESTEMMEN RESULTATEN</b>				
<b>XIV. Winst van het boekjaar</b>		<b>12.806</b>	<b>11.054</b>	<b>13.013</b>

## ▼ Financieringstabel

Cijfers 30/06/2002: geconsolideerde cijfers

(x 1.000 €)	30/06/2002	30/06/2001
<b>A. Operationele activiteiten</b>		
1. Operationele winst van het boekjaar	12.721	10.441
2. Afschrijvingen, voorzieningen en waardeverminderingen	-627	226
3. Uitzonderlijk resultaat	-19	
<b>Operationele stroom</b>	<b>12.075</b>	<b>10.667</b>
<b>B. Investeringsactiviteiten</b>		
1. Netto-investeringen in onroerende goederen	-68.145	-23.144
2. Netto-investeringen in financiële vaste activa	69	-49
<b>Investeringsstroom</b>	<b>-68.076</b>	<b>-23.193</b>
<b>C. Financieringsactiviteiten</b>		
1. Wijziging van het kapitaal en uitgiftepremies	5.507	9.916
2. Wijziging van de voorzieningen	2.108	
3. Wijziging van de schulden op meer dan 1 jaar	7.429	
4. Wijziging van de schulden op minder dan 1 jaar	45.224	9.344
5. Betaalde dividenden en tantièmes	-11.019	-9.606
6. Wijziging in de behoefte aan bedrijfskapitaal	15.969	152
<b>Financieringsstroom</b>	<b>65.218</b>	<b>9.806</b>
<b>D. Liquide middelen en geldbeleggingen</b>		
1. Liquiditeiten bij het begin van het boekjaar	2.730	5.450
2. Liquiditeiten bij het einde van het boekjaar	11.947	2.730
<b>Nettowijziging in de thesaurie</b>	<b>9.217</b>	<b>-2.720</b>

In de loop van het voorbije boekjaar voerde Leasinvest Real Estate een kapitaalverhoging (inclusief uitgiftepremies) door van 5,5 miljoen € naar aanleiding van de inbreng van het gebouw D2 uit het Axxes Business Park, Merelbeke.

De bevak legde eveneens een provisie aan voor toekomstige belastingen, m.n. de exit-taks ad 2,1 miljoen € in het kader van de overnames van de vastgoedvennootschappen Brussimmo en Ekiport. De dividenden, die vervat zitten in de overige schulden, verklaren grotendeels de sterke toename van de variatie in de behoefte aan werkkapitaal.

## ▼ Toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening

Bedragen in 1.000 €

### IX. Staat van de materiële vaste activa

	Terreinen en gebouwen
<b>A. Aanschaffingswaarde</b>	
Per einde van het vorige boekjaar	57.734
Mutatie tijdens het boekjaar:	
- Aanschaffingswaarde, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	68.145
Gent - Axxes Business Park	23.855
Brussel - Trierstraat 74	16.550
Anderlecht - Lenniksebaan 451	27.500
Geactiveerde kosten	239
Per einde van het boekjaar	125.878
<b>B. Meerwaarden</b>	
Per einde van het vorige boekjaar	143.211
Mutatie tijdens het boekjaar:	
- Geboekt	429
Per einde van het boekjaar	143.641
<b>D. Nettoboekwaarde per einde boekjaar</b>	<b>269.519</b>

### XI. Staat van de geconsolideerde reserves

<b>Reserves per einde van het vorige boekjaar (+) (-)</b>	<b>11.345</b>
Wijzigingen tijdens het boekjaar:	
- Geconsolideerd resultaat (+) (-)	12.806
- Uit te keren dividend Leasinvest Real Estate Comm. VA	-11.019
<b>Geconsolideerde reserves per einde van het boekjaar (+) (-)</b>	<b>13.132</b>

### XIII. Staat van de schulden

A. Uitsplitsing van de schulden met een oorspronkelijke looptijd van meer dan 1 jaar, naargelang hun resterende looptijd	Hoogstens 1 jaar	Meer dan 1 jaar doch hoogstens 5 jaar	Meer dan 5 jaar
<b>Financiële schulden</b>	<b>547</b>		<b>7.475</b>
4. Kredietinstellingen	547		7.475
<b>Totaal</b>	<b>547</b>		<b>7.475</b>

### XIV. Resultaten

	<b>30/06/2002</b>
<b>A. Netto-omzet</b>	
2. Totale omzet van de groep in België	20.265
<b>C. Uitzonderlijke resultaten</b>	
2. Uitsplitsing van de Andere Uitzonderlijke Kosten, indien het belangrijke bedragen betreft	19

### XV. Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

- Eind juni 2002 werd een verkoopovereenkomst gesloten voor de verkoop van het gebouw aan de Britselei 3-5-7 in Antwerpen. De akte zal verleden worden in de loop van het boekjaar 2002/2003.
- Om de risico's van een stijging van de vlottende rentevoet te beperken, heeft Leasinvest Real Estate zich voor haar leningen gedeeltelijk ingedekt door de aankoop van CAP-overeenkomsten tot medio 2004 aan een strike van 3.750%, een Cancellable Swap tot 28/03/2003 aan een vaste rentevoet van 4.080% per jaar en een Intrest Rate Swap tot 13/5/2007 aan vaste rentevoet van 3.895% per jaar.
- Leasinvest Real Estate stelt zich borg voor het krediet van Fortis Bank aan Brussimmo NV (einddatum 28/12/2002).

### XVII. Financiële betrekkingen met de zaakvoerder van de consoliderende onderneming

A. Totaalbedrag van de toegekende bezoldigingen uit hoofde van hun werkzaamheden in de consoliderende onderneming, haar dochterondernemingen en geassocieerde ondernemingen aan de zaakvoerder.	935
---	-----

• **Aanschaffingswaarden / meer- en minderwaarden portefeuille**

	Prospectus 30/06/1999	Acquisities en investerings- 1999/2000	Geschatte investerings- waarde 30/06/2000	Meer- en minder- waarden op de portefeuille 1999/2000	Acquisities en investerings- 2000/2001	Geschatte investerings- waarde 30/06/2001	Meer- en minder- waarden op de portefeuille 2000/2001	Acquisities en investerings- 2001/2002	Geschatte investerings- waarde 30/06/2002	Meer- en minder- waarden op de portefeuille 2001/2002
<b>BRUSSEL</b>										
Riverside Business Park Lenniksebaan 451	50.545.489,70		50.743.804,52	198.314,82		50.644.647,11	-99.157,41	311.230,30	48.440.000,00	-2.515.877,41
Extensa Square	30.738.797,07	1.165.099,57	32.622.787,86	718.891,22		32.721.945,27	99.157,41		32.970.000,00	248.054,73
Louizalaan 250	22.583.100,11		22.558.310,75	-24.789,36		22.583.100,11	24.789,36		23.680.000,00	1.096.899,89
Louizalaan 66	4.015.875,10	1.157.467,32	5.651.972,36	478.629,94		5.875.076,54	223.104,18	-10.591,77	6.110.000,00	245.515,23
Trierstraat 74								16.549.678,78	17.430.000,00	880.321,22
Brixton Business Park	29.474.540,10		30.490.903,55	1.016.363,45	52.577,32	30.664.429,01	120.948,14		30.440.000,00	-224.429,01
Vierwinden Business Park	9.370.375,24		9.444.743,29	74.368,05		9.494.322,00	49.578,71		9.620.000,00	125.678,00
<b>GENT</b>										
Axxes Business Park					17.761.326,16	17.674.808,32	-86.517,84	23.855.455,87	41.310.000,00	-220.264,19
<b>ANTWERPEN</b>										
Prins Boudewijnlaan 7	14.450.425,14	1.382.888,28	15.617.292,06	-216.021,36		15.766.028,18	148.736,12	-61.147,13	16.530.000,00	825.118,95
Kontichsesteenweg 17, 38, 38A	4.131.269,54	24.409,08	4.090.243,16	-65.435,46	200.015,64	4.610.819,56	320.560,76		4.538.000,00	-72.819,56
Schranshoevebaan 18					2.465.815,31	2.503.724,60	37.909,29		2.530.000,00	26.275,40
Delta Business Park					2.564.031,39	2.578.092,66	14.061,27		2.590.000,00	11.907,34
Antwerpen centrum	5.420.370,55	230.671,25	6.068.433,49	417.391,69		5.827.976,77	-240.456,72		5.831.000,00	3.023,23
	<b>170.730.242,54</b>	<b>3.960.535,50</b>	<b>177.288.491,04</b>	<b>2.597.713,00</b>	<b>23.043.765,82</b>	<b>200.944.970,13</b>	<b>612.713,27</b>	<b>68.144.626,05</b>	<b>269.519.000,00</b>	<b>429.403,82</b>

• **Staat van het kapitaal**

	Datum	Uitgegeven kapitaal (x 1.000 €)	Aantal aandelen
Beginkapitaal Brixton Zaventem NV (vroegere benaming Leasinvest Real Estate)	31/12/1998	2.922	61.250 <sup>1</sup>
Verdeling kapitaal Brixton Zaventem NV in nieuw aantal aandelen	04/05/1999		864.808
Inkoop van eigen aandelen en annulatie van de ingekochte aandelen			-24.603
Inbreng van "Extensa gebouwen" in Brixton Zaventem NV	08/06/1999	2.788	727.818
Inbreng van Vierwinden Business Park (Zaventem)	08/06/1999	9.370	191.574
<b>Totaal vóór het openbaar bod tot verkoop en inschrijving</b>		<b>15.080</b>	<b>1.759.597</b>
Kapitaalverhoging (en naamswijziging Brixton Zaventem NV in Leasinvest Real Estate en erkenning als vastgoedbevak)	08/06/1999	20.334	370.851
Fusie Leasinvest Real Estate en Brixton Louise NV	08/06/1999	7.561	394.672
Fusie Leasinvest Real Estate en Kapex	08/06/1999		4
Vermindering van het kapitaal	08/06/1999	-15.209	
<b>Kapitaal na het openbaar bod tot verkoop en inschrijving</b>		<b>27.765</b>	<b>2.525.124</b>
Inbreng gebouwen D4 en D5 van het Axxes Business Park (Merelbeke)	28/06/2001	2.206	200.500
Inbreng gebouw D2 van het Axxes Business Park (Merelbeke)	14/12/2001	1.152	104.742
<b>Uitgegeven kapitaal</b>		<b>31.123</b>	<b>2.830.366</b>

<sup>1</sup> Eigen aandelen werden vernietigd.



#### • **Voorstellingsschema van de jaarrekening**

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

#### Voorwerp van de afwijking

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

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

Het nettosaldo van de variaties van de marktwaarden is overgedragen naar de onbeschikbare reserves voor de resultatenverwerking, terwijl de minder- of meerwaarden op de realisatie van gebouwen integraal deel uitmaken van de te verwerken resultaten van het boekjaar. Teneinde de activiteiten van de vennootschap op een getrouwe wijze voor te stellen, werd in het kader van hetgeen hierboven werd vermeld in de voorstelling van de jaarrekening bijkomend de posten XV A en B – respectievelijk 'Overboeking naar de onbeschikbare reserves' en 'Onttrekking aan de onbeschikbare reserves' – toegevoegd.

#### • **Waarderingsregels**

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

#### Voorzieningen

De vennootschap legt provisies aan voor onderhouds- en renovatiekosten om de kwaliteit van de gebouwen te behouden of, indien mogelijk, te verhogen.

#### Materiële vaste activa

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

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

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

- De onroerende goederen, de onroerende goederen door bestemming en de zakelijke rechten op onroerende goederen die worden gehouden door de vastgoedbevak of, in voorkomend geval, door een vastgoedvennootschap waarover zij controle heeft.
- De optierechten op onroerende goederen gehouden door de vastgoedbevak of, in voorkomend geval, door een vastgoedvennootschap waarover zij controle heeft, alsook de onroerende goederen waarop deze rechten slaan.
- De rechten uit contracten waarbij aan de vastgoedbevak of, in voorkomend geval, aan een vastgoedvennootschap waarover zij controle heeft, een of meer goederen in onroerende leasing worden gegeven, alsook het onderliggend goed.

Deze waarderingen zijn bindend voor de vastgoedbevak wat betreft de opstelling van haar jaarrekening.

Bovendien actualiseert de deskundige op het einde van elk trimester van het boekjaar de totale waardering van de onroerende goederen van de vastgoedbevak en, in voorkomend geval, van de vennootschappen waarover zij de controle heeft, op grond van de marktevolutie en de eigen kenmerken van de betrokken onroerende goederen.

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

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

In afwijking van de artikels 28, §2 en 30 van het Koninklijk Besluit van 8 oktober 1976 met betrekking tot de jaarrekening van de ondernemingen, verricht de vastgoedbevak geen afschrijvingen op de bestanddelen van het vast actief hierboven beschreven die een deskundige op het einde van elk boekjaar waardeert.

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

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

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

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

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

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

Daarentegen komen op het actief van de balans (geactiveerd) de kosten in verband met twee soorten werken:

- De grote renovaties: het betreft renovaties die normaliter om de 25 à 35 jaar gebeuren en bestaan uit een nagenoeg volledige wederopbouw van het gebouw met, meestal, een hergebruik van de bestaande ruwbouw en de toepassing van de modernste bouwtechnieken. Na die grote renovatie kan het gebouw als nieuw worden beschouwd en wordt het ook als dusdanig in de voorstellingen van het patrimonium opgenomen.
- De verbouwingen: het betreft occasionele werken die een functie aan het gebouw toevoegen of het comfortniveau ervan aanzienlijk optrekken, zodat ze een verhoging van de huurprijs en bijgevolg van de geschatte huurwaarde mogelijk maken. De kosten





van zulke werken, vb. de installatie van een klimaatregelingsstelsel, worden eveneens op het actief van de balans geboekt omdat en voor zover de deskundige normaliter een dienovereenkomstige stijging van de waarde van het gebouw erkent.

#### Financiële vaste activa

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

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

In afwijking van de artikels 29, §2, eerste lid en 34, eerste lid van het Koninklijk Besluit van 8 oktober 1976 met betrekking tot de jaarrekening van de ondernemingen worden de waardeverminderingen en de herwaarderingsmeerwaarden van de financiële vaste activa, gehouden in verbonden vastgoedmaatschappijen en vastgoedbeleggingsinstellingen, geboekt bij elke opstelling van de inventaris.

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

#### Vorderingen

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

#### Geldbeleggingen

Geldbeleggingen worden gewaardeerd tegen marktwaarde of, indien onmogelijk, tegen hun aanschaffingswaarde.

#### Voorzieningen voor risico's en kosten

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

#### Schulden

De schulden zijn gewaardeerd tegen nominale waarde.

#### Overlopende rekeningen

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

## ▼ Verslag van de commissaris

### **Verslag van de commissaris over de geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar afgesloten op 30 juni 2002 gericht tot de algemene vergadering van aandeelhouders van Leasinvest Real Estate Comm. VA**

Overeenkomstig de wettelijke en bestuursrechtelijke bepalingen, brengen wij U verslag uit over de uitvoering van de controleopdracht die ons werd toevertrouwd.

Wij hebben de controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening, opgesteld onder de verantwoordelijkheid van de zaakvoerder van de vennootschap, over het boekjaar, afgesloten op 30 juni 2002, met een geconsolideerd balanstotaal van 288.773.430 € en waarvan de geconsolideerde resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van 12.805.937 €. Wij hebben eveneens de bijkomende specifieke controles uitgevoerd die door de wet zijn vereist.

#### • **Verklaring over de geconsolideerde jaarrekening zonder voorbehoud**

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

Overeenkomstig deze normen hebben wij rekening gehouden met de administratieve en boekhoudkundige organisatie van de groep, alsook met de procedures van interne controle. Wij hebben de voor onze controles vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen. Wij hebben op basis van steekproeven de verantwoording onderzocht van de bedragen opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening. Wij hebben de waarderingsregels, de consolidatiegrondslagen, de betekenisvolle boekhoudkundige ramingen die de onderneming maakte en de voorstelling van de geconsolideerde jaarrekening in haar geheel beoordeeld. Wij zijn van mening dat deze werkzaamheden een redelijke basis vormen voor het uitbrengen van ons oordeel.

Naar ons oordeel, rekening houdend met de toepasselijke wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften en het gebruik van het voorstellingsschema van de geconsolideerde jaarrekening toepasselijk voor de vastgoedbevaks, geeft de geconsolideerde jaarrekening afgesloten op 30 juni 2002 een getrouw beeld van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van het geconsolideerd geheel en wordt een passende verantwoording gegeven in de toelichting.

#### • **Bijkomende verklaringen en inlichtingen**

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

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

Brussel, 12 september 2002

Ernst & Young Bedrijfsrevisoren BCV (B 160)

Commissaris

vertegenwoordigd door



Jacques Vandernoot

Vennoot

## ■ Enkelvoudige jaarrekening

### ▼ Balans

(x 1.000 €)		01/07/2001- 30/06/2002	01/07/2000- 30/06/2001	01/07/1999- 30/06/2000
<b>ACTIVA</b>				
VASTE ACTIVA	20/28	250.851	200.945	177.288
<b>III. Materiële vaste activa</b>	<b>22/27</b>	<b>224.589</b>	<b>200.945</b>	<b>177.288</b>
A. Terreinen en gebouwen	22	224.589	200.945	177.288
<b>IV. Financiële vaste activa</b>	<b>28</b>	<b>26.262</b>		
A. Verbonden ondernemingen	280/1	26.262		
VLOTTENDE ACTIVA	29/58	16.020	5.353	8.277
<b>V. Vorderingen op meer dan 1 jaar</b>	<b>29</b>	<b>205</b>	<b>274</b>	<b>225</b>
B. Overige vorderingen	291	205	274	225
<b>VII. Vorderingen op ten hoogste 1 jaar</b>	<b>40/41</b>	<b>3.640</b>	<b>2.136</b>	<b>2.539</b>
A. Handelsvorderingen	40	3.412	1.926	2.321
B. Overige vorderingen	41	228	210	218
<b>VIII. Geldbeleggingen</b>	<b>50/53</b>	<b>11.150</b>	<b>2.441</b>	<b>5.354</b>
B. Overige beleggingen	51/53	11.150	2.441	5.354
<b>IX. Liquide middelen</b>	<b>54/58</b>	<b>797</b>	<b>288</b>	<b>96</b>
<b>X. Overlopende rekeningen</b>	<b>490/1</b>	<b>228</b>	<b>214</b>	<b>63</b>
<b>TOTAAL DER ACTIVA</b>	<b>20/58</b>	<b>266.871</b>	<b>206.298</b>	<b>185.565</b>
<b>PASSIVA</b>				
EIGEN VERMOGEN	10/15	151.412	145.526	134.162
<b>I. Kapitaal</b>	<b>10</b>	<b>31.123</b>	<b>29.971</b>	<b>27.765</b>
A. Geplaatst kapitaal	100	31.123	29.971	27.765
<b>II. Uitgiftepremies</b>	<b>11</b>	<b>12.065</b>	<b>7.710</b>	
<b>III. Herwaarderingsmeerwaarden</b>	<b>12</b>	<b>96.500</b>	<b>96.500</b>	<b>96.500</b>
<b>IV. Reserves</b>	<b>13</b>	<b>9.467</b>	<b>9.918</b>	<b>8.783</b>
A. Wettelijke reserves	130	602	602	602
B. Onbeschikbare reserves	131	2.879	3.330	2.717
D. Beschikbare reserves	133	5.986	5.986	5.464
<b>V. Overgedragen winst</b>	<b>140</b>	<b>2.256</b>	<b>1.427</b>	<b>1.114</b>
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN	16	326	669	543
<b>VII. A. Voorzieningen voor risico's en kosten</b>	<b>160/5</b>	<b>326</b>	<b>669</b>	<b>543</b>
SCHULDEN	17/49	115.133	60.103	50.860
<b>VIII. Schulden op meer dan 1 jaar</b>	<b>17</b>		<b>46</b>	<b>46</b>
D. Overige schulden	178/9		46	46
<b>IX. Schulden op ten hoogste 1 jaar</b>	<b>42/48</b>	<b>110.402</b>	<b>56.225</b>	<b>47.556</b>
B. Financiële schulden	43	64.844	44.240	34.896
C. Handelsschulden	44	1.131	2.159	3.062
E. Schulden m.b.t. belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	45	39	81	135
F. Overige schulden	47/48	44.388	9.744	9.463
<b>X. Overlopende rekeningen</b>	<b>492/3</b>	<b>4.731</b>	<b>3.833</b>	<b>3.258</b>
<b>TOTAAL DER PASSIVA</b>	<b>10/49</b>	<b>266.871</b>	<b>206.298</b>	<b>185.565</b>

## ▼ Resultatenrekening

(x 1.000 €)	01/07/2001- 30/06/2002	01/07/2000- 30/06/2001	01/07/1999- 30/06/2000	
<b>A. OPERATIONELE RESULTATEN</b>				
<b>I. Bedrijfsopbrengsten</b>	<b>70/74</b>	<b>19.417</b>	<b>15.822</b>	<b>15.424</b>
A. Omzet	70	16.266	13.568	12.705
D. Andere bedrijfsopbrengsten	74	3.151	2.254	2.719
<b>II. Bedrijfskosten</b>	<b>60/64</b>	<b>-4.908</b>	<b>-4.342</b>	<b>-3.929</b>
B. Diensten en diverse goederen	61	-3.393	-3.132	-1.770
C. Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	62			52
D. Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, immateriële en materiële vaste activa	630			-14
E. Afschrijvingen en waardeverminderingen op voorraden, best. in uitvoering en handelsvord.	631/4		-100	-75
F. Voorzieningen voor risico's en kosten	635/7	343	-126	-473
G. Andere bedrijfskosten	640/8	-1.859	-984	-1.649
<b>III. Bedrijfsresultaat</b>	<b>70/64</b>	<b>14.509</b>	<b>11.480</b>	<b>11.495</b>
<b>IV. Financiële opbrengsten</b>	<b>75</b>	<b>313</b>	<b>611</b>	<b>121</b>
B. Opbrengsten uit vlottende activa	751	186	130	94
C. Andere financiële opbrengsten	752/9	126	481	27
<b>V. Financiële kosten</b>	<b>65</b>	<b>-2.965</b>	<b>-2.295</b>	<b>-1.249</b>
A. Kosten van schulden	650	-2.557	-2.027	-1.073
C. Andere financiële kosten	652/9	-408	-268	-176
<b>VI. Belastingen op het resultaat</b>	<b>67/77</b>	<b>-8</b>	<b>646</b>	<b>48</b>
A. Belastingen	670/3	-17	-11	-52
B. Regularisering van belastingen en terugneming van voorzieningen voor belastingen	77	9	657	99
<b>VII. Operationele winst</b>	<b>11.848</b>	<b>10.441</b>	<b>10.415</b>	<b>10.415</b>
<b>B. RESULTATEN OP DE PORTEFEUILLE</b>				
<b>IX. Schommelingen in de marktwaarde van de portefeuillebestanddelen</b>	<b>743/643</b>	<b>-451</b>	<b>613</b>	<b>2.598</b>
A. Vastgoed (in de zin van K.B. van 10/04/1995)		-451	613	2.598
1. Onroerende goederen en zakelijke recht op onroerende goederen		-451	613	2.598
Meerwaarden	74300	3.714	1.862	4.283
Minderwaarden	64300	-4.165	-1.249	-1.685
<b>X. Winst op de portefeuille</b>			<b>613</b>	<b>2.598</b>
<b>Verlies op de portefeuille (-)</b>		<b>-451</b>		
<b>D. TE BESTEMMEN RESULTATEN</b>				
<b>XIV. Winst van het boekjaar</b>		<b>11.398</b>	<b>11.054</b>	<b>13.013</b>
<b>XV. Bestemming van de schommeling in de marktwaarde van de portefeuille</b>				
A. Overboeking naar de onbeschikbare reserves (-)			-613	-2.598
B. Onttrekking aan de onbeschikbare reserves (+) (op voorwaarde dat die nog steeds positief zijn)		451		
<b>XVI. Te bestemmen winst van het boekjaar</b>		<b>11.848</b>	<b>10.441</b>	<b>10.415</b>
<b>RESULTAATVERWERKING</b>				
<b>A. Te bestemmen winstsaldo</b>		<b>13.275</b>	<b>11.555</b>	<b>10.409</b>
1. Te bestemmen winst (verlies (-)) van het boekjaar		11.848	10.441	10.415
2. Overgedragen winst (verlies (-)) van het vorige boekjaar		1.427	1.114	-6
<b>C. Toevoeging aan het eigen vermogen (-)</b>	<b>691/2</b>		<b>-522</b>	
3. Aan de overige reserves	6921		-522	
<b>D. Over te dragen resultaat (-)</b>	<b>693</b>	<b>-2.256</b>	<b>-1.427</b>	<b>-1.114</b>
1. Over te dragen winst (-)	693	-2.256	-1.427	-1.114
<b>F. Uit te keren winst (-)</b>	<b>694/6</b>	<b>-11.019</b>	<b>-9.606</b>	<b>-9.295</b>
1. Vergoeding van het kapitaal	694	-11.019	-9.606	-9.295



## ▼ Toelichting

Bedragen in 1.000 €

### III. Staat van de materiële vaste activa

#### 1. Terreinen en gebouwen

##### A. Aanschaffingswaarde

Per einde van het vorige boekjaar	57.734
Mutaties tijdens het boekjaar:	
- Aanschaffingswaarde, inclusief de geproduceerde vaste activa	24.095
Gent - Axxes Business Park	23.855
Geactiveerde kosten	239
Per einde van het boekjaar	81.829

##### B. Meerwaarden

Per einde van het vorige boekjaar	143.211
Mutaties tijdens het boekjaar:	
- Afgeboekt (-)	-451
Per einde van het boekjaar	142.760

##### D. Nettoboekwaarde per einde boekjaar

**224.589**

### IV. Staat van de financiële vaste activa

#### 1. Verbonden ondernemingen

##### 1. Deelnemingen en aandelen

##### A. Aanschaffingswaarde

Per einde van het vorige boekjaar	
Mutaties tijdens het boekjaar:	
- Aanschaffingswaarde, inclusief de geproduceerde vaste activa	26.262
Per einde van het boekjaar	26.262
<b>Nettoboekwaarde per einde boekjaar</b>	<b>26.262</b>

### VI. Geldbeleggingen: overige beleggingen

##### Vastrentende effecten

waarvan uitgegeven door kredietinstellingen

##### Termijnrekeningen bij kredietinstellingen

met een resterende looptijd of opzegtermijn van:

- hoogstens één maand

##### Hierboven niet-opgenomen overige geldbeleggingen

	01/07/2001-30/06/2002	01/07/2000-30/06/2001
Vastrentende effecten	11	11
Termijnrekeningen bij kredietinstellingen	10.790	1.900
- hoogstens één maand	10.790	1.900
<b>Hierboven niet-opgenomen overige geldbeleggingen</b>	<b>349<sup>1</sup></b>	<b>530</b>

### VIII. Staat van het kapitaal

##### A. Maatschappelijk kapitaal

##### 1. Geplaatst kapitaal (post 100 van de passiva)

	Bedragen	Aantal aandelen
- Per einde van het vorige boekjaar	29.971	2.725.624
- Wijzigingen tijdens het boekjaar:		
Kapitaalverhoging	1.152	104.742
- Per einde van het boekjaar	31.123	2.830.366

##### 2. Samenstelling van het kapitaal

##### 2.1. Soorten aandelen

Aandelen aan toonder

##### 2.2. Aandelen op naam of aan toonder

Op naam

Aan toonder

1.460.746

1.369.620

### Xbis. Staat van de schulden

##### B. Financiële schulden

##### 1. Kredietinstellingen

##### 2. Overige leningen

	01/07/2001-30/06/2002	01/07/2000-30/06/2001
1. Kredietinstellingen		15.150
2. Overige leningen	64.844 <sup>2</sup>	29.090

<sup>1</sup> Premies verminderd met afschrijving en indekkingsinstrumenten.

<sup>2</sup> Thesauriebewijzen.

## XV. Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

- Eind juni 2002 werd een koopovereenkomst gesloten voor de verkoop van het gebouw aan de Britselei 3-5-7 in Antwerpen. De akte zal verleden worden in de loop van het boekjaar 2002/2003.
- Om de risico's van een stijging van de vlottende rentevoet te beperken, heeft Leasinvest Real Estate zich voor haar leningen gedeeltelijk ingedekt door de aankoop van CAP-overeenkomsten tot medio 2004 aan een strike van 3.750%, een Cancellable Swap tot 28/03/2003 aan een vaste rentevoet van 4.080% per jaar en een Interest Rate Swap tot 13/5/2007 aan vaste rentevoet van 3.895% per jaar.
- Leasinvest Real Estate stelt zich borg voor het krediet van Fortis Bank aan Brussimmo NV (einddatum 28/12/2002).

## XVII. Financiële betrekkingen met de zaakvoerder van de consoliderende onderneming

A. Totaalbedrag van de toegekende bezoldigingen uit hoofde van hun werkzaamheden in de consoliderende onderneming, haar dochterondernemingen en geassocieerde ondernemingen aan de zaakvoerder.

935

### • Aanschaffingswaarden / meer- en minderwaarden portefeuille

	Prospectus 30/06/1999	Acquisities en investerings- 1999/2000	Geschatte investerings- waarde 30/06/2000	Meer- en minder- waarden op de portefeuille 1999/2000	Acquisities en investerings- 2000/2001	Geschatte investerings- waarde 30/06/2001	Meer- en minder- waarden op de portefeuille 2000/2001	Acquisities en investerings- 2001/2002	Geschatte investerings- waarde 30/06/2002	Meer- en minder- waarden op de portefeuille 2001/2002
<b>BRUSSEL</b>										
Riverside Business Park	50.545.489,70		50.743.804,52	198.314,82		50.644.647,11	-99.157,41	311.230,30	48.440.000,00	-2.515.877,41
Extensa Square	30.738.797,07	1.165.099,57	32.622.787,86	718.891,22		32.721.945,27	99.157,41		32.970.000,00	248.054,73
Louizalaan 250	22.583.100,11		22.558.310,75	-24.789,36		22.583.100,11	24.789,36		23.680.000,00	1.096.899,89
Louizalaan 66	4.015.875,10	1.157.467,32	5.651.972,36	478.629,94		5.875.076,54	223.104,18	-10.591,77	6.110.000,00	245.515,23
Brixton Business Park	29.474.540,10		30.490.903,55	1.016.363,45	52.577,32	30.664.429,01	120.948,14		30.440.000,00	-224.429,01
Vierwinden Business Park	9.370.375,24		9.444.743,29	74.368,05		9.494.322,00	49.578,71		9.620.000,00	125.678,00
<b>GENT</b>										
Axxes Business Park					17.761.326,16	17.674.808,32	-86.517,84	23.855.455,87	41.310.000,00	-220.264,19
<b>ANTWERPEN</b>										
Prins Boudewijnlaan 7	14.450.425,14	1.382.888,28	15.617.292,06	-216.021,36		15.766.028,18	148.736,12	-61.147,13	16.530.000,00	825.118,95
Schranshoevebaan 18					2.465.815,31	2.503.724,60	37.909,29		2.530.000,00	26.275,40
Delta Business Park					2.564.031,39	2.578.092,66	14.061,27		2.590.000,00	11.907,34
Kontichsesteenweg 17, 38, 38A	4.131.269,54	24.409,08	4.090.243,16	-65.435,46	200.015,64	4.610.819,56	320.560,76		4.538.000,00	-72.819,56
Antwerpen centrum	5.420.370,55	230.671,25	6.068.433,49	417.391,69		5.827.976,77	-240.456,72		5.831.000,00	3.023,23
	<b>170.730.242,54</b>	<b>3.960.535,50</b>	<b>177.288.491,04</b>	<b>2.597.713,00</b>	<b>23.043.765,82</b>	<b>200.944.970,13</b>	<b>612.713,27</b>	<b>24.094.947,27</b>	<b>224.589.000,00</b>	<b>-450.917,40</b>

## ▼ Verslag van de commissaris

### **Verslag van de commissaris over het boekjaar afgesloten op 30 juni 2002 gericht tot de algemene vergadering van aandeelhouders van Leasinvest Real Estate Comm. VA**

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen, brengen wij U verslag uit over de uitvoering van de controle-opdracht die ons werd toevertrouwd.

Wij hebben de controle uitgevoerd van de jaarrekening, opgesteld onder de verantwoordelijkheid van de zaakvoerder van de vennootschap, over het boekjaar, afgesloten op 30 juni 2002, met een balanstotaal van 266.870.563 € en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van 11.397.569 €. Wij hebben eveneens de bijkomende specifieke controles uitgevoerd die door de wet zijn vereist.

#### • **Verklaring over de jaarrekening zonder voorbehoud**

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

Overeenkomstig deze normen hebben wij rekening gehouden met de administratieve en boekhoudkundige organisatie van de vennootschap, alsook met de procedures van interne controle. De verantwoordelijken van de vennootschap hebben onze vragen naar opheldering of inlichtingen duidelijk beantwoord. Wij hebben op basis van steekproeven de verantwoording onderzocht van de bedragen opgenomen in de jaarrekening. Wij hebben de waarderingsregels, de betekenisvolle boekhoudkundige ramingen die de onderneming maakte en de voorstelling van de jaarrekening in haar geheel beoordeeld. Wij zijn van mening dat deze werkzaamheden een redelijke basis vormen voor het uitbrengen van ons oordeel.

Naar ons oordeel, rekening houdend met de toepasselijke wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften en het gebruik van het voorstellingschema van de jaarrekening toepasselijk voor de vastgoedbevaks, geeft de jaarrekening afgesloten op 30 juni 2002 een getrouw beeld van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van de vennootschap en wordt een passende verantwoording gegeven in de toelichting.

#### • **Bijkomende verklaringen en inlichtingen**

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

- Het jaarverslag bevat de door de wet vereiste inlichtingen en stemt overeen met de jaarrekening.
- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, wordt de boekhouding gevoerd en de jaarrekening opgesteld overeenkomstig de in België toepasselijke wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.
- Wij dienen U geen enkele verrichting of beslissing mede te delen die in overtreding met de statuten of de vennootschappenwet zou zijn gedaan of genomen. De resultaatsverwerking die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke bepalingen toepasselijk op vastgoedbevaks en de statutaire bepalingen.

Brussel, 12 september 2002

Ernst & Young Bedrijfsrevisoren BCV (B 160)

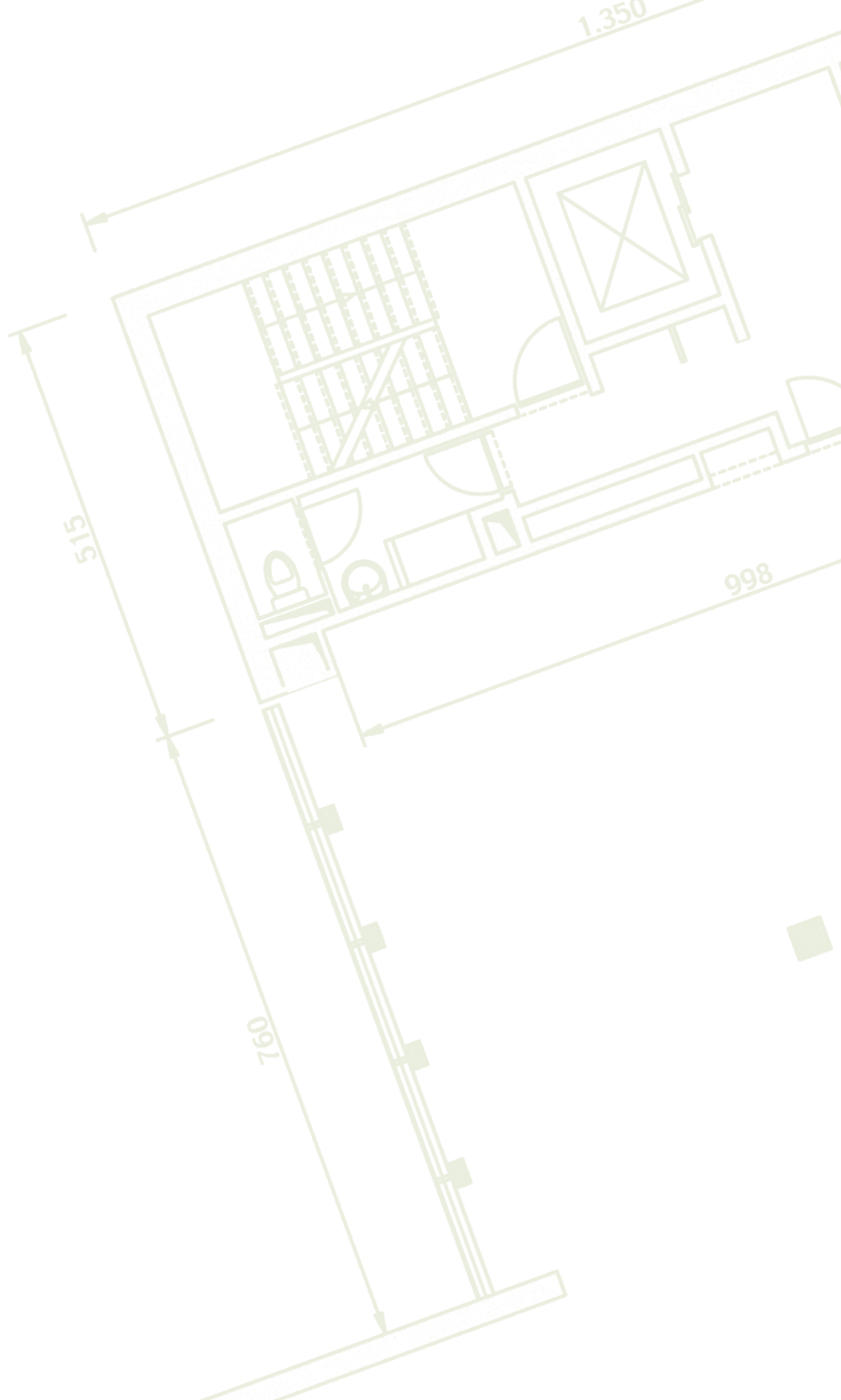
Commissaris

vertegenwoordigd door



Jacques Vandernoot

Vennoot



Mechelsesteenweg 30-34



30

Britselei 3-5-7



Britselei 15



Antwerpen CBD (Central Business Districts)





# Verslag van de zaakvoerder

Dames,  
Mijne Heren,

De Raad van Bestuur van Leasinvest Real Estate Management NV (hierna genoemd de "statutaire zaakvoerder") heeft de eer u verslag uit te brengen over de activiteiten van Leasinvest Real Estate Comm. VA (hierna genoemd de "vennootschap") over haar derde boekjaar, dat loopt vanaf 1 juli 2001 tot 30 juni 2002 en u de jaarrekening van de vennootschap per 30 juni 2002 ter goedkeuring voor te leggen.

#### ■ **Investerings tijdens het boekjaar 2001/2002**

Tijdens het voorbije boekjaar werden volgende transacties verricht:

- In oktober 2001 kocht de vennootschap de laatste twee gebouwen van vastgoedpromotor Euro Crossroads Business Park NV (een joint venture die voor 50% toebehoort aan de groep Desimpel en voor de overige 50% aan de groep Uyttersprot), deel uitmakend van een algemene overeenkomst (getekend in november 2000) voor de aankoop en de inbreng van 5 kantoorgebouwen op het Axxes Business Park te Merelbeke.
- In december 2001 werd de aankoop van gebouw 1 (met uitzondering van het gelijkvloers) en de inbreng van gebouw 2 gerealiseerd met Apollo Development NV. Beide gebouwen zijn gelegen in het Axxes Business Park te Merelbeke, naast onze andere 5 gebouwen, waarmee zij één geheel van 7 gebouwen vormen. De inbreng van het ene gebouw werd volledig vergoed door nieuwe aandelen van de vennootschap, de aankoop van het andere gebouw gebeurde tegen betaling in contanten.
- In april 2002 verwierf de vennootschap 100% van de aandelen van de vastgoedonderneming Brussimmo NV, die o.a. eigenaar is van een kantoorgebouw, verhuurd aan EFTA (European Free Trade Association) en gelegen in de Leopoldswijk te Brussel op de hoek van de Trierstraat en de Belliardstraat.
- Per 1 juni 2002 verwierf de vennootschap het genot van 100% van de aandelen van Ekiport NV, een vastgoedleasingonderneming, die de nieuwe hoofdzetel leaste op lange termijn voor de groep L'Oréal Belgilux. Dit kantoorgebouw is gelegen in het Erasmus Wetenschappelijk Park te Anderlecht.

Daarnaast werden diverse verbeteringen en renovaties uitgevoerd aan een aantal kantoorgebouwen teneinde het comfort van de huurders te vergroten:

- In het Riverside Business Park te Anderlecht werd gebouw K (1.580 m<sup>2</sup>) voorzien van een volledig klimaatregelingsstelsel op basis van directe-expansietoestellen.
- Tevens werd de eerste verdieping van gebouw F (1.000 m<sup>2</sup>) grondig gerenoveerd, de verhoogde vloer werd hersteld, het plafond werd vernieuwd en er werd een klimaatregelingsstelsel op basis van directe expansie geïnstalleerd.
- In de tweede helft van 2002 zal dezelfde renovatie gebeuren op de tweede verdieping van gebouw F (494 m<sup>2</sup>) alsook in de linker-vleugel van gebouw K (510 m<sup>2</sup>).

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

Eind juni 2002 werd door de vennootschap een verkoopsovereenkomst afgesloten voor de verkoop van het gebouw aan de Britselei 3-5-7 te Antwerpen voor een bedrag van 565.000 €, hetgeen een meerwaarde van 39.000 € zal opbrengen.

#### ■ **Toegestaan kapitaal – kapitaalverhoging**

De zaakvoerder stelt de Gewone Algemene Vergadering in kennis dat op 14 december 2001 voor de tweede maal gebruik werd gemaakt van de machtiging om het maatschappelijk kapitaal te verhogen overeenkomstig de bepalingen van art. 7 van de statuten (toegestaan kapitaal).

De zaakvoerder maakte gebruik van deze machtiging bij akte verleden voor notaris Erik Celis te Antwerpen op 14 december 2001, om het kapitaal te verhogen ten belope van een bedrag van 1.152.162,00 € (na boeking van de uitgiftepremie op een onbeschikbare rekening 'uitgiftepremies', voor een bedrag van 4.355.199,30 €).

Deze kapitaalverhoging werd gerealiseerd door de inbreng in natura door Apollo Development NV van een gebouw in het Axxes Business Park te Merelbeke bij Gent.

De inbreng kadert in de globale transactie afgesloten met Apollo Development NV voor de verwerving van 2 gebouwen in het bedrijvenpark. Het totaal bedrag van de transactie bedroeg 10.184.127,98 €.

De inbreng van gebouw 2 gebeurde in ruil voor 104.742 nieuw gecreëerde aandelen van de vennootschap.

De ruilverhouding voor de inbreng werd bepaald als het gemiddelde van de laatst gekende trimestriële intrinsieke waarde van het aandeel enerzijds en de gemiddelde beurskoers van het aandeel van de laatste 30 kalenderdagen voorafgaand aan de inbreng anderzijds, zonder afbreuk te doen aan de bepalingen van artikel 11 §2 van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 met betrekking tot de vastgoedbevaks.

## ■ Enkelvoudige en geconsolideerde resultaten 2001/2002

Door de acquisitie van Brussimmo NV en Ekiport NV heeft de vennootschap voor de eerste maal geconsolideerde cijfers opgemaakt.

### ▼ Geconsolideerde resultaten

Tijdens het boekjaar werd er een bedrag van 17.104.667,23 € aan huurgelden (exclusief huurgarantie) geïnd, hetzij 26% meer dan verleden jaar en 29,5 % meer dan voorzien in het budget opgenomen in het uitgifteprospectus. Deze stijging is voornamelijk het gevolg van de verwerving van nieuwe kantoorgebouwen in het Axxes Business Park te Merelbeke en de huurinkomsten bij de filialen Brussimmo NV en Ekiport NV.

De post diensten en diverse goederen bedroeg 3.446.585,67 € en vertegenwoordigt renovatie- en onderhoudskosten, de vergoeding van de statutaire zaakvoerder en de werkingskosten (commissaris, consultancy fees, schattingen, makelaars, etc.).

Verder werden er voor 300.947,11 € aan voorzieningen voor risico's en kosten teruggenomen.

Het negatief financieel resultaat ten belope van 2.845.066,50 € was hoger dan verleden jaar, voornamelijk door de financieringslasten van de nieuwe acquisities.

De operationele winst bedroeg 12.395.315,51 €.

De waarde van het geconsolideerd vastgoedpatrimonium werd door de experts geschat op 269.519.000 €, zijnde een verhoging van 34 % ten opzichte van verleden jaar, wat in belangrijke mate het resultaat is van de verschillende acquisities en van een nettoverhoging van de geschatte marktwaarde van de portefeuille van 429.403,84 €.

Na afsluitingsdatum van de rekeningen hebben er geen bijzondere gebeurtenissen of feiten plaatsgevonden, die een wezenlijke invloed kunnen hebben op de geconsolideerde resultaten of de verdere ontwikkelingen van de vennootschap of de vennootschappen binnen de consolidatiekring van de vennootschap.

### ▼ Enkelvoudige resultaten

De huuropbrengsten stegen van 13.567.667,79 € tot 16.265.629,99 € als het gevolg van de acquisities tijdens het huidig boekjaar in het Axxes Business Park.

De post diensten en diverse goederen bedroeg 3.392.735,66 € (tegenover 3.131.798,00 € in 2000/2001) en vertegenwoordigt renovatie- en onderhoudskosten, de vergoeding van de statutaire zaakvoerder en de werkingskosten (commissaris, consultancy fees, schattingen, makelaars, etc.).

Verder werden er voor 343.387,02 € aan voorzieningen voor risico's en kosten teruggenomen.

Het negatief financieel resultaat van 2.652.240,19 € was hoger dan het negatief resultaat van verleden jaar m.n. 1.684.544,72 €, voornamelijk door de financieringslasten van de nieuwe acquisities.

De operationele winst bedroeg 11.848.486,29 € (tegenover 10.441.295,36 € in 2000/2001) en was het resultaat van de gestegen omvang van de portefeuille.

De waarde van het statutair vastgoedpatrimonium werd door de vastgoedexperts geschat op 224.589.000 € (in vergelijking met 200.994.970,12 € in 2000/2001), hetzij een verhoging van bijna 12 %, wat in belangrijke mate het resultaat is van de verschillende acquisities in het Axxes Business Park te Merelbeke.

Er werd een nettovermindering in de geschatte waarde van de portefeuille genoteerd van 450.917,41 € (tegenover een nettoverhoging van 612.713,24 € in 2000/2001). Deze nettovermindering is het resultaat van meerwaarden (860.605,86 € in kwartaal 2) en minderwaarden ((143.778,24 €), (278.745,03 €) en (889.000 €) respectievelijk in kwartalen 1, 3 en 4) op de geschatte investeringswaarde van de gebouwen door de vastgoedexperts.

Met uitzondering van het onder punt 2 vermeld feit, hebben na afsluitingsdatum van de rekeningen geen bijzondere gebeurtenissen of feiten plaatsgevonden, die een wezenlijke invloed kunnen hebben op de resultaten of de verdere ontwikkelingen van de vennootschap.

## ■ Onderzoek en ontwikkeling.

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

### ■ Regeling van belangenconflicten

Bij de acquisities die tijdens het voorbije boekjaar plaats vonden werden de bepalingen van art. 523 & 524 W. Venn. nageleefd en werd de Commissie voor het Bank- en Financieuzen vooraf in kennis gesteld van de situaties waarin deze artikelen dienden toegepast te worden.

De vennootschap verwierf tegen een totale prijs van 1.733.051,30 € en mits overname van de financiële schulden t.b.v. 26.084.333,58 €, 100% van de aandelen in de naamloze vennootschap Ekiport, een vastgoedleaseonderneming waarvan alle aandelen eigendom zijn van Leasinvest NV (de verkoper).

Zoals wettelijk voorzien wordt hierna een uittreksel opgenomen uit de notulen van de Raad van Bestuur van de statutaire zaakvoerder gehouden op 13 augustus 2002 en het bijzonder verslag dat werd opgesteld door drie onafhankelijke bestuurders overeenkomstig artikel 524 van het Wetboek van Vennootschappen.

Hun besluit wordt hierna letterlijk weergegeven:

*" Besluit :*

*Wij zijn van mening dat de verwerving door Leasinvest Real Estate van de aandelen in Ekiport tegen de voornoemde prijs en voorwaarden in het belang is van de vennootschap en de gezamenlijke aandeelhouders.*

*Wij zijn tevens van mening dat de overwogen aandelenverwerving geen enkel voordeel in de aard van een bevoorrechte vergoeding aan een hoofdaandeelhouder toekent zoals bedoeld in de toepasselijke wettekst."*

### ■ Bestemming van het resultaat – dividenduitkering

De te bestemmen winst van het huidig boekjaar 2001/2002 bedraagt 11.848.486,25 €. Rekening houdend met de overgedragen winst van het voorbije boekjaar van 1.427.002,58 € levert dit een te bestemmen winst op van 13.275.488,83 €.

De Raad van Bestuur van de statutaire zaakvoerder stelt aan de Gewone Algemene Vergadering van aandeelhouders voor om de winst van 13.275.488,83 € te bestemmen als volgt :

- 2.256.396,62 € over te dragen naar volgend jaar en
- 11.019.092,21 € uit te keren als dividend.

De dividenduitkering bedraagt 93% (t.o.v. 92% verleden jaar), zoals voorzien in het uitgifteprospectus van 1999 en is hoger dan de minimale 80% van de opbrengst zoals opgelegd door het K.B. van 10 april 1995.

Indien u deze bestemming goedkeurt zal het dividend, bruto 3,96 € (tegenover bruto 3,80 € verleden jaar) en netto, vrij van roerende voorheffing, 3,37 € (tegenover netto 3,23 € verleden jaar) bedragen voor alle 2.830.366 aandelen.

De betaling van het dividend zal gebeuren tegen afgifte van coupon n° 3 vanaf 28 oktober 2002 aan de loketten van Artesia Bank, Bacob, Bank Degroof, BBL en Fortis Bank.

### ■ Vooruitzichten

Nu de vooropgestelde eerste groeidrempel van 250 miljoen € ruimschoots overschreden werd, wenst de zaakvoerder de portefeuille van de vennootschap verder uit te breiden tot 500 miljoen €. De investeringsstrategie blijft ongewijzigd : ligging, kwaliteit van het vastgoed en de huurders, rendement van de investering, duur van de huurcontracten en potentiële meerwaarde op termijn blijven belangrijke criteria voor het beoordelen van investeringsopportuniteiten. De geplande groei heeft als doel de liquiditeit en de visibiliteit van het aandeel te verbeteren om waarde te creëren voor de aandeelhouders. Verder groeien kan gebeuren door direct of indirect aankopen van vastgoed te verrichten, door aanwending van de beschikbare schuldcapaciteit en creatie van nieuwe aandelen. Ook fusies met vastgoedondernemingen behoren tot de mogelijkheden.

Opgemaakt te Antwerpen op 28 augustus 2002.



Jean-Louis Appelmans  
Afgevaardigd Bestuurder



Luc Bertrand  
Voorzitter Raad van Bestuur



Kris Verhellen  
Afgevaardigd Bestuurder



Lenniksebaan, Anderlecht

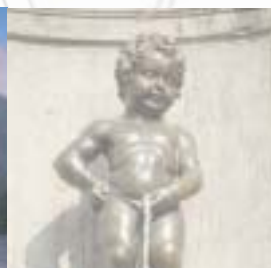




Riverside Business Park,  
Anderlecht

Lenniksebaan 451,  
Anderlecht

Extensa Square,  
Evere



Brussel gedecentraliseerd

# Corporate governance



## ■ Beslissingsorganen

Leasinvest Real Estate is een commanditaire vennootschap op aandelen en is erkend als "beleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht" of "bevak naar Belgisch recht". Als dusdanig is de vennootschap onderworpen aan het wettelijk stelsel van vennootschappen met vast kapitaal, genaamd "bevak", voorzien bij artikel 118 van de Wet van 4 december 1990 op de Financiële Transacties en de Financiële Markten.

De vennootschap wordt bestuurd door gecommanditeerd (beherend) vennoot en statutair zaakvoerder Leasinvest Real Estate Management NV, met maatschappelijke zetel te Montoyerstraat 63, 1000 Brussel.

### ▼ De Raad van Bestuur van de zaakvoerder

De Raad van Bestuur van de zaakvoerder, Leasinvest Real Estate Management NV, bepaalt het beleid van de vastgoedbevak en is paritair samengesteld uit bestuurders die verbonden zijn met vastgoedvennootschap Leasinvest enerzijds en onafhankelijke bestuurders anderzijds.

De onafhankelijke bestuurders hebben als bijzondere opdracht te waken over de belangen van alle aandeelhouders van Leasinvest Real Estate en hen een gelijke behandeling te verzekeren.

De Raad van Bestuur telt acht bestuurders die voor een termijn van maximum zes jaar door de algemene aandeelhoudersvergadering van Leasinvest Real Estate Management werden benoemd. De Raad van Bestuur wordt voorgezeten door Luc Bertrand, voorzitter van het directiecomité van Ackermans & van Haaren.

De onafhankelijke bestuurders zijn:

- Eric Dekeuleneer, Afgevaardigd Bestuurder van Credibe NV.
- Bernard de Gerlache de Gomery, Onafhankelijk Bestuurder bij onder andere Floridienne NV en Sipef NV.
- Aimé Desimpel (†), Afgevaardigd Bestuurder van De Speyebeek NV, politicus en bestuurder van diverse vennootschappen.
- Marcus Van Heddeghem, Afgevaardigd Bestuurder van Wilma Project Development NV.

De bestuurders verbonden met Ackermans & van Haaren zijn:

- Luc Bertrand, voorzitter van het directiecomité van Ackermans & van Haaren NV.
- Jean-Louis Appelmans, Bestuurder Directeur-Generaal van Leasinvest NV.
- Jan Suykens, Financieel Directeur van Ackermans & van Haaren NV.
- Kris Verhellen, Afgevaardigd Bestuurder van Leasinvest Real Estate Management NV en bestuurder van verschillende vennootschappen.

In toepassing van het K.B. van 10 april 1995 verzekeren de heren Appelmans en Verhellen, in hun hoedanigheid van Afgevaardigd Bestuurder van Leasinvest Real Estate Management, het toezicht op het dagelijks bestuur. Het mandaat van de bestuurders vervalt na de algemene aandeelhoudersvergadering van 2004.





De Raad van Bestuur heeft gedurende het boekjaar viermaal vergaderd. De statuten voorzien dat de Raad van Bestuur minimum viermaal per jaar vergadert.

De onafhankelijke bestuurders ontvingen tijdens het voorbije boekjaar 24.789,34 € aan directe en indirecte vergoedingen.

De afhankelijke bestuurders ontvingen geen vergoedingen tijdens het vorig boekjaar. Geen van de bestuurders bezit aandelen van Leasinvest Real Estate.

#### ▼ De Permanente Commissie

De Permanente Commissie komt tweewekelijks samen om de lopende zaken van de vennootschap te bespreken, een adequate communicatie te verzekeren en de uitvoering van de beslissingen van de Raad van Bestuur op te volgen. De Permanente Commissie is minstens samengesteld uit een afgevaardigd bestuurder, de commerciële verantwoordelijke, de juridische adviseur, de financiële verantwoordelijke en de vastgoedbeheerder.

#### ■ Regeling van belangenconflicten

Bij de acquisities die tijdens het voorbije boekjaar plaatsvonden, werden de bepalingen van de artikelen 523 en 524 e.v. W. Venn. nageleefd. Daarenboven werd de Commissie voor het Bank- en Financiewezen vooraf in kennis gesteld van de situaties waarin deze artikelen dienden toegepast te worden.

#### ■ Controle van de jaarrekening

De commissaris, benoemd door de algemene aandeelhoudersvergadering, controleert de jaarrekening en de semestriële verslagen. De commissaris stelt tevens een bijzonder verslag op ter attentie van de Commissie voor het Bank- en Financiewezen. Ernst & Young, erkende bedrijfsrevisoren, Marcel Thiry laan 204, 1200 Brussel, vertegenwoordigd door de heer Jacques Vandernoot, bedrijfsrevisor, werd aangesteld voor een periode van drie jaar (vanaf 1 juli 1999) om de functie van commissaris te vervullen. Leasinvest Real Estate zal aan de algemene aandeelhoudersvergadering voorstellen om Ernst & Young te herbenoemen als commissaris voor een periode van drie jaar, met de heer Pierre Anciaux, erkend bedrijfsrevisor, als vertegenwoordiger. De vergoedingen van de commissaris voor het voorbije boekjaar bedroegen in totaal 32.000 €, waarvan 15.731 € voor de controle van de jaarrekening, 14.260 € voor een opdracht in het kader van IAS 40 en 2.010 € voor andere bijzondere opdrachten.

#### ■ Waardering van het patrimonium

De trimestriële waarderingen van de vastgoedportefeuille worden verricht door twee onafhankelijke vastgoedexperten. Ingeval er een belangenconflict zou ontstaan met de makelaarsactiviteit van een expert, zal de andere expert de waardering verrichten. De waarde van het vastgoedpatrimonium wordt bepaald door Cushman & Wakefield Healey & Baker en Winssinger & Vennoten.

- Cushman & Wakefield Healey & Baker, Kunstlaan 58 (bus 7), 1000 Brussel, vertegenwoordigd door de heer Jean-Paul Ducarme.

- Winssinger & Vennoten, Louizalaan 380, 1050 Brussel, vertegenwoordigd door de heer Philippe Winssinger.

#### ■ Depothoudende bank

BBL werd aangesteld als deponhouder van Leasinvest Real Estate, overeenkomstig de bepalingen van artikel 12 en volgende van het Koninklijk Besluit. In haar hoedanigheid van deponhouder, moet BBL de verplichtingen nakomen die worden opgelegd door de wet van 4 december 1990 en het uitvoeringsbesluit van 10 april 1995. De deponhouder wordt in het bezit gesteld van alle officiële documenten en akten met betrekking tot wijzigingen in de activa van de bevak en zorgt bij elke verandering in het immobiënpark voor het bijwerken van de inventaris.

De vergoeding van de deponhouder is vastgesteld op basis van de investeringswaarde van de portefeuille van Leasinvest Real Estate volgens onderstaande schijven:

Totale investeringswaarde van de vastgoedportefeuille	Vergoeding van de deponhouder (excl. BTW)
Tussen 0 en 125 miljoen €	0,03%
Meer dan 125 miljoen €	0,01%

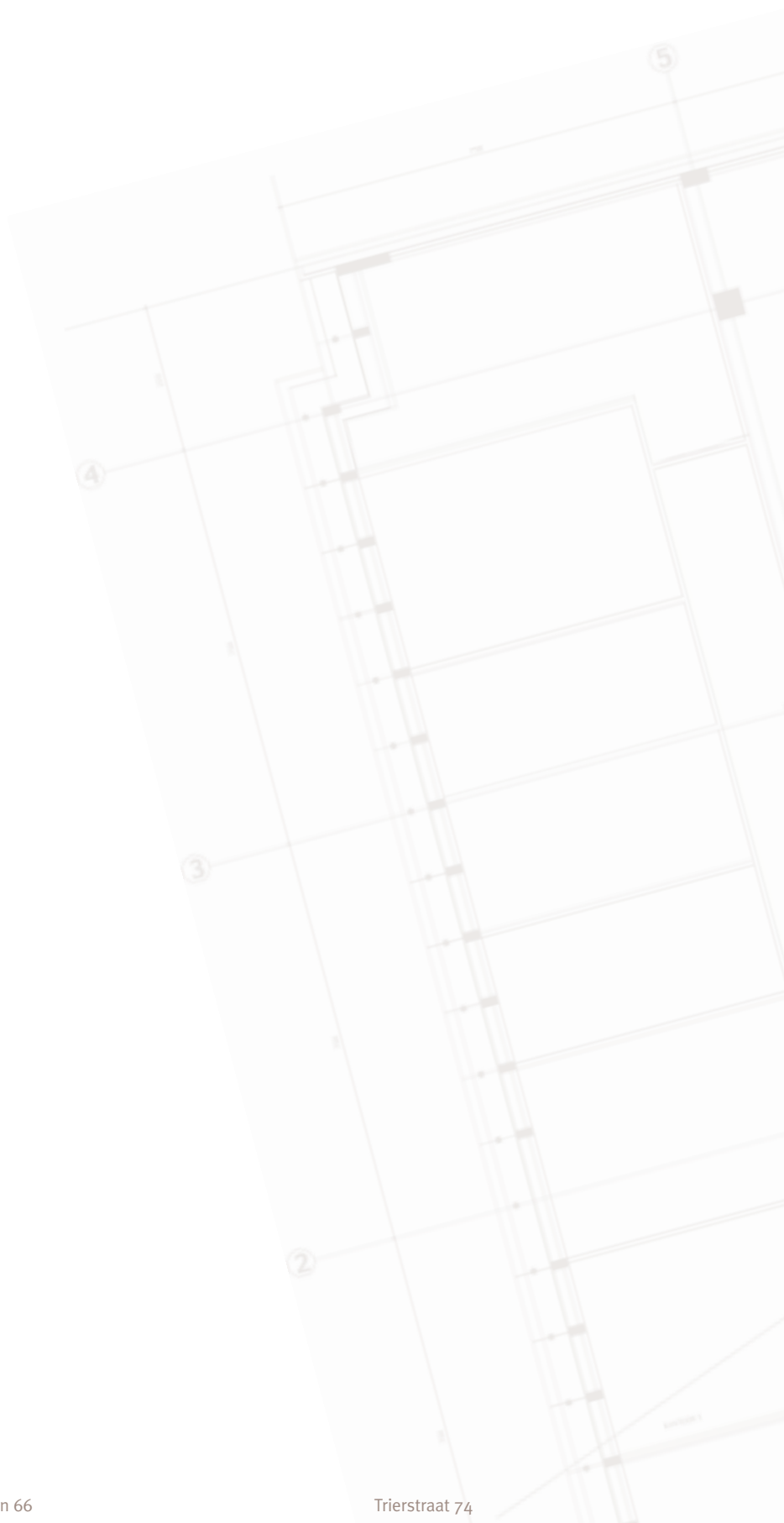
#### ■ Liquidity provider

ING Financial Markets / Vermeulen Raemdonck werd aangesteld als liquidity provider.



Riverside Business Park, Anderlecht





Louizalaan 250



Louizalaan 66



Trierstraat 74



Brussel CBD (Central Business District)

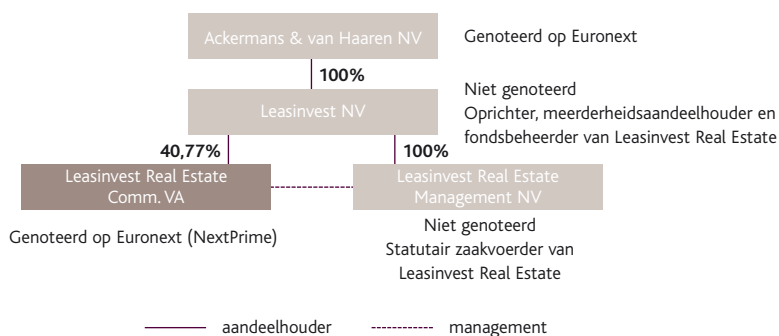
The background of the page is a detailed architectural floor plan of a building. The plan shows various rooms, corridors, and structural elements. A prominent feature is a staircase located in the upper left quadrant. Another staircase is visible in the center of the plan, within a larger room. The drawing uses fine lines to represent walls, doors, and furniture. There are also some thicker lines that might represent structural columns or beams. The overall style is technical and precise, typical of architectural drawings.

# Management

### ■ Statutair zaakvoerder

Het management van vastgoedbevak Leasinvest Real Estate is in handen van gecommanditeerd (beherend) vennoot en statutair zaakvoerder Leasinvest Real Estate Management. Leasinvest Real Estate Management is een 100%-dochter van Leasinvest. Leasinvest Real Estate Management had op 30 juni 2002 een eigen vermogen van 245.799 €.

Leasinvest is de oprichter, meerderheidsaandeelhouder en fondsbeheerder van Leasinvest Real Estate. Leasinvest, dat rechtstreeks en onrechtstreeks 500 miljoen € aan vastgoedactiva beheert, is actief in vastgoedfondsenbeheer, -financiering en -ontwikkeling. Het bedrijf is een dochtermaatschappij van de beursgenoteerde investeringsgroep Ackermans & van Haaren.



Leasinvest Real Estate Management werd aangesteld als enige statutaire zaakvoerder voor onbepaalde duur met een minimum van tien jaar. Het mandaat van de zaakvoerder is onherroepelijk tot de datum van de algemene aandeelhoudersvergadering van 2009. Nadien is het mandaat herroepelijk mits de aanwezigheids- en meerderheidsvoorwaarden die vereist zijn voor de wijziging van de statuten worden nageleefd, zonder dat de zaakvoerder met betrekking tot 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 aandeelhoudersvergadering.

Leasinvest Real Estate Management heeft vijf personen in dienst die verantwoordelijk zijn voor de commerciële contacten met de huurders en vastgoedmakelaars, het technisch beheer, de boekhouding, de juridische activiteiten en de administratie. De vergoeding van de zaakvoerder voor het voorbije boekjaar bedroeg 909.701 €.

Het dagelijks beheer wordt waargenomen door twee afgevaardigde bestuurders:



- **Jean-Louis Appelmans**



Jean-Louis Appelmans (49) is Afgevaardigd Bestuurder van Leasinvest Real Estate Management sinds de oprichting in 1999. Hij is tevens Bestuurder Directeur-Generaal van Leasinvest sinds 1994. Hij vervult nog een aantal andere functies en mandaten bij o.a. Leasinvest-filiaal Extensa (Voorzitter) en vastgoedbevak Retail Estates (co-Afgevaardigd Bestuurder).

De heer Appelmans kwam in 1989 aan boord bij Leasinvest als Directeur-Generaal. Daarvoor was hij werkzaam bij Crédit Lyonnais binnen de Corporate Banking divisie (1986-1989). Van 1979 tot 1986 vervulde hij de functie van Vice-President Corporate Banking bij Chase (huidige JPMorgan Chase).

- **Kris Verhellen**



Kris Verhellen (37) is Afgevaardigd Bestuurder van Leasinvest Real Estate Management sinds de oprichting in 1999. Hij is sinds 1990 actief bij Leasinvest en vervult er verschillende mandaten. Hij is o.a. lid van het directiecomité van Leasinvest, Afgevaardigd Bestuurder van Project T&T, Bestuurder van Bopro, Extensa, Grossfeld Immobilière, enz.

Het financieel beheer wordt waargenomen door:

- **Frank Moyaert, CFO**



Frank Moyaert (37) vervoegde Leasinvest in 1997 als CFO voor Leasinvest en Leasinvest Real Estate. Daarvoor was hij werkzaam bij Artesia als Risk Manager Corporate Finance en verantwoordelijke voor real estate expertise. Hij is o.a. Bestuurder bij Extensa en andere filialen van Leasinvest.

- **Beheer van de gebouwen**

Het vastgoedbeheer van Leasinvest Real Estate is in handen van Bopro Real Estate Services, een indirect filiaal (50%) van Leasinvest. Het beheerscontract loopt tot 31 december 2005. Daarna kan een einde gesteld worden aan de beheersopdracht met ingang van 1 januari van elk jaar, mits naleving van een opzegperiode van zes maanden.



---

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

Het administratief en financieel beheer omvat:

- 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 en -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 en -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.
- Optimaliseren van de relaties tussen de eigenaar en de huurders, enz.

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.

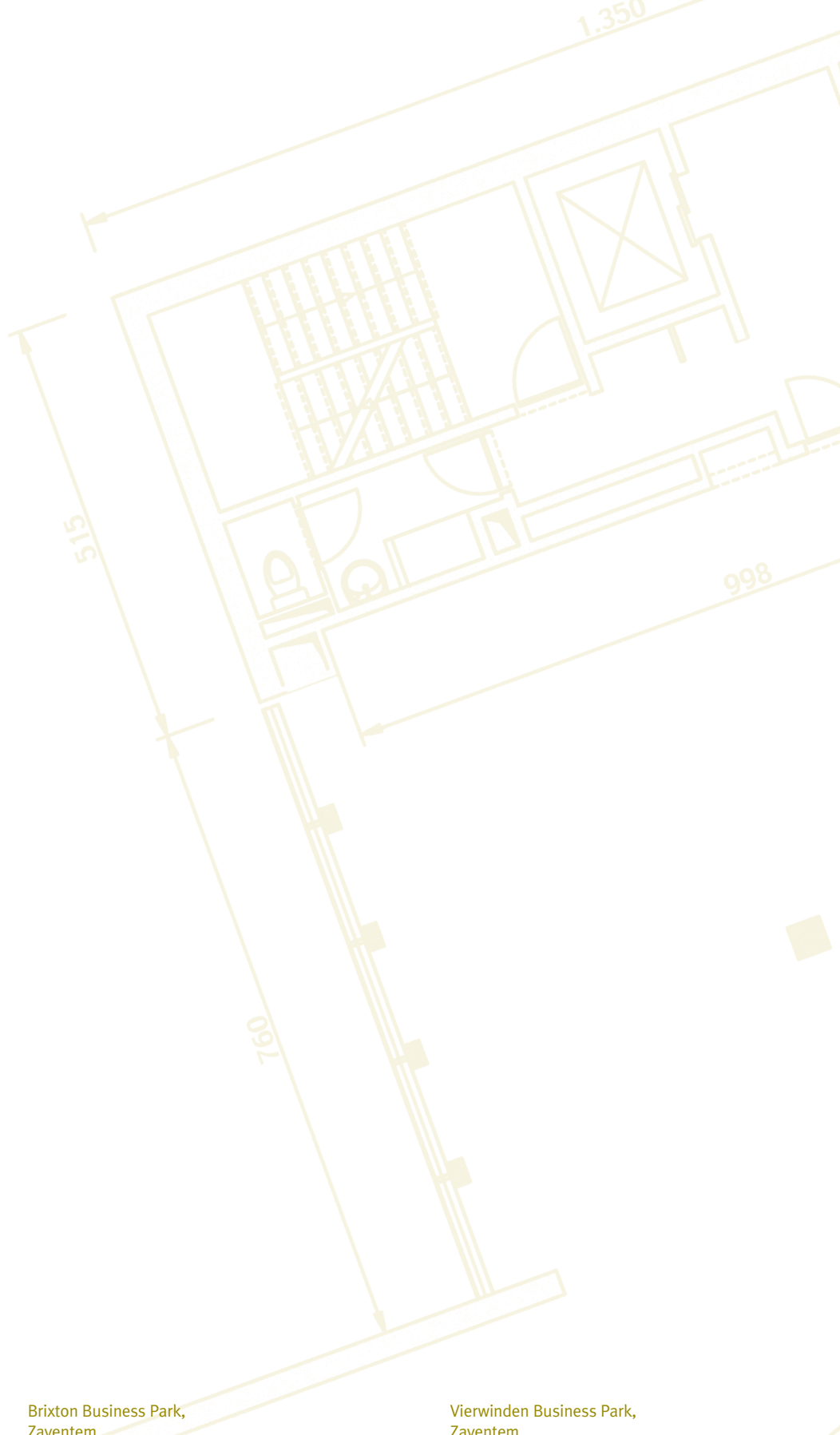
Bopro Real Estate Services ontvangt voor zijn gewone opdracht 3% (exclusief BTW) van de huurinkomsten van de door hen beheerde gebouwen. Voor de niet-verhuurde ruimten wordt een beheersvergoeding aangerekend van 1,5% exclusief BTW. Deze vergoeding is inbegrepen in de huurlasten die de huurders betalen. Extra prestaties en/of diensten 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.





Trierstraat, Brussel





Brixton Business Park,  
Zaventem



30

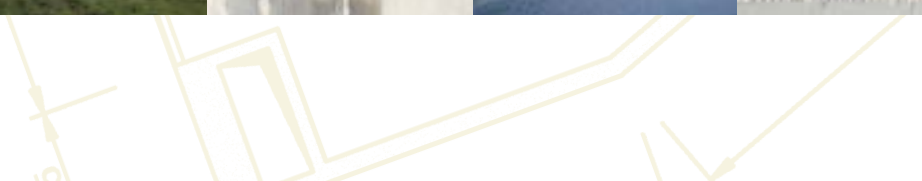
Brixton Business Park,  
Zaventem



Vierwinden Business Park,  
Zaventem



Brussel periferie





# Algemene informatie

## ■ **Bedrijfsprofiel**

Vastgoedbevak Leasinvest Real Estate beheert een portefeuille van kwalitatief hoogstaande kantoor- en opslagruimten met een waarde van ongeveer 270 miljoen € en een totale oppervlakte van meer dan 190.000 m<sup>2</sup>. De gebouwen zijn voornamelijk gelegen in de periferie van de driehoek Brussel (73%), Gent (15%), Antwerpen (12%).

De vastgoedbevak noteert op Euronext en werd in januari 2002 opgenomen in het NextPrime segment.

Tot de belangrijkste investeringen van de vastgoedbevak behoren:

- Brussel: het Brixton Business Park in Zaventem (36.042 m<sup>2</sup>), het Riverside Business Park (26.931 m<sup>2</sup>) en Lenniksebaan 451 in Anderlecht (15.132 m<sup>2</sup>).
- Gent: het Axxes Business Park in Merelbeke (23.897 m<sup>2</sup>).
- Antwerpen: Prins Boudewijnlaan 7 in Kontich (27.589 m<sup>2</sup>).

Leasinvest Real Estate werd opgericht door Leasinvest, een privé vastgoedonderneming die klanten, partners en investeerders oplossingen biedt op het vlak van bedrijfstvastgoed. Leasinvest, dat rechtstreeks en onrechtstreeks 500 miljoen € aan vastgoedactiva beheert, is actief in vastgoedfondsenbeheer, -financiering en -ontwikkeling. Het bedrijf is een dochtermaatschappij van investeringsgroep Ackermans & van Haaren, genoteerd op Euronext.

## ■ **Identificatie**

### ▼ **Naam**

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

### ▼ **Maatschappelijke zetel**

Leasinvest Real Estate heeft haar maatschappelijke zetel in Montoyerstraat 63,1000 Brussel. De zetel kan zonder statutenwijziging verplaatst worden in België bij besluit van de zaakvoerder en dit onverminderd de taalwetgeving terzake.

### ▼ **Rechtsvorm**

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

### ▼ **Oprichting**

Leasinvest Real Estate werd opgericht op 8 juni 1999 bij akte verleden voor notaris Frank Celis te Antwerpen, en gepubliceerd in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad op 26 juni 1999, onder het nummer 990626-330.

### ▼ **Duur**

Leasinvest Real Estate werd opgericht voor onbepaalde duur.

### ▼ **Handelsregister en BTW-nummer**

Leasinvest Real Estate is ingeschreven in het Handelsregister van Brussel onder het nummer 513.949. Het BTW-nummer is BE 436.323.915.

### ▼ **Maatschappelijk doel / activiteiten**

Artikel 4 van de gecoördineerde statuten de dato 14 december 2001:



"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, het verhuur, de onderverhuur, het beheer, de ruil, de verkoop, de verkaveling, het onderbrengen onder het stelsel van mede-eigendom van vastgoed zoals hierboven beschreven;
- het verwerven en uitlenen van effecten overeenkomstig artikel 51 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftiennegentig met betrekking tot Vastgoedbevaks;
- onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing nemen overeenkomstig artikel 46 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftiennegentig met betrekking tot Vastgoedbevaks; en
- ten bijkomende titel, onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing geven overeenkomstig artikel 47 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftiennegentig met betrekking tot Vastgoedbevaks;
- de vennootschap mag slechts occasioneel optreden als bouwpromotor, zoals gedefinieerd in artikel 2 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftiennegentig.

De vennootschap mag tevens in overeenstemming met de toepasselijke wetgeving op de vastgoedbevak:

- ten bijkomende of tijdelijke titel, beleggen in effecten, andere dan vaste goederen en liquiditeiten aanhouden overeenkomstig artikel 41 en 45 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftiennegentig met betrekking tot Vastgoedbevaks. Het in bezit houden van roerende waarden moet verenigbaar zijn met het nastreven op korte of middellange termijn van het beleggingsbeleid zoals beschreven in artikel 5 van de statuten. De effecten moeten opgenomen zijn in de notering van een effectenbeurs van een Lid-Staat van de OESO of verhandeld worden op een gereguleerde, regelmatig werkende, erkende en voor het publiek toegankelijke markt van de OESO evenals Euro.NM, Easdaq of Nasdaq. De liquiditeiten kunnen in alle munten gehouden worden onder de vorm van deposito's op zicht, of op termijn of door elk instrument van de geldmarkt, vatbaar voor gemakkelijke mobilisatie;
- 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 vijftiennegentig met betrekking tot Vastgoedbevaks;

- kredieten verstrekken en zich borg stellen ten gunste van een dochteronderneming van de vennootschap, die tevens beleggingsinstelling is zoals bedoeld in artikel 49 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftien met betrekking tot Vastgoedbevaks.

De vennootschap mag alle roerende of onroerende goederen, materialen en benodigdheden, verwerven, huren of verhuren, overdragen of ruilen, en in het algemeen, alle commerciële of financiële handelingen verrichten die rechtstreeks of onrechtstreeks in verband staan met haar doel en de uitbating van alle intellectuele rechten en commerciële eigendommen die er betrekking op hebben.

Voor zover verenigbaar met het statuut van vastgoedbevaks, kan de vennootschap door middel van inbreng in speciën of in natura, van fusie, splitsing, inschrijving, deelneming, financiële tussenkomst of op een andere wijze, een aandeel nemen in alle bestaande of op te richten vennootschappen of ondernemingen, in België of het buitenland, waarvan het maatschappelijk doel identiek is met het hare, of van aard is de uitoefening van haar doel te bevorderen.

Voor een doelwijziging van de vennootschap is de goedkeuring vooraf van de Commissie voor het Bank- en Financiewezen vereist."

#### ▼ Boekjaar

Het boekjaar van Leasinvest Real Estate loopt van 1 juli tot 30 juni, met uitzondering van het eerste boekjaar dat liep van 1 januari 1999 tot 30 juni 2000.

#### ▼ 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 bijbehorende verslagen, toegezonden aan de aandeelhouders op naam en eenieder die erom verzoekt. De jaar- en semester-verslagen zijn bovendien consulteerbaar op de web site van Leasinvest Real Estate ([www.leasinvest-realestate.com](http://www.leasinvest-realestate.com)).
- De financiële berichtgeving en oproeping van de aandeelhouders voor de algemene vergaderingen van aandeelhouders worden gepubliceerd in de financiële pers.
- 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.

### ■ Maatschappelijk kapitaal

#### ▼ Uitgegeven kapitaal

Op 30 juni 2002 bedroeg het maatschappelijk kapitaal 31.122.854,51 €. Het totaal aantal aandelen bedroeg 2.830.366.

#### ▼ 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 zevenentwintig miljoen vijfhonderdduizend euro 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 acht juni negentienhonderd negenennegentig.

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 de Gecoördineerde Wetten op de Handelsvennootschappen, het artikel 11 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftienbetreffende vastgoedbevak 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 72 der Gecoördineerde Wetten op de Handelsvennootschappen, behoudens de omzetting in kapitaal zoals hierboven voorzien.

De Raad van Bestuur maakte gebruik van deze machtiging:

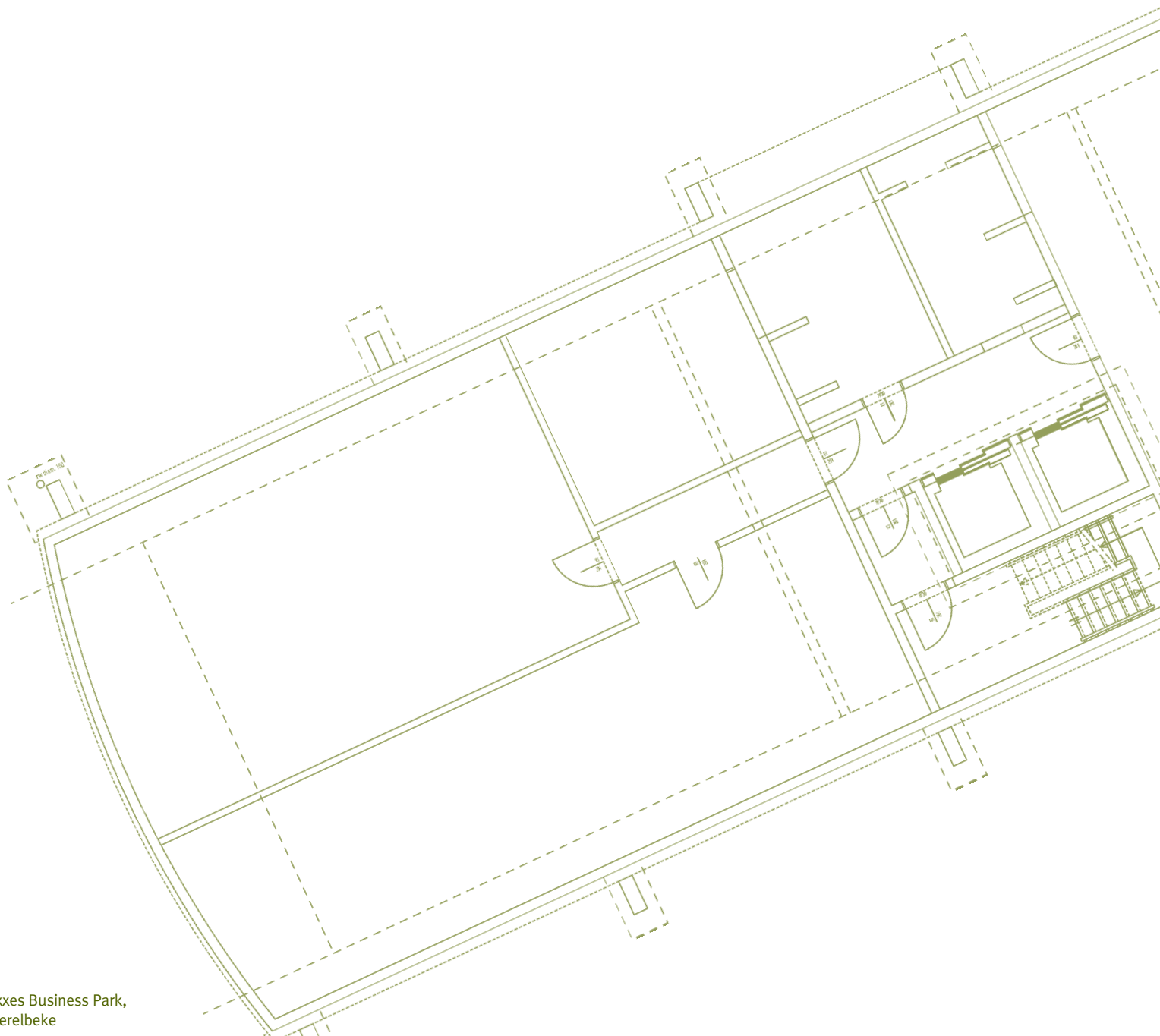
- Bij akte verleden voor notaris Erik Celis te Antwerpen op achtentwintig juni tweeduizend en één voor een bedrag van twee miljoen tweehonderd en vijfduizend vijfhonderd euro.
- Bij akte verleden voor notaris Erik Celis te Antwerpen op veertien december tweeduizend en één voor een bedrag van één miljoen honderd tweënvijftigduizend honderd tweeënzestig euro.

#### ▼ Wijziging van het kapitaal tijdens het voorbije boekjaar

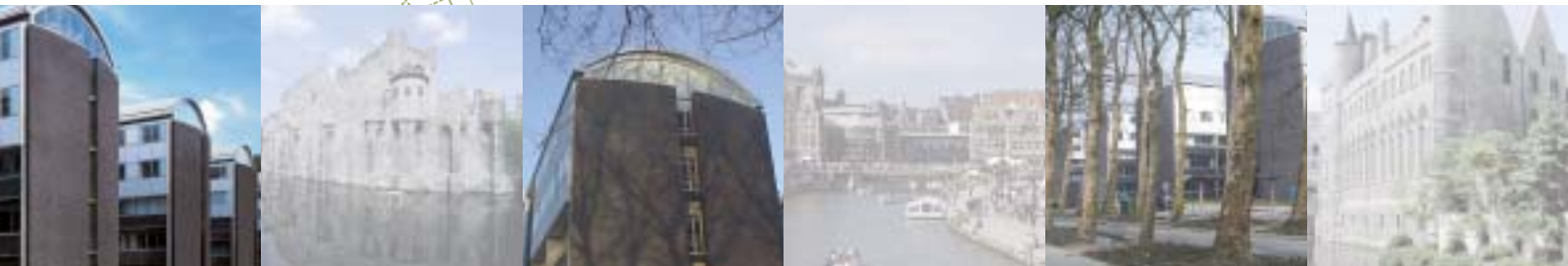
De Raad van Bestuur van Leasinvest Real Estate maakte gebruik van de machtiging om het maatschappelijk kapitaal te verhogen, bij akte verleden voor notaris Erik Celis te Antwerpen op 14 december 2001 voor een bedrag van 1.152.162 €.

#### ▼ Structuur van het aandeelhouderschap

Aandeelhouder	Aantal aandelen	%
Leasinvest	1.154.047	40,77
Free float	1.367.384	48,31
<b>Totaal aantal aandelen</b>	<b>2.830.366</b>	



Axxes Business Park,  
Merelbeke



Gent periferie



The image shows a technical drawing of a rectangular frame. The frame is defined by two parallel lines, one solid and one dashed, forming a rectangle. Along the top and bottom edges, there are several small rectangular components, each represented by a dashed outline with a solid inner rectangle. The word "Statuten" is centered within the frame.

# Statuten

## ■ Gecoördineerde statuten de dato 14 december 2001

"LEASINVEST REAL ESTATE"

commanditaire vennootschap op aandelen

BEVAK naar Belgisch recht

te 1000 Brussel, Montoyerstraat 63.

Handelsregister Brussel: 513.949

"B.T.W."-nummer : BE 436.323.915

Opgericht onder de vorm 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 Bijlage tot 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 artikel 197 der 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 voor het laatst gewijzigd bij akte verleden voor notaris Frank Celis te Antwerpen op acht juni negentienhonderd negenennegentig, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van zesentwintig juni daarna onder het nummer 990626-330 en waarvan vaststelling verleden voor notaris Erik Celis te Antwerpen op één juli negentienhonderd negenennegentig, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van twintig juli daarna onder het nummer 990720-618.

Het kapitaal werd verhoogd in het kader van het toegestane kapitaal waarvan akte verleden voor notaris Erik Celis te Antwerpen op achtentwintig juni tweeduizend en één, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van zesentwintig juli daarna onder het nummer 20010726-264.

Bij akte verleden voor notaris Erik Celis te Antwerpen op veertien december tweeduizend en één, neergelegd ter bekendmaking in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad.

### Hoofdstuk I – Naam - Duur - Zetel - Doel

#### Artikel 1. Naam

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

Zij draagt de benaming "LEASINVEST REAL ESTATE".

Zij is onderworpen aan het wettelijk stelsel van de vennootschappen met vast kapitaal, genaamd "Bevak", voorzien bij artikel 118 van de Wet van vier december negentienhonderd negentig op de Financiële Transacties en de Financiële Markten.

De maatschappelijke benaming van de Bevak en het geheel van de documenten die zij voortbrengt (inbegrepen alle akten en facturen) bevatten de vermelding "beleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht" of "bevak naar Belgisch recht" of worden onmiddellijk gevolgd door deze woorden.

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

De vennootschap doet publiek beroep op het spaarwezen in de zin van artikel 26 alinea 2 van de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen.

De vennootschap is onderworpen aan de bepalingen van boek 3 van de Wet van vier december negentienhonderd negentig voormeld, evenals van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftien negentig met betrekking tot de Vastgoedbevaks.

#### 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 inkoop, de onbekwaamverklaring, de verhuizing, de ontbinding of de faillietverklaring van de beherende venoot.

#### Artikel 3. Zetel

De vennootschap is gevestigd te 1000 Brussel, Montoyerstraat 63.

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 kantoren of agentschappen oprichten zowel in België als in het buitenland.

Indien er zich buitengewone gebeurtenissen van politieke, militaire, economische of sociale aard zouden voordoen of zouden kunnen voordoen, die de normale werking van de maatschappelijke zetel of de soepele communicatie met de zetel met het buitenland in het gedrang kunnen brengen, dan kan de zetel van de vennootschap door de enkele beslissing van de zaakvoerder voorlopig verplaatst worden in België of naar het buitenland, tot de volledige beëindiging van deze abnormale omstandigheden. Deze voorlopige maatregel zal echter geen enkel gevolg hebben voor de nationaliteit van de vennootschap, die, niettegenstaande deze voorlopige overplaatsing van de zetel van de vennootschap, Belgisch zal blijven.



#### Artikel 4. Doel

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

Onder vastgoed wordt begrepen:

1. onroerende goederen zoals gedefinieerd in de artikelen 517 en volgende van het Burgerlijk Wetboek en zakelijke rechten op onroerende goederen;
2. aandelen met stemrecht uitgegeven door verbonden vastgoedvennootschappen;
3. optierechten op onroerende goederen;
4. rechten van deelneming in andere vastgoedbeleggingsinstellingen die zijn ingeschreven op de lijst als bedoeld in artikel 120, paragraaf 1, tweede lid of artikel 137 van de Wet van vier december negentienhonderd negentig op de Financiële Transacties en Financiële Markten;
5. vastgoedcertificaten zoals omschreven in artikel 106 van de Wet van vier december negentienhonderd negentig op de Financiële Transacties en Financiële Markten;
6. rechten voortvloeiend uit contracten waarbij aan de vennootschap één of meer goederen in onroerende leasing worden gegeven;
7. alsook alle andere goederen, aandelen of rechten die als onroerende goederen gedefinieerd worden door de Koninklijke Besluiten, genomen in uitvoering van de Wet van vier december negentienhonderd negentig op de Financiële Transacties en Financiële Markten en van toepassing op de collectieve beleggingsinstellingen investierend in onroerende goederen.

Binnen de grenzen van het beleggingsbeleid, zoals omschreven in artikel 5 van de statuten en in overeenstemming met de toepasselijke wetgeving op de vastgoedbevak, mag de vennootschap zich inlaten met:

- de aankoop, de verbouwing, de inrichting, de verhuur, de onderverhuur, het beheer, de ruil, de verkoop, de verkaveling, het onderbrengen onder het stelsel van mede-eigendom van vastgoed zoals hierboven beschreven;
- het verwerven en uitlenen van effecten overeenkomstig artikel 51 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftiennegentig met betrekking tot Vastgoedbevaks;
- onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing nemen overeenkomstig artikel 46 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftiennegentig met betrekking tot Vastgoedbevaks; en
- ten bijkomende titel, onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing geven overeenkomstig artikel 47 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftiennegentig met betrekking tot Vastgoedbevaks;
- de vennootschap mag slechts occasioneel optreden als bouwpromotor, zoals gedefinieerd in artikel 2 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftiennegentig.

De vennootschap mag tevens in overeenstemming met de toepasselijke wetgeving op de vastgoedbevak:

- ten bijkomende of tijdelijke titel, beleggen in effecten, andere dan vaste goederen en liquiditeiten aanhouden overeenkomstig artikel 41 en 45 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftiennegentig met betrekking tot Vastgoedbevaks. Het in bezit houden van roerende waarden moet verenigbaar zijn met het nastreven op korte of middellange termijn van het beleggingsbeleid zoals beschreven in artikel 5 van de statuten. De effecten moeten opgenomen zijn in de notering van een effectenbeurs van een Lid-Staat van de OESO of verhandeld worden op een geregelende markt, 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 vijftiennegentig met betrekking tot Vastgoedbevaks;
- kredieten verstrekken en zich borg stellen ten gunste van een dochteronderneming van de vennootschap, die tevens beleggingsinstelling is zoals bedoeld in artikel 49 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftiennegentig met betrekking tot Vastgoedbevaks.

De vennootschap mag alle roerende of onroerende goederen, materialen en benodigdheden, verwerven, huren of verhuren, overdragen of ruilen, en in het algemeen, alle commerciële of financiële handelingen verrichten die rechtstreeks of onrechtstreeks in verband staan met haar doel en de uitbating van alle intellectuele rechten en commerciële eigendommen die er betrekking op hebben.

Voor zover verenigbaar met het statuut van vastgoedbevaks, kan de vennootschap door middel van inbreng in specie of in natura, van fusie, splitsing, inschrijving, deelneming, financiële tussenkomst of op een andere wijze, een aandeel nemen in alle bestaande of op te richten vennootschappen of ondernemingen, in België of het buitenland, waarvan het maatschappelijk doel identiek is met het hare, of van aard is de uitoefening van haar doel te bevorderen.

Voor een doelwijziging van de vennootschap is de goedkeuring vooraf van de Commissie voor het Bank- en Financieuzen 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 boven-

dien 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 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, zal het zwaartepunt van de portefeuille in en rond Brussel blijven liggen. Verdere geografische spreiding over de driehoek Brussel - Antwerpen - Gent is vrijwel zeker.

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

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 éénendertig miljoen honderd tweentwintigduizend achthonderd vijfenvijftig euro. Het is volledig volgestort.

Het is verdeeld in twee miljoen achthonderd dertigduizend driehonderd zesenzestig aandelen, zonder nominale waarde, die ieder één/ twee miljoen achthonderd dertigduizend driehonderd zesenzestigste 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 zevenentwintig miljoen vijfhonderdduizend euro 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 acht juni negentienhonderd negennegentig.

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 de Gecoördineerde Wetten op de Handelsvennootschappen, 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 72 der Gecoördineerde Wetten op de Handelsvennootschappen, behoudens de omzetting in kapitaal zoals hierboven voorzien.

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 vijftigduizend vijfhonderd euro.
- bij akte verleden voor notaris Erik Celis te Antwerpen op veertien december tweeduizend en één voor een bedrag van één miljoen honderd tweentwintigduizend honderd tweenzestig euro.

### 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 de Gecoördineerde Wetten op de Handelsvennootschappen. Dezelfde vergadering kan de vervreemdingsvoorwaarden van deze aandelen vaststellen.

2. Het is de zaakvoerder toegelaten effecten waarvan sprake sub 1 te verkrijgen wanneer deze verkrijging noodzakelijk is om de vennootschap te vrijwaren tegen ernstig en dreigend nadeel. Deze toelating is drie jaar geldig vanaf de bekendmakingsdatum van de notulen van de algemene vergadering van acht juni negentienhonderd negennegentig en is voor een gelijke periode hernieuwbaar.
3. De voorwaarden voor de vervreemding van effecten verworven door de vennootschap worden naargelang het geval vastgesteld overeenkomstig het artikel 52bis paragraaf 4 van de Gecoördineerde Wetten op Handelsvennootschappen, door de algemene vergadering of door de zaakvoerder.

#### **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 vijftiennegentig met betrekking tot de Vastgoedbevaks.

Daarenboven ingevolge artikel 11, paragraaf 2 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftiennegentig 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 34 paragraaf 2 derde lid van de Gecoördineerde Wetten op de Handelsvennootschappen 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 vijftiennegentig betreffende de Vastgoedbevaks kan niet afgeweken worden van het voorkeurrecht van de aandeelhouders voorzien door artikel 34bis van de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen 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", met maatschappelijke zetel te 1000 Brussel, Montoyerstraat 63, wordt als enige statutaire zaakvoerder aangesteld voor een onbepaalde duur met een minimale duur van tien 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 negen. 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 wordt hij voor de uitoefening van de opdracht van zaakvoerder vertegenwoordigd door de personen die overeenkomstig zijn statuten hem kunnen verbinden voor daden van bestuur.
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 moet op een zulkdanige wijze georganiseerd worden dat in de schoot van zijn raad van bestuur minstens twee fysische personen gezamenlijk het toezicht uitoefenen op haar afgevaardigde(n) voor het dagelijks bestuur voor wat de handelingen betreft die de vennootschap aangaan. De leden van de organen van bestuur en van het dagelijks bestuur van de zaakvoerder, moeten de vereiste professionele betrouwbaarheid, ervaring, autonomie, bepaald door artikel 4 paragraaf 1, 4° van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftiennegentig vervullen en mogen niet onder de toepassing vallen 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.
4. Een zaakvoerder is verplicht na zijn ontslag zijn opdracht verder te vervullen totdat redelijkerwijze in zijn vervanging kan worden voorzien. In dat geval zal de algemene vergadering binnen een maand samenkomen om tot de vaste benoeming van een nieuwe zaakvoerder over te gaan.
5. Het overlijden, de onbekwaamverklaring, de ontbinding, het faillissement of gelijkaardige procedure, het ontslag, de afzetting bij rechterlijke beslissing van de zaakvoerder om welke reden ook, zal niet tot gevolg hebben dat de vennootschap wordt ontbonden, doch hij zal worden opgevolgd door de zaakvoerder, aangewezen door de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders, op voorwaarde dat hij, in voorkomend geval, aanvaardt toe te treden tot de vennootschap als gecommanditeerde (beherende) vennoot. Indien een zaakvoerder een rechtspersoon is, leidt de fusie, de splitsing, de omzetting of elke andere vorm van vennootschapsrechtelijke reorganisatie waarbij de rechtspersoonlijkheid van de zaakvoerder krachtens het toepasselijk recht voortgezet wordt, niet tot het ontslag of de vervanging van de zaakvoerder.

In geval van het verlies in hoofde van de leden van de organen van bestuur of het dagelijks bestuur van de zaakvoerder van de betrouwbaarheid, ervaring en autonomie vereist door artikel 4, paragraaf 1, 4° van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftiennegentig, moet de zaakvoerder of de commissarissen een algemene vergadering bijeenroepen met als agenda de eventuele vaststelling van het verlies van de vereisten en de te nemen maatregelen; deze vergadering moet binnen de maand samenkomen; indien enkel één of meerdere leden van de organen van bestuur of van dagelijks bestuur van de zaakvoerder niet meer aan de bovenvermelde vereisten voldoen, dient de zaakvoerder hen binnen de maand te vervangen; na deze termijn, zal de vergadering van de vennootschap zoals hierboven bijeengeroepen worden; dit alles in het één of ander geval, onder voorbehoud van de maatregelen die de Commissie voor het Bank- en Financiewezen zou treffen krachtens de bevoegdheden voorzien door artikel 134 van de Wet van vier december negentienhonderd negentig.

In geval van toepassing van de bepalingen van artikel 19 van de Wet van tweeëntwintig maart negentienhonderd drieënnegentig betreffende het statuut van en het toezicht op de kredietinstellingen die alle leden van de organen van bestuur of van het dagelijks bestuur van de zaakvoerder in het gedrang brengen, moeten de commissarissen de algemene vergadering oproepen met als agenda de vaststelling van de toepasselijkheid van vermeld artikel 19 van de Wet van tweeëntwintig maart negentienhonderd drieënnegentig en de te nemen beslissingen; deze vergadering moet binnen de maand plaatshebben; indien enkel één of meerdere leden van de organen van bestuur of van dagelijks bestuur van de zaakvoerder niet meer aan de bovenvermelde vereisten voldoen, dient de zaakvoerder hen binnen de maand te vervangen; na deze termijn, zal de vergadering van de vennootschap zoals hierboven bijeengeroepen worden; dit alles in het één of ander geval, onder voorbehoud van de maatregelen die de Commissie voor het Bank- en Financiewezen 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 experts aan conform het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftiennegentig en stelt desgevallend elke wijziging voor aan de lijst van experts opgenomen in het dossier die vooraf de aanvraag tot erkenning als vastgoedbevak begeleidt.

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

Desgevallend stelt de zaakvoerder aan de Commissie voor Bank- en Financiewezen de wijziging voor van de bewaarder en dit conform het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftiennegentig.

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

De zaakvoerder neemt alle beslissingen naar eigen inzicht.

### **Artikel 15. Externe vertegenwoordigingsmacht**

De zaakvoerder vertegenwoordigt de vennootschap in alle handelingen in en buiten rechte.

Overeenkomstig artikel 18 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftiennegentig, wordt de vennootschap vertegenwoordigd voor elke daad van beschikking op haar vastgoed in de zin van het artikel 2, 4° van gezegd Koninklijk Besluit, door de zaakvoerder, handelend via twee personen die lid moeten zijn van haar bestuursorgaan.

### **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 commissaris-revisoren.



## 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-revisor.

### 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 vennootschapsvoering of het verlenen van kwijting van zaakvoerder en commissaris-revisor.

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

### Artikel 21. Bijeenroeping

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

### Artikel 22. Deponering van aandelen

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

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

### Artikel 23. Deelneming aan de vergadering – Vertegenwoordiging

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

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

### Artikel 24. Voorzitterschap – Bureau

Elke algemene vergadering wordt voorgezeten door de voorzitter van de raad van bestuur van de zaakvoerder. De voorzitter van de raad van bestuur van de zaakvoerder wijst een secretaris en stemopnemer aan, die geen aandeelhouder hoeft te zijn. Die twee functies kunnen uitgeoefend worden door één persoon. De voorzitter, de secretaris en de stemopnemer 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. Zulk een verdaging doet alle genomen besluiten vervallen.
3. De algemene vergadering kan alleen rechtsgeldig beraadslagen of besluiten over punten die in de aangekondigde agenda zijn opgenomen of daarin impliciet zijn vervat. Over niet in de agenda begrepen punten kan slechts beraadslaagd worden in een vergadering waarin alle aandelen aanwezig zijn en mits daartoe met eenparigheid van stemmen besloten wordt. De vereiste instemming staat vast indien geen verzet is aangetekend in de notulen van de vergadering. De agenda moet, naast de te behandelen onderwerpen, de voorstellen tot besluit bevatten.

## Artikel 26. Stemrecht

1. Elk aandeel geeft recht op één stem.
2. Wanneer één of meer aandelen aan verscheidene personen toebehoren in onverdeeldheid of aan een rechtspersoon met een collegiaal orgaan van vertegenwoordiging, kan de uitoefening van de daaraan verbonden rechten ten aanzien van de vennootschap slechts uitgeoefend worden door een enkele persoon die daartoe schriftelijk is aangewezen door alle gerechtigden respectievelijk diegenen die de rechtspersonen extern kunnen vertegenwoordigen. Zolang zodanige aanwijzing niet gedaan is, blijven alle aan de aandelen verbonden rechten geschorst.
3. Is een aandeel met vruchtgebruik bezwaard, dan wordt de uitoefening van het aan dat aandeel verbonden stemrecht uitgeoefend door de vruchtgebruiker behoudens verzet van de blote eigenaar. De uitoefening van het voorkeurrecht bij kapitaalverhoging komt aan de blote eigenaar toe.

## Artikel 27. Besluitvorming – Vetorecht van de zaakvoerder

1. 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 70 van de Gecoördineerde Wetten op de Handelsvennootschappen nodig; de tweede vergadering beraadslaat 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 het Bank- en Financiewezen 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 77 van de Gecoördineerde Wetten op de Handelsvennootschappen en de bepalingen van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftennegentig 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 de Gecoördineerde Wetten op de Handelsvennootschappen.

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 77ter van de Gecoördineerde Wetten op de Handelsvennootschappen.





## **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 het artikel 181, 182 en 183 van de Gecoördineerde Wetten op de Handelsvennootschappen, 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.

### **Artikel 35. Gemeenrecht**

De partijen verklaren zich volledig te schikken naar de Gecoördineerde Wetten op de Handelsvennootschappen, alsook naar de Wet van vier december negentienhonderd negentig op de Financiële Transacties en de Financiële Markten en naar het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftien-negentig betreffende de Vastgoedbevaks.

Bijgevolg worden de beschikkingen van deze statuten die op ongeoorloofde wijze afwijken van voornoemde wetten geacht niet in huidige akte te zijn opgenomen, en worden de clausules die tegenstrijdig zijn met de gebiedende beschikkingen van deze wetten voor niet geschreven gehouden.

Er wordt bijzonder vermeld dat, overeenkomstig het artikel 119 paragraaf 4 van de Wet van vier december negentienhonderd negentig, de artikels 29 paragraaf 1, 2 en 5, 29ter, 46 paragraaf 1, 64 paragraaf 2, 70bis, 77 alinea 6 van de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen niet van toepassing zijn.





De Commissie voor het Bank- en Financiewezen heeft op 15 oktober 2002 de toelating gegeven om dit jaarverslag als referentiedocument te gebruiken voor elk openbaar beroep op het spaarwezen dat door de vennootschap zou worden gedaan, tot op het ogenblik van publicatie van haar volgende jaarverslag, door middel van de procedure van afzonderlijke informatieverstrekking. In het kader van die procedure moet dit jaarverslag vergezeld zijn van een emissienota om een prospectus te vormen in de zin van artikel 129 van de wet van 4 december 1990. Dat prospectus moet ter goedkeuring voorgelegd worden aan de Commissie voor het Bank- en Financiewezen krachtens artikel 129 van de voornoemde wet.

Leasinvest Real Estate

Montoyerstraat 63  
1000 Brussel  
T +32 2 237 08 20  
F +32 2 230 47 68  
www.leasinvest-realestate.com

Investor Relations contact

Jean-Louis Appelmans  
T +32 3 238 98 77  
F +32 3 237 52 99  
E investor.relations@leasinvest.be

Notering

Euronext NextPrime, Brussel

Liquidity provider

ING Financial Markets / Vermeulen Raemdonck

Commissaris

Ernst & Young, Bedrijfsrevisoren

Depothoudende bank

BBL

Vastgoedexperten

Cushman & Wakefield Healey & Baker  
Winssinger & Vennoten

Uitbetaling dividend

Artesia Bank, Bacob, Bank Degroof, BBL en Fortis Bank vanaf 28 oktober 2002

Financiële kalender

**Boekjaar 2001/2002 (periode 1 juli 2001 - 30 juni 2002)**

16 september 2002	Aankondiging jaarresultaten
21 oktober 2002	Analystenvergadering jaarresultaten Algemene aandeelhoudersvergadering
28 oktober 2002	Betaalbaarstelling coupon nr. 3

**Boekjaar 2002/2003 (periode 1 juli 2002 - 30 juni 2003)**

week 49 2002	Aankondiging resultaten eerste kwartaal
week 8 2003	Aankondiging halfjaarresultaten
week 21 2003	Aankondiging resultaten derde kwartaal
week 33 2003	Aankondiging jaarresultaten

