

[jaarverslag 2002-2003]



mission statement

De vastgoedbevak Leasinvest Real Estate investeert in hoogkwalitatieve kantoren en semi-industriële gebouwen gelegen in de driehoek Brussel/Gent/Antwerpen. De bevak stelt zich tot doel een marktconform huurrendement, gestage dividendgroei en meerwaardepotentieel na te streven. In het streven naar deze objectieven wordt Leasinvest Real Estate gesteund door meer dan 20 jaar vastgoedervaring van haar beheerder Leasinvest NV (groep Ackermans & van Haaren).

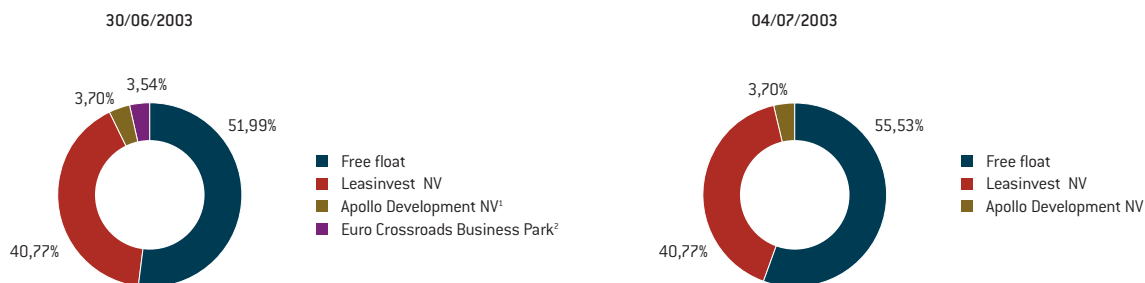
Financiële kalender (boekjaar 2002/2003)

Algemene Vergadering	20-10-2003
Analistenvergadering jaarresultaten	20-10-2003
Betaalbaarstelling dividend	27-10-2003

Publicatie van de geconsolideerde rekeningen (boekjaar 2003/2004)

Bekendmaking resultaten 1e kwartaal (30/09/2003)	week 48 2003
Bekendmaking halfjaarresultaten (31/12/2003)	week 8 2004
Bekendmaking resultaten 3e kwartaal (31/03/2004)	week 21 2004
Bekendmaking jaarresultaten (30/06/2004)	week 35 2004

Aandeelhouders



¹ Einde lockup verbintenis op 14/12/2003 betreffende 104.742 aandelen.

² Einde lockup verbintenis 28/06/2003 betreffende 100.250 aandelen; deze werden per 04/07/2003 opgenomen op de Eerste Markt van Euronext Brussel.

het LRE-aandeel

[kerncijfers]

Tabellen en grafieken in dit jaarverslag die cijfers per 30/06/2000 en per 30/06/2001 weergeven, betreffen enkelvoudige cijfers; deze per 30/06/2002 en per 30/06/2003 zijn geconsolideerde cijfers, tenzij anders vermeld.

Vastgoedpatrimonium

Totale oppervlakte (in m ² bovengronds)	30/06/2003	30/06/2002	30/06/2001	30/06/2000
Kantoren	112.467	113.737	80.667	67.949
Opslag	73.736	73.736	73.612	73.072
Retail	1.704	1.774	1.774	1.774
Andere	2.755	3.295	2.644	994
Totaal	190.662	192.542	158.697	143.789

	30/06/2003	30/06/2002	30/06/2001	30/06/2000
Geschatte investeringswaarde (x 1.000 EUR) ¹	266.079	269.519	200.945	177.288
Liquidatiewaarde (x 1.000 EUR) ²	235.468	238.512	177.827	156.892
Bezettingsgraad exclusief huurgarantie (%)	96,24	97,11	94,21	92,25
Bezettingsgraad inclusief huurgarantie (%)	97,77	100,00	98,53	98,00
Huurrendement exclusief huurgarantie (%)	7,85	7,77	7,51	7,23
Huurrendement inclusief huurgarantie (%)	7,97	8,01	7,86	7,69

¹ Geschatte investeringswaarde door vastgoedexperten Cushman & Wakefield Healey & Baker / Winssinger en Vennoten, inclusief kosten en taken.

² Na aftrek van 13% kosten.

Kernresultaten

(x 1.000 EUR)	30/06/2003	30/06/2002	30/06/2001	30/06/2000
Bedrijfsopbrengsten ¹	23.954	20.265	15.822	15.424
waarvan huuropbrengsten ²	20.872	17.105	13.568	12.705
Bedrijfsresultaat	16.947	15.250	11.480	11.495
EBITDA	18.423	14.949	11.706	12.057
Operationeel resultaat	12.742	12.395	10.441	10.415
Resultaat op de portefeuille	-2.677	429	613	2.598
Nettoresultaat	10.072	12.806	11.054	13.013
Nettocashflow	14.251	12.075	10.667	10.977

¹ Inclusief huurgaranties.

² Exclusief huurgaranties.

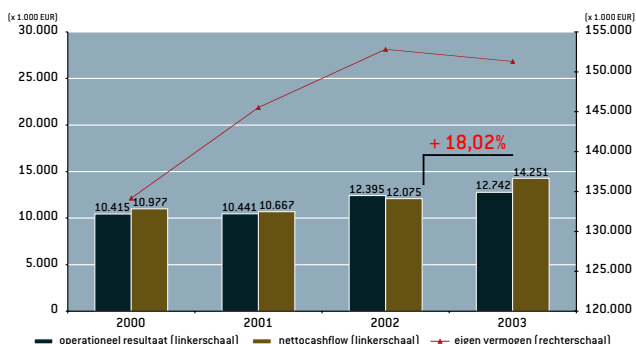
Balans

(x 1.000 EUR)	30/06/2003	30/06/2002	30/06/2001	30/06/2000
Eigen vermogen ¹	151.287	152.820	145.526	134.162
Balanstotaal	275.051	288.773	206.298	185.564
Schuldgraad [%] ²	42,33	44,94	27,28	25,65

¹ Ex-dividend.

² Voor 30/06/2002 en 30/06/2003: inclusief provisies exittaks ten belope van respectievelijk 2.108.040 EUR en 2.364.978 EUR.

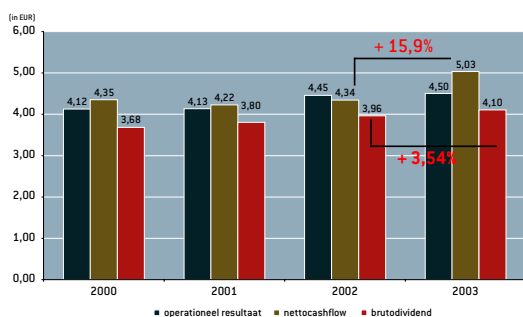
Evolutie resultaten en eigen vermogen



Gegevens per aandeel

(EUR)	30/06/2003	30/06/2002	30/06/2001	30/06/2000
Aantal aandelen (#)	2.830.366	2.830.366	2.725.624	2.525.124
Netto-actiefwaarde (exclusief dividend)	53,45	53,99	53,39	53,13
Netto-actiefwaarde (inclusief dividend)	57,55	57,95	57,19	56,81
Huuropbrengsten (exclusief huurgarantie)	7,37	6,15	5,37	5,03
Bedrijfsresultaat	5,99	5,48	4,54	4,55
Operationeel resultaat	4,50	4,45	4,13	4,12
Resultaat op de portefeuille	-0,95	0,15	0,24	1,03
Nettoresultaat	3,56	4,60	4,37	5,15
Nettocashflow (CFS)	5,03	4,34	4,22	4,35
Brutodividend ¹	4,10	3,96	3,80	3,68
Nettodividend	3,49	3,37	3,23	3,13

¹ Op basis van een payout ratio van 93%.



Kernratio's

(EUR)	30/06/2003	30/06/2002	30/06/2001	30/06/2000
Koers op coupondatum ¹		49	49,8	49,0
Coupondatum		28/10/2002	22/10/2001	26/10/2000
price / cashflow (PCF)		11,29	11,79	11,28
price / earnings (PER)		11,00	12,05	11,88
Koers einde boekjaar	55,50	55,40	47,90	48,51
price / cashflow (PCF)	11,03	12,77	11,34	11,15
price / earnings (PER)	12,33	12,44	11,59	11,76
Interest coverage ratio ²	5,15	4,40	5,78	11,24
Total debt / EBITDA	5,33	6,48	3,78	2,90

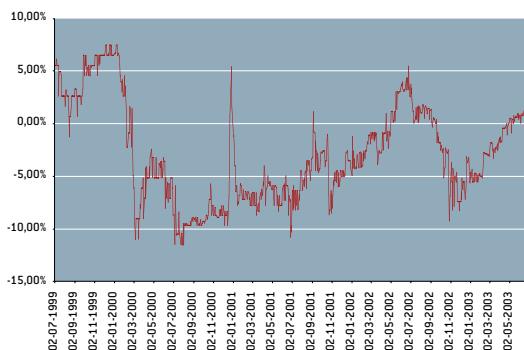
¹ Geen gegevens per 30/06/2003 omdat jaarverslag valt voor coupondatum.

² EBITDA / (financiële kosten + deel LT schuld dat binnen het jaar vervalt).

Evolutie aantal aandelen

	30-06-2003	30-06-2002	14-12-2001	30-06-2001	28-06-2001	30-06-2000
Op het einde van het boekjaar						2.525.124
kapitaalverhoging 28/06/2001					200.500	
Op het einde van het boekjaar				2.725.624		
kapitaalverhoging 14/12/2001			104.742			
Op het einde van het boekjaar	2.830.366	2.830.366				

Agio/disagio koers aandeel Leasinvest Real Estate sinds IPO op 2 juli 1999 t.o.v. netto-actiefwaarde exclusief dividend



De grafiek geeft de onder- of overwaardering van het aandeel op de beurs van Leasinvest Real Estate weer t.o.v. de netto-actiefwaarde exclusief dividend, wat tegelijk aantoont dat koers en netto-actiefwaarde verschillende begrippen zijn.

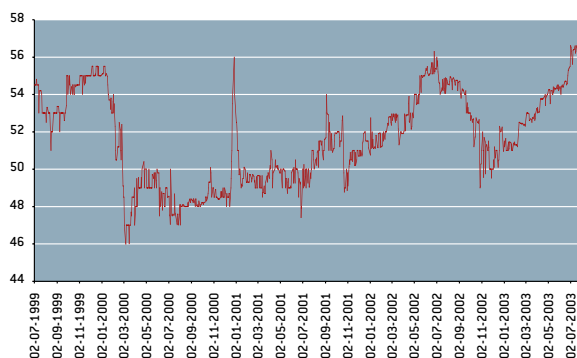
Leasinvest Real Estate op de beurs

[EUR]	30/06/2003	30/06/2002	30/06/2001	30/06/2000
Aantal aandelen (#)	2.830.366	2.830.366	2.725.624	2.525.124
Marktkapitalisatie op basis van slotkoers	157.085.313	156.802.276	130.557.390	122.493.765
Slotkoers	55,50	55,40	47,90	48,51
Hoogste koers	56,00	56,30	56,00	55,50
Laagste koers	49,00	48,77	47,01	45,98
Gemiddelde koers	52,97	51,97	49,04	52,07
Jaarvolume (#)	584.605	188.317	89.073	191.676
Gemiddeld maandvolume (#)	48.717	15.693	7.423	15.973
Jaaromzet	31.543.415	9.758.192	4.367.692	10.193.399
Velociteit ¹ (%)	20,65	6,77	3,53	7,59

¹ Jaarvolume/aantal aandelen

Noot : jaren waarin een kapitaalverhoging heeft plaatsgevonden: aantal aandelen = geprorateerd aantal aandelen voor dat jaar.

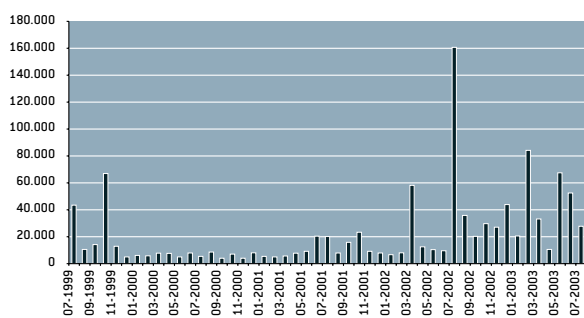
Koers Leasinvest Real Estate sinds IPO (02/07/1999)



Bij het begin van het boekjaar 2002/2003 bedroeg de koers 55,40 EUR. Gedurende het eerste semester is de koers nagenoeg continu gedaald en kende een dieptepunt van 49,00 EUR op 02/11/2002. Tijdens het tweede semester daarentegen kende het koersverloop een quasi continu stijgende trend en sloot af per 30/06/2003 op 55,50 EUR, iets hoger dan de koers per 30/06/2002 die 55,40 EUR bedroeg.

Inmiddels is de koers doorgestegen naar een niveau van 57,50 EUR. Dit was bijvoorbeeld zo op 01/08/2003.

Transactievolume per maand sinds IPO (02/07/1999)



Het boekjaar 2002/2003 was een succes voor het aandeel Leasinvest Real Estate inzake verhandeld volume en omzet. Het gemiddeld transactievolume per maand was over het laatste boekjaar historisch hoog en bedroeg 48.717 aandelen, tegenover 15.693 aandelen het jaar voordien. In totaal werden er op jaarbasis ruim 3 keer zoveel aandelen verhandeld als het vorige jaar, namelijk 584.605 aandelen. De jaaromzet kende bijgevolg een vergelijkbare evolutie en bedroeg 31.543.415 EUR tegenover EUR 9.758.192 het jaar

ervoor. De sterkste maanden waren juli 2002, februari 2003 en mei 2003 met respectievelijk 160.610, 84.070 en 67.418 verhandelde aandelen.

Bovenvermelde tendensen in volume worden ook vertaald in de velociteit van het aandeel, zijnde het aantal verhandelde aandelen ten opzichte van het totaal aantal aandelen. Voor Leasinvest Real Estate neemt dit toe van 3,53% per 30/06/2001 tot 20,65% per 30/06/2003.

Vooruitzichten

Behoudens onvoorziene omstandigheden verwacht Leasinvest Real Estate voor het boekjaar 2003-2004 een vergelijkbaar resultaat ten opzichte van dat van het voorbije boekjaar.

Leasinvest Real Estate plant op middellange termijn verder door te groeien tot een investeringswaarde van 500 miljoen EUR. Deze groei kan bewerkstelligd worden door het aantrekken van bijkomende structurele aandeelhouders en door fusies met/overnames van vastgoedondernemingen. Het groeiobjectief dient te zorgen voor een verdere verbetering van haar financiële ratio's en een toenemend dividendrendement.

Leasinvest Real Estate verwacht voor het boekjaar 2003/2004 een operationeel resultaat van 13,09 miljoen EUR of 4,63 EUR per aandeel.

Previsionele geconsolideerde analytische resultaten boekjaar 2003/2004

(x 1.000 EUR)	30/06/2004
Huuropbrengsten	21.058
Overige bedrijfsopbrengsten	150
Huurresultaat	21.208
Directe vastgoedkosten	-2.076
Indirecte vastgoedkosten	-946
Provisies	-200
Vastgoedresultaat	17.986
Beheerskosten	-1.112
Bedrijfsresultaat	16.874
Financiële kosten	-3.860
Financiële opbrengsten	212
Belastingen	-134
Operationeel resultaat	13.092

Overige bedrijfsopbrengsten = huurgaranties, schadevergoedingen ...exclusief doorfacturatiekosten.

Directe vastgoedkosten = kosten onderhoud, renovatie, leegstand en verzekeringen.

Indirecte vastgoedkosten = overige kosten (excl. managementfee en door te rekenen kosten).

Beheerskosten = managementfee.

[brief aan de aandeelhouders]

Dames,
Mijne Heren,

De economische omstandigheden eind 2002 en begin 2003 waren moeilijk en het investeringsvertrouwen van de ondernemingen bleef dan ook beperkt. Een belangrijke conjuncturele verbetering in 2003 en 2004 wordt niet direct verwacht.

Leasinvest Real Estate bleef het in 2002/2003 toch zeer goed doen en profiteerde van de acquisities, met name van Brussimmo NV en Ekiport NV, op het einde van vorig jaar, die in dit boekjaar voor het eerst voor 12 maanden bijdroegen tot het resultaat. De verbetering van het operationeel resultaat op geconsolideerd niveau is in grote mate te danken aan die acquisities. De bezettingsgraad bleef zeer hoog.

In 2002/2003 werden verschillende dossiers geanalyseerd, maar geen enkel werd goed genoeg bevonden om tot aankoop over te gaan. Enkele kleinere niet-strategische panden werden verkocht.

De investeringsstrategie van Leasinvest Real Estate, voornamelijk gebaseerd op kantoren en semi-industriële gebouwen gevestigd in de driehoek Brussel-Antwerpen-Gent, zal herbekeken worden in 2003/2004 om het risicoprofiel van Leasinvest Real Estate te optimaliseren.

Leasinvest Real Estate is vastberaden om het groeiobjectief naar 500 miljoen EUR te behalen. Deze groei kan bewerkstelligd worden door het aantrekken van bijkomende structurele aandeelhouders en door fusies met/overnames van vastgoed-ondernemingen. Het groeiobjectief dient te zorgen voor een verdere verbetering van haar financiële ratio's en een toenemend dividendrendement.

Het aandeel van Leasinvest Real Estate heeft – zoals dat van vele andere vastgoedbevals – een belangrijke koersstijging gekend van 49 EUR (02/11/2002) tot 55,50 EUR (30/06/2003) hetzij 13,26%, maar eveneens een belangrijke verhoging van de liquiditeit van haar aandeel van 6,77% naar 20,65% (verhouding jaarlijks verhandelde aandelen op totaal aantal aandelen).

Wij danken onze aandeelhouders voor hun vertrouwen en ons personeel voor hun onverlaten inzet.

Het is dan ook een genoegen om u het jaarverslag 2002/2003 van Leasinvest Real Estate voor te stellen en wij nodigen u graag uit om het door te nemen.

Hoogachtend,



Jean-Louis Appelmans
Afgevaardigd Bestuurder



Kris Verhellen
Afgevaardigd Bestuurder

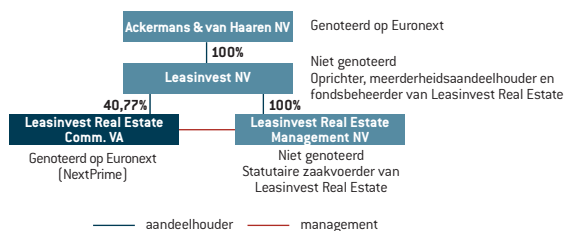


Luc Bertrand
Voorzitter Raad van Bestuur

[management]

Statutaire zaakvoerder

Het management van de vastgoedbevak Leasinvest Real Estate is in handen van gecommanditeerd (beherend) vennoot en statutair zaakvoerder Leasinvest Real Estate Management NV. Leasinvest Real Estate Management NV is een 100%-dochter van Leasinvest NV. Leasinvest Real Estate Management NV had op 30 juni 2003 een eigen vermogen van 318.627,26 EUR. Leasinvest NV is de oprichter, meerderheidsaandeelhouder en fondsbeheerder van Leasinvest Real Estate. Leasinvest NV, dat rechtstreeks en onrechtstreeks meer dan 500 miljoen EUR aan vastgoedactiva beheert, is actief in vastgoedinvestering en -ontwikkeling voor de bedrijfs- en residentiële markt. Het bedrijf is een dochtermaatschappij van de beursgenoteerde investeringsgroep Ackermans & van Haaren.



Leasinvest Real Estate Management NV 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, vereist voor de wijziging van de statuten, worden nageleefd, en dit 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 vergadering van aandeelhouders. Leasinvest Real Estate Management NV heeft zes 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 1.135.655,59 EUR. Het dagelijks beheer wordt waargenomen door twee afgevaardigde bestuurders.

Management

Jean-Louis Appelmans

Jean-Louis Appelmans (50) is Afgevaardigd Bestuurder van Leasinvest Real Estate Management NV sinds de oprichting in 1999. Hij is eveneens Bestuurder Directeur-Generaal van Leasinvest NV sinds 1994. Hij vervult nog een aantal andere functies en mandaten bij o.a. Leasinvest-filiaal Extensa (Voorzitter) en vastgoedbevak Retail Estates (Bestuurder). De heer Appelmans kwam in 1989 aan boord bij Leasinvest NV 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 (thans JPMorgan Chase).



Kris Verhellen

Kris Verhellen (38) is Afgevaardigd Bestuurder van Leasinvest Real Estate Management NV sinds de oprichting in 1999. Hij is sinds 1990 actief bij Leasinvest NV en vervult er verschillende mandaten. Hij is o.a. lid van het executief comité van Leasinvest NV, Afgevaardigd Bestuurder van Project T&T, Bestuurder van Bopro, Extensa, Grossfeld Immobilière, enz.



Het financieel beheer wordt waargenomen door:

Frank Moyaert, CFO¹

Frank Moyaert (38) vervoegde Leasinvest NV in 1997 en is sinds 2000 CFO van Leasinvest NV en Leasinvest Real Estate. Voorheen was hij actief bij Bacob (thans Dexia Bank) als Senior Risk Manager Corporate and Real Estate Finance. Hij is o.a. Bestuurder bij Extensa en andere filialen van Leasinvest NV.



- Laten opmaken en opvolgen van plaatsbeschrijvingen bij de aanvang en het einde van de huurcontracten; verhalen van eventuele huurschade op de huurder of de aansprakelijke.
- Beheren van de verzekeringsportefeuille.

Het technisch beheer houdt in:

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

Beheer van de gebouwen

Het vastgoedbeheer van Leasinvest Real Estate is in handen van Bopro Real Estate Services, een indirect filiaal (50%) van Leasinvest NV. 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.

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

¹ Vertegenwoordiging van Fares BVBA.

[inhoudstafel]

Markt - Strategie	08
Vastgoedoverzicht	12
Verslag van de Zaakvoerder	24
Corporate governance	28
Financieel overzicht	32
Financiële staten en toelichting	38
Algemene informatie	54
Statuten	60

[leasinvest real estate]





[markt - strategie]



Vastgoedmarkt

Investeringsmarkt

Tijdens het eerste semester van 2003 bedroegen de totale investeringen in kantoren voor de Brusselse regio 420 miljoen EUR t.o.v. 1,9 miljard EUR over het gehele jaar 2002. Deze investeringen werden gedomineerd door Belgische spelers, die 52% van de totale investeringen realiseerden.

De vertragende economische activiteit en het optimale investeringsklimaat op de Brusselse markt hebben bedrijven aangezet tot het aangaan van sale-and-lease-back transacties (Tractebel, Dexia). Een bijkomende belangrijke speler op de investeringsmarkt is de overheid die het afgelopen jaar een aantal overheidsgebouwen verkocht en wederinhuurde.

Verhuurmarkt

Brussel

In 2002 bedroeg de totale take-up 451.000 m² op de Brusselse vastgoedmarkt. In de eerste helft van 2002 werd hiervan reeds 234.000 m² opgenomen (52%). In het eerste semester van 2003 bedroeg de totale take-up 325.000 m². Hiermee doet de verhuurmarkt het een stuk beter (40%) dan in het jaar 2002. Belangrijk hierbij is wel dat het aandeel van de corporate gebruikers in deze totale take-up sterk gedaald is: over de afgelopen 4 jaar (1999-2002) bedroeg de verhouding 70% corporate gebruikers t.o.v. 30% administraties. Voor de take-up van het eerste semester van 2003 is deze verhouding net omgekeerd: 30% corporate gebruikers t.o.v. 70% administraties.

De gemiddelde leegstand voor de Brusselse markt op het einde van het eerste semester van 2003 bedraagt 8,8%. De leegstand voor de CBD¹ en de Leopoldswijk blijven

¹ Central Business District.

onder het gemiddelde met een respectievelijk leegstandspercentage van 3,7% en 3,0%. De hoge leegstandcijfers voor de gedecentraliseerde zone en de periferie blijven gehandhaafd met een respectievelijk leegstandcijfer van 15,1% en 18,7%. De leegstand in de Louiza- en de Noordwijk hangen rond het gemiddelde van 8,8%. De grote verschillen tussen deze wijken bevestigen de trend van 'een markt met twee snelheden', doch opvallend is dat de leegstand van de periferie het afgelopen jaar daalde van 21,5% naar 18,7%.

Antwerpen

In tegenstelling tot de Brusselse markt, steeg de take-up voor de Antwerpse regio het afgelopen jaar van 82.000 m² naar 85.000 m². De tophuurprijzen konden worden behouden, mits incentives vanwege de eigenaars en promotoren. De gemiddelde markthuurprijs over alle transacties daalde van 89 EUR naar 87 EUR per m². De leegstand blijft relatief beperkt tot 5% wgens gebrek aan nieuwe projecten. Door het groot aantal geplande nieuwe ontwikkelingen voor 2003/2004, zal hierin het volgende jaar verandering komen.

Gent

Het gebrek aan kwalitatief nieuwe projecten in de periferie van Gent maakt dat de bezettingsgraad er hoog blijft en de huurniveaus onveranderd. De economische terugval maakt de markt voor nieuwe producten bijzonder kwetsbaar.

Bronnen:

Belproperty

Jones Lang Lasalle – Brussels Office Market – Augustus 2003

CB Richard Ellis – Brussels Office Review – N°3 – Februari 2003

Hugo Ceusters vastgoedtendensen 2002



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 Brussel. 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 EUR.

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 quasi volledig indekt via caps en IRS. De lage rentestand werd benut om enkele nieuwe indekkingen af te sluiten. De vervalddata van de indekkingen situeren zich inmiddels tussen 2004 en 2009. De strike-rentevoeten

liggen voortaan tussen 3,15% en 3,90%, kredietmarge niet meegerekend.

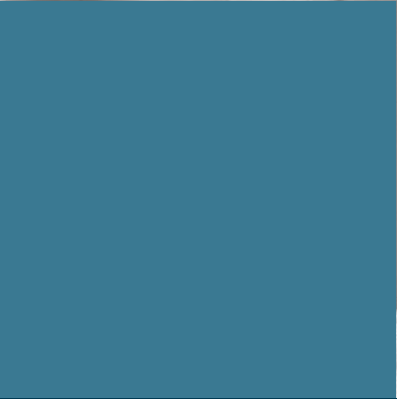
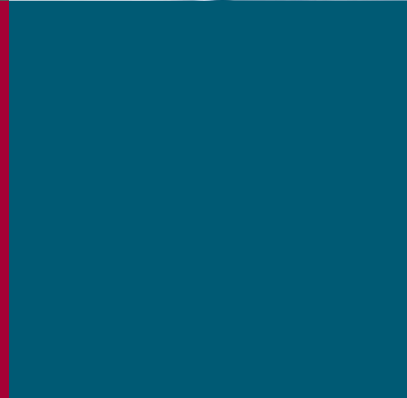
In het begin van het boekjaar 2003/2004 heeft Leasinvest Real Estate ingespeeld op de relatief lage rentestand om een deel van deze kortetermijnfinancieringen te vervangen door langlopende bankkredieten voor een bedrag van 45 miljoen EUR met een looptijd van 5 jaar. De vlottende intrestvoet van deze kredietlijnen werd ingedekt.

Aandeelhoudersstrategie

Leasinvest Real Estate heeft de internationale financiële transparantieregels onderschreven via de toetreding tot het NextPrime segment van Euronext. De bevak rapporteert per kwartaal aan haar aandeelhouders, en zal haar boekhouding voeren volgens IFRS-normen zoals voorgeschreven door Euronext m.b.t. het NextPrime segment. Tot datum van overgang naar IFRS wordt de boekhouding gevoerd conform de Belgische boekhoudwetgeving inclusief goedgekeurde abrogaties.

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.





[vastgoedoverzicht]



Wijzigingen in de portefeuille

Investerings en desinvesteringen boekjaar 2002/2003

Eind 2001/2002 werden er verschillende panden verworven zoals de Trierstraat 74 gelegen in de Brusselse Leopoldswijk en de Lenniksebaan 451 gelegen in het Erasmus Wetenschappelijk Park te Anderlecht. In het afgelopen boekjaar 2002/2003 werden er geen investeringen verwezenlijkt. Verschillende projecten werden geanalyseerd maar voldeden niet aan de selectieve investeringscriteria. De minder gunstige economie maakt dat er nog restrictiever gekeken wordt naar acquisities. De desinvesteringpolitiek m.b.t. kleinere niet-strategische gebouwen werd aangevraagd – met de verkoop van Britse Lei 3-5-7 (in 2001/2002) en Britse Lei 15 (in 2002/2003) te Antwerpen – en zal verder worden gezet in het lopende boekjaar. De overeenkomst met betrekking tot Britse Lei 3-5-7 betreft een voorverkoopovereenkomst. Per 30/06/2003 zit het gebouw nog in de portefeuille. Op 16/09/2003 vond de eigendoms-overdracht plaats.

Desinvestering

Antwerpen Centrum - Britse Lei 15 - 2018 Antwerpen

Eind december 2002 werd een principe-overeenkomst

getekend met Lachrila NV. De verkoopprijs bedroeg 1.132.500 EUR, exclusief registratierechten en aktekosten. In vergelijking met de beleggingswaarde van 1.107.500 EUR (op 30 juni 2002) werd een meerwaarde van 25.000 EUR gerealiseerd. De verkoop kadert in de desinvesteringpolitiek van Leasinvest Real Estate om een aantal kleinere, niet-strategische gebouwen te verkopen met het oog op een optimalisatie van het beheer van de portefeuille en een verbetering van de performantieratio's van de bevak.

Desinvestering na afsluiting van het boekjaar

Kontichsesteenweg 17, Aartselaar

Op 1 september 2003 werd de verkoopoptie gelicht, waardoor dit gebouw definitief overgaat in handen van de koper, uiterlijk op 31/12/2003. De verkoopprijs bedroeg 1.010.000 EUR, exclusief registratierechten en aktekosten, hetgeen overeenstemt met de beleggingswaarde op 30 juni 2003.

Verhuurtransacties

Leasinvest Real Estate sloot de volgende huurtransacties af in de loop van het voorbije boekjaar (cfr. onderstaande tabel).

Huurder	Gebouw	Locatie	Duur	Kantoor (m ²)	Opslag (m ²)	Retail (m ²)	Archief (m ²)	Parkeer- plaatsen
Electrabel	Axxes Business Park	Merelbeke	3/6/9				382	
Howe Furniture	Brixton Business Park	Zaventem	3/6/9	118	388			5
MGS Legal Mail	Brixton Business Park	Zaventem	3/6/9	118	388			6
Selecta	Brixton Business Park	Zaventem	3/6/9	71	383			5
Studiebureau Van Reeth	Delta Business Park	Kontich	3/6/9	315				4
Cross Associates	Axxes Business Park	Merelbeke	6/9	216				9
General Services & Investment	Axxes Business Park	Merelbeke	6/9	1.145			100	33
Scansoft	Axxes Business Park	Merelbeke	6/9	415				9
Gecotec	Brixton Business Park	Zaventem	3/6/9	282	1.954			55
Cecimo	Louizalaan 66	Brussel	6/9	236				3
Papyrus	Riverside Business Park	Anderlecht	2/6/9	2.496				50
Agusta Aerospace Services	Vierwinden Business Park	Zaventem		2	289	1.176		20
Nashuatec	Riverside Business Park	Anderlecht	3/6/9	510				10
Labaratoires De Vuyst	Brixton Business Park	Zaventem	3/6/9	215	975			14

■ Nieuw ■ Overdracht ■ Hernieuwing ■ Uitbreiding ■ Hernieuwing + Uitbreiding



Top tien huurders

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

De top 10 bleef het voorbije boekjaar ongewijzigd t.o.v. het boekjaar 2001/2002. Dit bevestigt de focus van Leasinvest Real Estate op grote huurders en langetermijncontracten.

Wijziging huurcontracten

Volgende huurders hebben hun huurcontract verlengd:

Huurder	Gebouw	Locatie	Kantoor (m ²)	Opslag (m ²)	Retail (m ²)	Archief (m ²)	Parkeer- plaatsen
Cecimo	Louizalaan 66	Brussel	236				3
Papyrus	Riverside Business Park	Anderlecht	2.496				50
Gecotec	Brixton Business Park	Zaventem	282	1.954			55
Agusta Aerospace Services	Vierwinden Business Park	Zaventem	289	1.176			20

Volgende huurders hebben hun huurcontract beëindigd:

Huurder	Gebouw	Locatie	Kantoor (m ²)	Opslag (m ²)	Retail (m ²)	Archief (m ²)	Parkeer- plaatsen
Alno Keukens	Louizalaan 250	Brussel			231		1
Robeco	Louizalaan 66	Brussel	251			23	4
London Economics	Louizalaan 66	Brussel	251				2
Paragraphe	Brixton Business Park	Zaventem	70	383			5

Nieuwe huurders:

Huurder	Gebouw	Locatie	Kantoor (m ²)	Opslag (m ²)	Retail (m ²)	Archief (m ²)	Parkeer- plaatsen
MGS Legal Mail	Brixton Business Park	Zaventem	118	388			6
Howe Furniture	Brixton Business Park	Zaventem	118	388			5
Studiebureau Van Reeth	Delta Business Park	Kontich	315				4

Samenstelling van de vastgoedportefeuille

(Cijfers per 30/06/2003)	Investeringswaarde ¹ (EUR)	Aandeel in portefeuille (%)	Contractuele huur (EUR)	Rendement (%)	Bezettingsgraad (%)	Contractuele huur + geschatte waarde op leegstand (EUR)	Geschatte huurwaarde (EUR)
BRUSSEL							
Riverside Business Park	47.810.000	17,97	3.586.404	7,50	94,10	3.798.982	3.601.891
Fase I	12.160.000		969.900	7,98	99,96	970.271	886.339
Fase II	5.900.000		518.608	8,79	99,77	519.723	481.106
Fase III + IV	29.750.000		2.097.896	7,05	90,55	2.308.987	2.234.446
Lenniksebaan, Anderlecht	27.380.000	10,29	1.997.416	7,30	100,00	1.997.416	2.046.792
Extensa Square	32.070.000	12,05	2.632.594	8,21	100,00	2.632.594	2.293.239
Kol. Bourg 153/155	20.020.000		1.669.462	8,34	100,00	1.669.462	1.417.780
Kol. Bourg 149	12.050.000		963.133	7,99	100,00	963.133	875.459
TOTAAL	107.260.000	40,31	8.216.414			8.428.992	7.941.922
Louizalaan 250	23.430.000	8,81	1.794.597	7,66	97,65	1.836.677	1.791.362
Louizalaan 66	5.950.000	2,24	484.505	8,14	92,31	521.746	484.001
Louise side	3.430.000		278.565	8,12	86,84	315.658	281.782
Grosse Tour side	1.580.000		137.143	8,68	99,89	137.292	134.048
Retail part	940.000		68.796	7,32	100,00	68.796	68.171
TOTAAL	29.380.000	11,05	2.279.102			2.358.423	2.275.363
Trierstraat-Belliardstraat, Brussel	17.390.000	6,54	1.355.680	7,80	100,00	1.355.680	1.163.670
Brixton Business Park	30.810.000	11,58	2.351.610	7,63	96,62	2.453.358	3.007.729
Unit 1	3.670.000		257.306	7,01	79,73	321.350	315.930
Unit 2	3.480.000		260.695	7,49	86,95	298.400	288.909
Unit 3	3.270.000		307.863	9,41	100,00	307.863	261.055
Unit 4/5/6	11.570.000		722.805	6,25	100,00	722.805	1.433.221
unit 8	2.830.000		266.177	9,41	100,00	266.177	224.068
unit 9	3.200.000		296.232	9,26	100,00	296.232	258.357
unit 10	2.790.000		240.532	8,62	100,00	240.532	226.190
Vierwinden Business Park	9.900.000	3,72	918.991	9,28	100,00	918.991	764.707
TOTAAL	40.710.000	15,30	3.270.601			3.372.349	3.772.436
GENT - PERIFERIE							
Axex 51-003 Business Park	40.880.000	15,36	3.178.883	7,78	96,55	3.287.498	3.143.928
Gebouw 1	4.770.000		385.354	8,08	100,00	385.354	366.573
Gebouw 2	5.730.000		452.971	7,91	96,57	468.086	440.432
Gebouw 3	5.660.000		411.598	7,27	87,18	467.604	436.708
Gebouw 4	5.920.000		444.709	7,51	91,80	482.203	452.487
Gebouw 5	5.740.000		449.366	7,83	100,00	449.366	439.577
Gebouw 6 & 7	13.060.000		1.034.885	7,92	100,00	1.034.885	1.003.151
TOTAAL	40.880.000	15,36	3.178.883			3.287.498	3.143.928
ANTWERPEN							
Prins Boudewijnlaan 7	16.420.000	6,17	1.484.881	9,04	100,00	1.484.881	1.345.391
Kontichsesteenweg	4.390.000	1,65	329.447	7,50	67,68	458.714	399.972
Kontichsesteenweg 17	1.010.000		125.967	12,47	100,00	125.967	97.639
Kontichsesteenweg 38	1.243.000		0	0,00	0,00	129.267	129.267
Kontichsesteenweg 38A	2.137.000		203.480	9,52	100,00	203.480	173.066
Schranshoevebaan 18, Wommelgem	2.530.000	0,95	217.414	8,59	100,00	217.414	213.748
Delta Business Park	2.500.000	0,94	210.177	8,41	100,00	210.177	208.811
TOTAAL	25.840.000	9,71	2.241.919			2.371.186	2.167.922
Antwerpen Centrum ²	4.619.000	1,74	356.963	7,73	67,29	512.988	476.964
Mechelsesteenweg, 30-34 - (A & B)							
+ Parking Willemstraat 1	4.110.000		331.583	8,07	70,75	455.165	422.509
Britselei 3-5-7	509.000		25.380	4,99	40,42	57.823	54.455
Britselei 15 ²							
TOTAAL	4.619.000	1,74	356.963			512.988	476.964
Totaal exclusief huurgaranties	266.079.000	100	20.899.564	7,85	96,24	21.687.117	20.942.206
Huurgaranties			303.848				
Totaal inclusief huurgaranties			21.203.412				
■ Brussel gedecentraliseerd ■ Brussel Louizawijk ■ Brussel Leopoldswijk ■ Brussel periferie ■ Antwerpen periferie ■ Antwerpen centrum							

¹ Inclusief kosten en taksen.

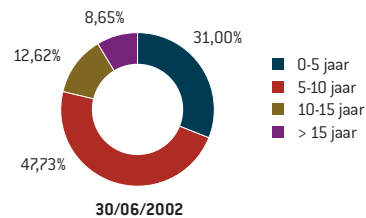
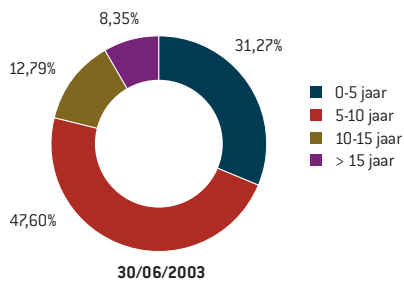
² Totaal exclusief Britselei 15, die verkocht werd op 14/03/2003.



Analyse van de vastgoedportefeuille

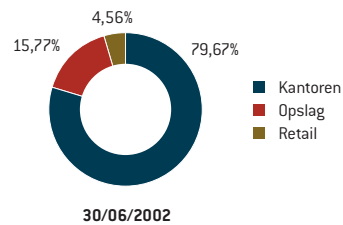
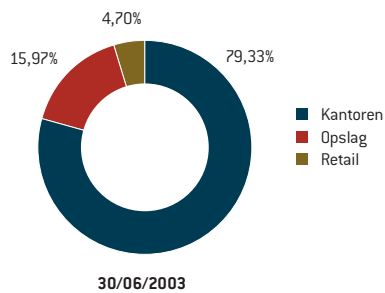
Gemiddelde ouderdom

De vastgoedportefeuille van Leasinvest Real Estate is een relatief jonge portefeuille in termen van gemiddelde ouderdom van de gebouwen. 78,87% van de gebouwen is jonger dan 10 jaar, waarvan 31,27% zelfs jonger is dan 5 jaar. De vastgoedportefeuille is ten opzichte van het vorige boekjaar (30/06/2002) nauwelijks gewijzigd (cfr. (des)investeringen), met een gelijkaardige ouderdomsverdeling als gevolg.



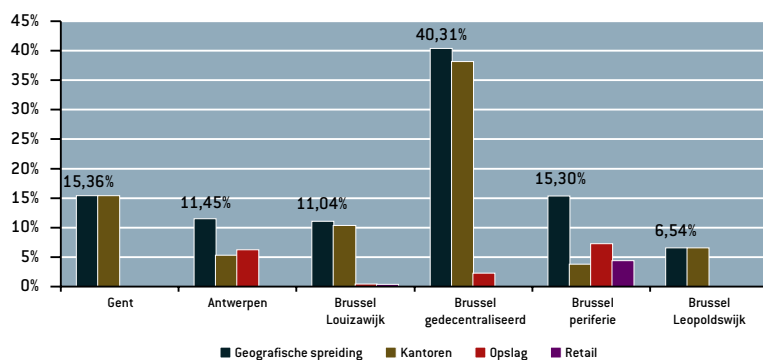
Aard van de activa

Het hoofdaandeel van de vastgoedportefeuille van Leasinvest Real Estate bestaat uit kantorenvastgoed, nl. 79,33%, gevolgd door opslagruimten en retail. Het gedeelte retail bevindt zich voornamelijk in het Brixton Business Park in Zaventem. De verhoudingen zijn nagenoeg onveranderd gebleven ten opzichte van het vorige boekjaar.





Aard van de activa volgens geografische spreiding



Op het einde van het boekjaar nam Brussel 73,19% van de investeringen voor haar rekening, gevolgd door Gent (15,36%) en Antwerpen (11,45%). De geografische spreiding ligt volledig in lijn met vorig jaar.

Bij opdeling van de Brusselse markt, maakt de gedecentraliseerde zone 40,31% van het

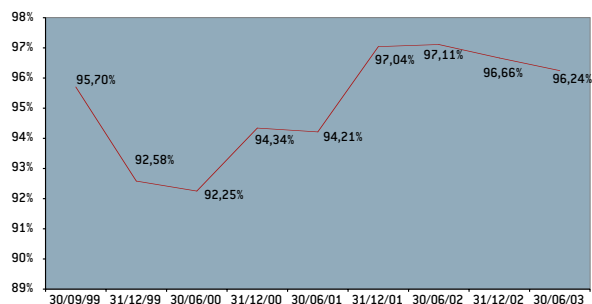
totaal uit, gevolgd door de periferie met 15,30%, de Louizawijk met 11,04% en de Leopoldswijk met 6,54%.

De gedecentraliseerde, en tevens grootste zone, bestaat voornamelijk uit kantoren met een beperkt aandeel opslagruimte. Ook de regio Gent (Axxes Business Park) en het Leopoldsdistrict (Trierstraat 74) bestaan uitsluitend uit kantoorgebouwen. Het gros van de opslagruimtes bevindt zich in de relatief kleinere markten, nl. Antwerpen en de Brusselse periferie. Het retailgedeelte bevindt zich eveneens in deze Brusselse periferie (Brixton Business Park te Zaventem) en voor een beperkt deel in de Louizawijk als onderdeel van het kantoorgebouw Louizalaan 250.

Bezettingsgraad

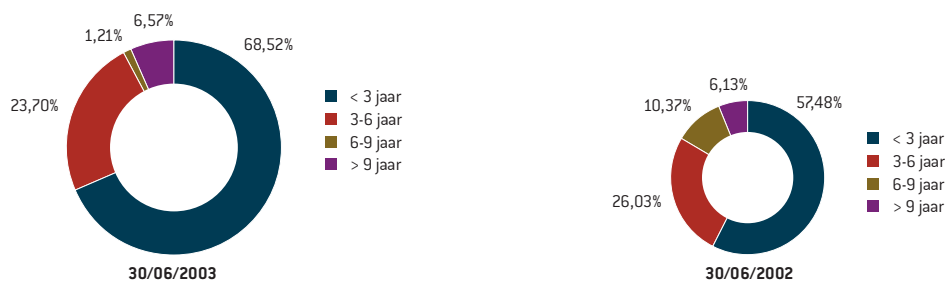
De bezettingsgraad kende sinds het boekjaar 30/06/2000 een sterke en continue stijging van 92,25% per 30/06/2000 tot 97,11% per 30/06/2002. De acquisities van volledig verhuurde gebouwen tijdens het voorlaatste boekjaar, tesamen met intensieve renovatie-investeringen over het algemeen zorgden voor deze positieve evolutie.

Gedurende het laatste boekjaar is de bezettingsgraad exclusief huurgaranties lichtjes gedaald tot 96,24% tegenover 97,11% het jaar voordien en tot 97,77% inclusief huurgaranties in vergelijking met 100% per 30/06/2002. Deze daling, die het gevolg is van een moeilijke vastgoedmarkt, is voor Leasinvest Real Estate relatief beperkt.

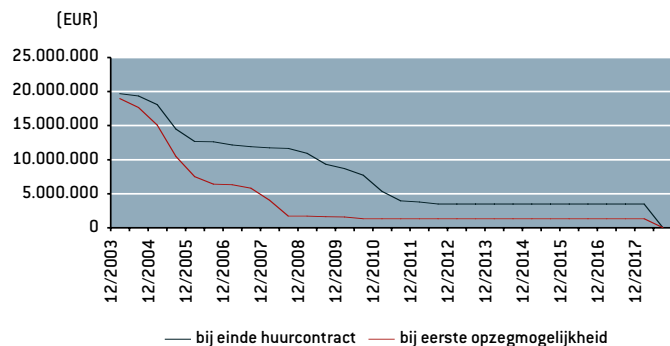


Resterende looptijd en contractueel verzekerde huurinkomsten

De grafiek is opgesteld op basis van de eerste breakdatum van de huidige huurcontracten en op basis van de geschatte huurwaarde. Het aandeel contracten met een resterende looptijd van minder dan 3 jaar is gestegen van 57,48% tot 68,33%. De reden hiervoor is dat contracten van een aantal grote huurders (vb. Federal Mogul), die initieel langlopende contracten waren, vorig jaar nog in het aandeel van 3 tot 6 jaar zaten (eerste breakdata in de periode 30/06/2005-31/12/2005), daar waar ze nu opgeschoven zijn naar het aandeel minder dan 3 jaar. Op basis van onze ervaring in het verleden, verlengt ongeveer 70% van de huurders hun contracten op eerste breakdatum. Noteer dat de grafiek rekening houdt met de eerste breakdatum en aldus geen voorstelling is van de initiële duurtijd van de contracten, die, in lijn met de investeringsstrategie, vaak aanzienlijk langer is. Dit blijkt ook uit de toelichting bij onderstaande grafiek.



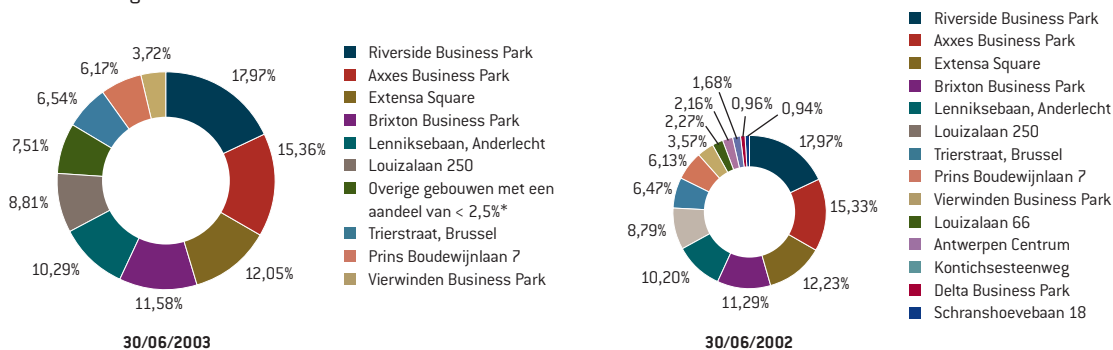
Onderstaande grafiek geeft de huurinkomsten van de bestaande portefeuille weer die enerzijds gegarandeerd zijn tot de eerste breakdatum en anderzijds gegarandeerd zijn tot de einddatum, m.a.w. als de huurders blijven tot het einde van hun contract. De grafiek houdt geen rekening met maandelijks opzegbare parkingplaatsen, noch met nieuwe verhuringen, m.a.w. bij de eerste breakdatum wordt de vacante ruimte niet verder verhuurd. De daling van de huurinkomsten over de eerste periode hangt samen met het aandeel contractueel verzekerde huurinkomsten met een resterende looptijd van minder dan 3 jaar uit bovenstaande grafiek. Door de verwerving gedurende het vorige boekjaar van het kantoorgebouw aan de Lenniksebaan 451, Anderlecht liggen de eerste opzegmogelijkheid en de opzegmogelijkheid bij het einde van het huurcontract relatief ver uit elkaar.





Spreiding investeringswaarde

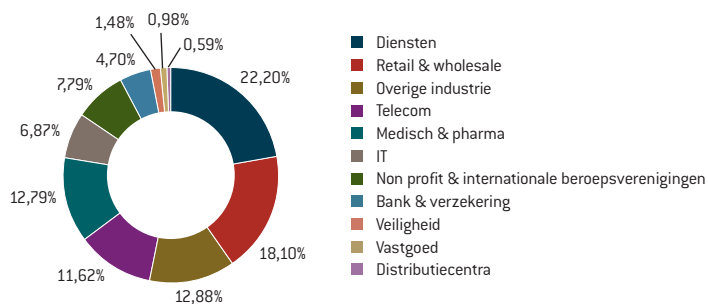
De top 3 investeringen, zijnde het Riverside Business Park te Anderlecht, het Axxes Business Park te Merelbeke en Extensa Square te Evere, maken samen 45,39% uit van de totale investeringswaarde. Bedrijvenparken maken het grootste deel van de investeringswaarde uit.



(*) Delta Business Park, Schranshoevebaan, Antwerpen Centrum, Kontichsesteenweg en Louizalaan 66

Type huurders

Het grootste deel van de huurders van Leasinvest Real Estate is actief in de dienstensector (22,2%), gevolgd door de retail & wholesale sector met 18,1%. De spreiding van de huurders inzake activiteitsdomein is goed gediversifieerd waardoor sectoriële conjunctuurschommelingen minder impact hebben op de huurinkomsten van Leasinvest Real Estate.



Beschrijving van de vastgoedportefeuille



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	3.007.729 EUR
Huuroppervlakte	36.042 m ²	Bezettingsgraad	96,62%
Parkeerplaatsen	485	Geschatte investeringswaarde	30.810.000 EUR
Contractuele huurprijzen	2.351.610 EUR	Huurrendement	7,63%
		Verzekerde waarde	17.345.213 EUR



Prins Boudewijnlaan 7, 2550 Kontich

Distributiecentrum

Bouwjaar	1989, uitbreiding in 2000	Geschatte huurwaarde	1.345.391 EUR
Huuroppervlakte	27.589 m ²	Bezettingsgraad	100%
Parkeerplaatsen	100	Geschatte investeringswaarde	16.420.000 EUR
Contractuele huurprijzen	1.484.881 EUR	Huurrendement	9,04%
		Verzekerde waarde	13.362.000 EUR



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	Geschatte huurwaarde	3.601.891 EUR
Huuroppervlakte	26.931 m ²	Bezettingsgraad	94,10%
Parkeerplaatsen	624	Geschatte investeringswaarde	47.810.000 EUR
Contractuele huurprijzen	3.586.404 EUR	Huurrendement	7,50%
		Verzekerde waarde	31.950.222 EUR



Axes Business Park / Guldensporenpark 22-40, 9820 Merelbeke

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

Bouwjaar	2000/01	Geschatte huurwaarde	3.143.928 EUR
Huuroppervlakte	23.447 m ²	Bezettingsgraad	96,55%
Parkeerplaatsen	714	Geschatte investeringswaarde	40.880.000 EUR
Contractuele huurprijzen	3.178.883 EUR	Huurrendement	7,78%
		Verzekerde waarde	33.124.795 EUR



Lenniksebaan 451, 1070 Anderlecht

Nieuw kantoorgebouw in het Erasmus Wetenschappelijk Park in Anderlecht

Bouwjaar	2002	Geschatte huurwaarde	2.046.792 EUR
Huuroppervlakte	15.132 m ²	Bezettingsgraad	100%
Parkeerplaatsen	278	Geschatte investeringswaarde	27.380.000 EUR
Contractuele huurprijzen	1.997.416 EUR	Huurrendement	7,30%
		Verzekerde waarde	24.967.697 EUR



Vierwinden Business Park / Leuvensesteenweg 532, 1930 Zaventem

Semi-industrieel bedrijvenpark

Bouwjaar	1973, verbouwd in 1994 en 1998	Geschatte huurwaarde	764.707 EUR
Huuroppervlakte	13.623 m ²	Bezettingsgraad	100%
Parkeerplaatsen	317	Geschatte investeringswaarde	9.900.000 EUR
Contractuele huurprijzen	918.991 EUR	Huurrendement	9,28%
		Verzekerde waarde	9.989.957 EUR



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

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

Bouwjaar	1991 (I) / 1996 (II)	Geschatte huurwaarde	2.293.239 EUR
Huuroppervlakte	12.218 m ²	Bezettingsgraad	100%
Parkeerplaatsen	291	Geschatte investeringswaarde	32.070.000 EUR
Contractuele huurprijzen	2.632.594 EUR	Huurrendement	8,21%
		Verzekerde waarde	32.188.833 EUR

■ > 30.000 m²

■ 30-20.000 m²

■ 20-10.000 m²



Louizalaan 250, 1000 Brussel

Prestigieus kantoorgebouw bestaande uit 12 verdiepingen

Bouwjaar	1975/76, 4 van de 12 verdiepingen zijn volledig gerenoveerd sinds eind '00	Geschatte huurwaarde	1.791.362 EUR
Huoppervlakte	11.225 m ²	Bezettingsgraad	97,65%
Parkeerplaatsen	114	Geschatte investeringswaarde	23.430.000 EUR
Contractuele huurprijzen	1.794.597 EUR	Huurrendement	7,66%
		Verzekerde waarde	20.989.403 EUR



Antwerpen Centrum (Mechelsesteenweg 30-34 + parking J.F. Willemstraat 1 / Britse Lei 3-5-7)

Kantorencomplex in de buurt van de Nationale Bank

Bouwjaar	1. 1963 (34), 1975 (30) - gerenoveerd tussen 1996 en 2002 / 2. 1978	Geschatte huurwaarde	476.964 EUR
Huoppervlakte	5.762 m ²	Bezettingsgraad	67,29%
Parkeerplaatsen	88	Geschatte investeringswaarde	4.619.000 EUR
Contractuele huurprijzen	356.963 EUR	Huurrendement	7,73%
		Verzekerde waarde	11.369.046 EUR



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	Geschatte huurwaarde	399.972 EUR
Huoppervlakte	5.400 m ²	Bezettingsgraad	67,68%
Parkeerplaatsen	95	Geschatte investeringswaarde	4.390.000 EUR
Contractuele huurprijzen	329.447 EUR	Huurrendement	7,50%
		Verzekerde waarde	4.465.643 EUR



Trierstraat 74, 1000 Brussel

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

Bouwjaar	1994	Geschatte huurwaarde	1.163.670 EUR
Huoppervlakte	5.515 m ²	Bezettingsgraad	100%
Parkeerplaatsen	68	Geschatte investeringswaarde	17.390.000 EUR
Contractuele huurprijzen	1.355.680 EUR	Huurrendement	7,80%
		Verzekerde waarde	19.887.671 EUR



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	Geschatte huurwaarde	484.001 EUR
Huoppervlakte	3.592 m ²	Bezettingsgraad	92,31%
Parkeerplaatsen	41	Geschatte investeringswaarde	5.950.000 EUR
Contractuele huurprijzen	484.505 EUR	Huurrendement	8,14%
		Verzekerde waarde	6.098.440 EUR



Schranshoevebaan 18, 2160 Wommelgem

Alleenstaand kantoorgebouw met opslagruimte in Wommelgem

Bouwjaar	1993	Geschatte huurwaarde	213.748 EUR
Huoppervlakte	2.394 m ²	Bezettingsgraad	100%
Parkeerplaatsen	44	Geschatte investeringswaarde	2.530.000 EUR
Contractuele huurprijzen	217.414 EUR	Huurrendement	8,59%
		Verzekerde waarde	2.837.636 EUR



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

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

Bouwjaar	2000	Geschatte huurwaarde	208.811 EUR
Huoppervlakte	1.792 m ²	Bezettingsgraad	100%
Parkeerplaatsen	47	Geschatte investeringswaarde	2.500.000 EUR
Contractuele huurprijzen	210.177 EUR	Huurrendement	8,41%
		Verzekerde waarde	1.971.397 EUR

■ 20-10.000 m²

■ < 10.000 m²



Schattingsverslag

Actualisatie op 30 juni 2003 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 2003 over te maken.

Onze schattingen werden opgesteld op basis van de door u verstrekte inlichtingen die verondersteld werden correct 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 schatting¹.

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 96,24 %.
3. Het gemiddelde van de effectieve huurinkomens (+ de geschatte huurwaarde op leegstand) ligt 3,6% hoger dan de geschatte huurwaarde.

Wij hebben voor het geheel van de gebouwen Leasinvest Real Estate Comm. VA een investeringswaarde bepaald (akte in de hand), op 30 juni 2003, van 266.100.000 EUR (tweehonderd zesenzestig miljoen honderdduizend euro).

Dit bedrag is inclusief het gedeelte van de portefeuille dat door de vennootschap Winssinger & Vennoten geschat werd.

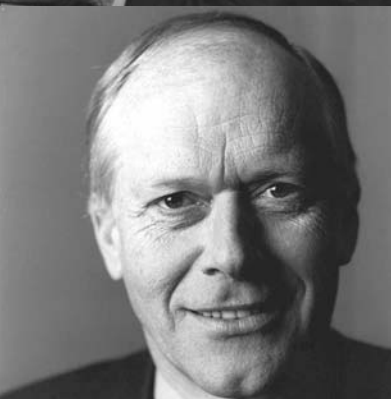
Op deze basis bedraagt het effectief rendement van de geïnde huurprijzen op de marktwaarde 'vrij op naam' 7,85 %.

Cushman & Wakefield Healey & Baker

¹ Indien de reële huurinkomsten hoger zijn dan de geschatte huurinkomsten, geeft dit een surplus aan de marktwaarde, rekening houdend met de vervaldata van de onderliggende huurcontracten waarbij de huurinkomsten hoger zijn dan de geschatte huurwaarde. Indien de reële huurinkomsten lager zijn, dan is het effect op de marktwaarde daarentegen negatief.



[verslag van de Zaakvoerder]





Bestuursverslag van de Statutaire Zaakvoerder aan de Gewone Algemene Vergadering van aandeelhouders van Leasinvest Real Estate Comm. VA van 20 oktober 2003

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 "Vennoetschap") over haar vierde boekjaar, dat loopt van 1 juli 2002 tot 30 juni 2003 en u de jaarrekening van de Vennoetschap per 30 juni 2003 ter goedkeuring voor te leggen.

1. Investerings & desinvesteringen tijdens het boekjaar 2002/2003

Eind 2001/2002 werd de controle verworven over verschillende panden zoals de Trierstraat 74 gelegen in de Brusselse Leopoldswijk en de Lenniksebaan 451 gelegen in het Erasmus Wetenschappelijk Park te Anderlecht. In het verlopen boekjaar 2002/2003 werden geen investeringen verwezenlijkt. Verschillende projecten werden geanalyseerd maar voldeden niet aan de selectieve investeringscriteria. De minder gunstige economie maakt dat er nog restrictiever gekeken wordt naar acquisities. De desinvesteringpolitiek m.b.t. kleinere niet-strategische gebouwen werd aangevangen – met de verkoop van Britse Lei 3-5-7 (in 2001/2002) en Britse Lei 15 (in 2002/2003) te Antwerpen – en zal verder worden gezet in het lopende boekjaar. De overeenkomst met betrekking tot Britse Lei 3-5-7 betreft een voorverkoopovereenkomst. Per 30/06/2003 zit het gebouw nog in de portefeuille.

2. Belangrijke gebeurtenissen die zich na het afsluiten van het boekjaar hebben voorgedaan

Er hebben zich geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan sedert de afsluiting van het boekjaar.

3. Enkelvoudige en geconsolideerde resultaten 2002/2003¹

a. Geconsolideerde resultaten

Tijdens het boekjaar werd er een bedrag van 20.871.706,26 EUR aan huurgelden (exclusief huurgarantie) geïnd, hetzij 22% meer dan verleden jaar en 53% 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 en de huurinkomsten bij de filialen Brussimmo NV en Ekiport NV, die het vorige boekjaar slechts pro rata in het resultaat waren opgenomen. De bedrijfskosten, exclusief doorfacturatiekosten, bedroegen 4.571.085,17 EUR en zijn onder meer samengesteld uit 1.439.206,55 EUR provisies voor onderhoud en renovatiewerken en 2.797.039,22 EUR diensten en diverse goederen. Gedurende het huidige boekjaar werden er bijkomende provisies aangelegd voor onderhoud en renovatiewerken, rekening houdend met de opgestelde budgetten van de beheerder van de gebouwen, Bopro NV. Deze budgetten houden onder meer rekening met de ouderdom van de gebouwen en de breakdata van de huurcontracten, data waarop onderhoud/renovatie voorzien wordt. De vaste kosten onder de "diensten en diverse goederen" zijn met 19% gedaald. Deze post vertegenwoordigt renovatie- en onderhoudskosten, de vergoeding van de Statutaire Zaakvoerder en de indirecte werkingskosten (revisor, consultancy fees, schattingen, makelaars, etc.). De daling vindt hoofdzakelijk zijn verklaring in de renovatie- en onderhoudskosten die ± 747.000,00 EUR lager waren.

¹ De vennoetschappen Brussimmo NV en Ekiport NV worden integraal geconsolideerd.



Het bedrijfsresultaat bedraagt 16.947.175,32 EUR. Het netto-financieel resultaat ten belope van -4.062.889,67 EUR was hoger dan verleden jaar, voornamelijk door de financieringslasten van de nieuwe acquisities (Brussimmo NV & Ekiport NV), waartoe in het vorig boekjaar werd overgegaan.

De operationele winst bedroeg 12.742.105,40 EUR en de netto winst van het boekjaar 10.072.201,42 EUR. Het verschil tussen beide is het negatieve portefeuilleresultaat ad 2.677.051,04 EUR hetgeen voornamelijk de gebouwen Extensa Square (Evere), Riverside Business Park (Anderlecht) en Axxes Business Park (Gent) betreft en een uitzonderlijk resultaat van 7.147,05 EUR.

De investeringswaarde van de vastgoedportefeuille werd door de experts geschat op 266.079.000,00 EUR, zijnde een daling van 3.440.000,00 EUR of 1,28% ten opzichte van verleden jaar. Deze daling is dus een combinatie van bovenvermelde minwaarde en de verkoop van het gebouw aan de Britse Lei 15 te Antwerpen [-1,1 miljoen EUR].

Het geconsolideerd eigen vermogen, na winstbestemming, bedraagt 151.287.586,18 EUR. De schuldgraad bedraagt 42,33%. 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.

b. Enkelvoudige resultaten

De huuropbrengsten stegen van 16.265.629,99 EUR tot 17.526.062,33 EUR als het gevolg van hogere huurinkomsten in het Axxes Business Park die het vorig boekjaar niet voor een volledig jaar verrekend werden.

De bedrijfskosten exclusief doorfacturatiekosten zijn quasi constant gebleven en bedragen 3.491.107,40 EUR. De diverse subrekeningen van de bedrijfskosten daarentegen vertonen aanzienlijke schommelingen. Enerzijds waren er vorig boekjaar provisies ten belope van 343.387,02 EUR teruggenomen; dit boekjaar werden er

619.670,57 EUR provisies aangelegd. Anderzijds is de post diensten en diverse goederen met 851.635,26 EUR gedaald. De daling vindt hoofdzakelijk zijn verklaring in de renovatie- en onderhoudskosten die \pm 747.000,00 EUR lager waren. Gedurende het huidige boekjaar werden er bijkomende provisies aangelegd voor onderhoud en renovatiewerken, rekening houdend met de opgestelde budgetten van de technische beheerder van de gebouwen, Bopro NV. Deze budgetten houden onder meer rekening met de ouderdom van de gebouwen en de breakdata van de huurcontracten, data waarop onderhoud/renovatie voorzien wordt. Het bedrijfsresultaat bedroeg 14.681.508,96 EUR, een stijging van 1,2% t.o.v. het vorige boekjaar.

Het netto-financieel resultaat ten belope van -2.232.700,51 EUR was ruim 15% beter dan verleden jaar [-2.652.240,19 EUR], voornamelijk ten gevolge van hogere financiële opbrengsten ten belope van 1.906.610,96 EUR door de financiering van Brussimmo NV en Ekiport NV via achtergestelde bulletleningen.

De operationele winst bedroeg 12.439.957,63 EUR (2001/2002: 11.848.486,25 EUR). De waarde van het statutair vastgoedpatrimonium werd door de experts geschat op 221.309.000,00 EUR (2001/2002: 224.589.000,00 EUR), hetzij een daling van 1,46% ten opzichte van verleden jaar, wat in belangrijke mate het resultaat was van de verkoop van Britse Lei 15 en de negatieve schommelingen in de marktwaarde van de portefeuille t.b.v. 2.285.113,21 EUR.

Na afsluitingsdatum van de rekeningen hebben geen bijzondere gebeurtenissen of feiten plaatsgevonden die een wezenlijke invloed kunnen hebben op de resultaten of de verdere ontwikkelingen van de Vennootschap.

5. 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.

6. Bestemming van het resultaat – dividenduitkering

De te bestemmen winst van het huidig boekjaar 2002/2003 bedraagt 12.464.957,63 EUR. Rekening houdend met de overgedragen winst van het voorbije boekjaar van 2.256.396,62 EUR levert dit een te bestemmen winst op van 14.721.354,25 EUR. Er gebeurde tevens een onttrekking aan het eigen vermogen t.b.v. 84.271,94 EUR. De Raad van Bestuur van de Statutaire Zaakvoerder stelt aan de Gewone Algemene Vergadering van aandeelhouders voor om de te bestemmen winst, inclusief de onttrekking aan het eigen vermogen, van 14.805.626,19 EUR te bestemmen als volgt :

- 3.201.125,59 EUR over te dragen naar volgend jaar en
- 11.604.500,60 EUR uit te keren als dividend.

Het voorgesteld dividend bedraagt, net als verleden jaar 93% van het uit te keren resultaat van het boekjaar 2002/2003, 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 4,10 EUR (t.o.v. bruto 3,96 EUR verleden jaar) en netto, vrij van roerende voorheffing, 3,49 EUR (t.o.v. netto 3,37 EUR verleden jaar) bedragen voor alle 2.830.366 aandelen.

De betaling van het dividend zal gebeuren tegen afgifte van coupon n° 4 vanaf 27 oktober 2003 aan de loketten van ING Bank, Dexia Bank, Fortis Bank en Bank Degroof, die de financiële dienstverlening waarnemen.

7. Vooruitzichten

Behalve onvoorziene omstandigheden verwacht Leasinvest Real Estate voor het boekjaar 2003-2004 een vergelijkbaar resultaat met dat van het voorbije boekjaar. Leasinvest Real Estate plant op middellange termijn verder door te groeien tot een investeringswaarde van 500 miljoen EUR. Deze groei kan bewerkstelligd worden

door het aantrekken van bijkomende structurele aandeelhouders en door fusies met/overnames van vastgoedondernemingen. Het groeiobjectief dient te zorgen voor een verdere verbetering van haar financiële ratio's en een toenemend dividendrendement.

Opgemaakt te Antwerpen op 28 augustus 2003.



J.L. Appelmans
Bestuurder



L. Bertrand
Voorzitter Raad van Bestuur

Addendum bij het bestuursverslag van de Statutaire Zaakvoerder aan de Gewone Algemene Vergadering van aandeelhouders van Leasinvest Real Estate Comm. VA van 20 oktober 2003 ter vervollediging van de informatie vervat in punt 2 en 3.a.

Na de afsluiting van het boekjaar 2002/2003, nl. op 1 september 2003, heeft Leasinvest Real Estate de verkoopoptie gelicht, waardoor het gebouw aan de Kontichsesteenweg 17, Antwerpen, definitief overgaat in handen van de koper.

Opgemaakt te Antwerpen op 15 september 2003.



J.L. Appelmans
Bestuurder



L. Bertrand
Voorzitter Raad van Bestuur

[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 een gecommanditeerd (beherend) vennoot en statutair zaakvoerder Leasinvest Real Estate Management NV, met maatschappelijke zetel te Mechelsesteenweg 34, 2018 Antwerpen (voorheen 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 vergadering van aandeelhouders van Leasinvest Real Estate Management NV werden benoemd. De herbenoeming van de onafhankelijke bestuurders volgens de nieuwe wettelijke definitie wordt aan de Gewone Algemene Vergadering van Leasinvest Real Estate op 20/10/2003 gevraagd (cfr. Wet Corporate Governance). De Raad van Bestuur wordt voorgezeten door Luc Bertrand, Voorzitter van het executief comité van Ackermans & van Haaren.

De onafhankelijke bestuurders zijn:

- Eric De Keuleneer, Afgevaardigd Bestuurder van Credibe NV.
- Bernard de Gerlache de Gomery, Onafhankelijk Bestuurder bij onder andere Floridienne NV en Sipef NV.
- Christophe Desimpel, Afgevaardigd Bestuurder van De Speyebeek NV.
- Marcus Van Heddeghem, Afgevaardigd Bestuurder van Wilma Project Development NV.

De bestuurders verbonden met Ackermans & van Haaren zijn:

- Luc Bertrand, Voorzitter van het Executief Comité 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 NV, 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 vijfmaal vergaderd. De statuten voorzien dat de Raad van Bestuur minimum viermaal per jaar vergadert. De onafhankelijke bestuurders ontvingen tijdens het boekjaar 2002-2003 39.662,96 EUR aan directe en indirecte vergoedingen.



De afhankelijke bestuurders ontvingen geen vergoedingen tijdens het vorige boekjaar.

Geen van de bestuurders bezit aandelen van Leasinvest Real Estate.

Vaste Vertegenwoordiger

De Zaakvoerder Leasinvest Real Estate Management NV, wordt vertegenwoordigd door haar Vaste Vertegenwoordiger J.L. Appelmans, aangesteld door de Raad van Bestuur van Leasinvest Real Estate Management NV bij besluit d.d. 27/02/2003.

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

Tijdens het voorbije boekjaar hebben er zich geen situaties voorgedaan waarbij de bepalingen van de artikelen 523 en 524 W. Venn. toegepast dienden te worden. Indien deze situaties zich voordoen, zullen de bepalingen van deze artikelen nageleefd 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 Financieuzen. Ernst & Young, erkende bedrijfsrevisoren, Marcel Thirylaan 204, 1200 Brussel, vertegenwoordigd door de heer Pierre Anciaux, erkend bedrijfsrevisor, werd aangesteld voor een periode van drie jaar (vanaf de vorige Gewone Algemene Vergadering van 21 oktober 2002) om de functie van commissaris te vervullen. De vergoedingen van de commissaris voor de controle van de jaarrekening voor het voorbije boekjaar bedroegen 19.360 EUR.

Waardering van het patrimonium

De trimestriële waarderings 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 Eric Van Dyck.
- Winssinger & Vennoten, Louizalaan 380, 1050 Brussel, vertegenwoordigd door de heer Philippe Winssinger.

Depothoudende bank

ING Bank werd aangesteld als deponthoudende bank van Leasinvest Real Estate, overeenkomstig de bepalingen van artikel 12 en volgende van het Koninklijk Besluit. In haar hoedanigheid van deponthoudende bank, moet ING Bank de verplichtingen nakomen die worden opgelegd door de wet van 4 december 1990 en het uitvoeringsbesluit van 10 april 1995. De deponthoudende bank wordt in het bezit

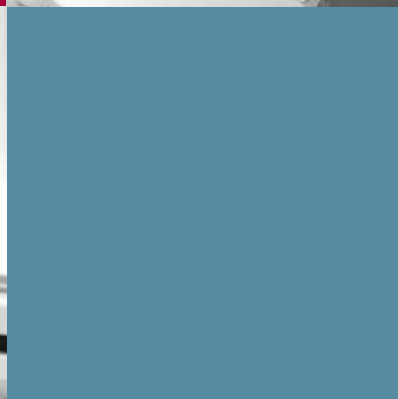


gesteld van alle officiële documenten en akten met betrekking tot wijzigingen in de activa van de bevak en zorgt bij elke verandering in het immobiënpark voor het bijwerken van de inventaris. De vergoeding van de dephouder is vastgesteld op basis van de investeringswaarde van de portefeuille van Leasinvest Real Estate volgens onderstaande schijven:

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

Liquidity provider

ING Financial Markets (ex-Vermeulen Raemdonck) is aangesteld als liquidity provider.



[financieel overzicht]



Analytische resultaten*

(x 1.000 EUR)	30/06/2003	30/06/2002	30/06/2001	30/06/2000
Huuropbrengsten	20.872	17.105	13.568	12.705
Overige bedrijfsopbrengsten	647	1.694	1.401	1.348
Huurresultaat	21.518	18.799	14.968	14.053
Directe vastgoedkosten	-943	-2.437	-2.169	-648
Indirecte vastgoedkosten	-1.065	-477	-412	-717
Provisies	-1.439	301	-126	-473
Vastgoedresultaat	18.071	16.186	12.261	12.215
Beheerskosten	-1.124	-935	-781	-720
Bedrijfsresultaat	16.947	15.250	11.480	11.495
Financiële kosten	-4.164	-3.137	-1.812	-1.249
Financiële opbrengsten	101	292	128	121
Belastingen	-142	-10	646	48
Operationeel resultaat	12.742	12.395	10.441	10.415

Overige bedrijfsopbrengsten = huurgaranties, schadevergoedingen ...exclusief doorfacturatiekosten.

Directe vastgoedkosten = kosten onderhoud, renovatie, leegstand en verzekeringen.

Indirecte vastgoedkosten = overige kosten (excl. managementfee en door te rekenen kosten).

Beheerskosten = managementfee.

Kerngegevens balans*

ACTIVA (x 1.000 EUR)	30/06/2003	30/06/2002	30/06/2001	30/06/2000
VASTE ACTIVA	266.079	269.519	200.945	177.288
Materiële vaste activa	266.079	269.519	200.945	177.288
VLOTTENDE ACTIVA	8.972	19.254	5.353	8.277
Vorderingen op meer dan 1 jaar	131	205	274	225
Vorderingen op ten hoogste 1 jaar	3.501	6.714	2.136	2.539
Geldbeleggingen en liquiditeiten	5.200	11.947	2.729	5.450
Overlopende rekeningen	140	388	214	63
TOTAAL DER ACTIVA	275.051	288.773	206.298	185.565

* Geconsolideerde cijfers op 30/06/2002 en 30/06/2003, voorheen enkelvoudige cijfers.



PASSIVA (x 1.000 EUR)	30/06/2003	30/06/2002	30/06/2001	30/06/2000
EIGEN VERMOGEN	151.287	152.820	145.526	134.162
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN	4.173	2.476	669	543
SCHULDEN	119.591	133.477	60.103	50.860
Financiële schulden op meer dan 1 jaar		7.475	46	46
Financiële schulden op ten hoogste 1 jaar	98.180	89.463	44.240	34.896
Handels- en belastingsschulden	3.422	2.464	2.240	3.197
Overige schulden	12.476	28.278	9.744	9.463
Overlopende rekeningen	5.513	5.797	3.833	3.258
TOTAAL DER PASSIVA	275.051	288.773	206.298	185.565
Solvabiliteit [%]	55,00	52,92	70,54	72,30
Schuldgraad [%] ¹	42,33	44,94	27,28	25,65

¹ Exclusief overlopende rekeningen.

Voor 30/06/2002 en 30/06/2003 : inclusief provisies exitkosten ten belope van respectievelijk 2.108.040 EUR en 2.364.978 EUR.

Geconsolideerde rekeningen per 30/06/2003

Het operationeel resultaat per aandeel per 30/06/2003 bedraagt 4,50 EUR, wat een stijging van 1,12% betekent ten opzichte van het operationeel resultaat van 4,45 EUR per 30/06/2002 en dus in lijn ligt met het budget.

De huren zijn met 22% toegenomen tot 20,87 miljoen EUR ten opzichte van 30/06/2002. Deze stijging betreft voornamelijk de huurinkomsten van het gebouw aan de Trierstraat 74, volledig verhuurd aan EFTA, en deze van L'Oréal Belgilux aan de Lenniksebaan 451 te Anderlecht. Deze huuropbrengsten waren per 30/06/2002 slechts voor een beperkt aantal maanden in het resultaat opgenomen, nl. sinds de overname van Brussimmo NV en Ekiport NV, respectievelijk eigenaar van deze gebouwen.

De huuropbrengsten per aandeel (exclusief huurgarantie) stegen voor de vierde keer op rij en bedragen 7,37 EUR tegenover 6,15 EUR een jaar eerder. De bezettingsgraad blijft hoog met 96,24% (exclusief huurgaranties) in vergelijking met 97,11% op 30/06/2002 en het huurrendement kent een constante groei. Per 30/06/2003 bedroeg het huurrendement 7,85% exclusief huurgaranties en 7,97% inclusief huurgaranties.

Het bedrijfsresultaat steeg met 11% tot 16,95 miljoen EUR, het operationeel resultaat klom tot 12,7 miljoen EUR, een stijging met 2,8%¹. Per aandeel komt dit neer op een bedrijfsresultaat van 5,99 EUR (een toename van 9,3%¹ ten opzichte van 30/06/2002) en een operationeel resultaat van 4,50 EUR. De verklaring voor de mindere stijging van het bedrijfsresultaat t.o.v. de omzet is het gevolg van een belangrijke aanleg van provisies voor toekomstige onderhouds- en renovatiekosten.

¹ Verschil tussen de absolute stijging van het operationeel - en bedrijfsresultaat en de stijging van het operationeel - en bedrijfsresultaat per aandeel, ligt in de proratering van het aantal aandelen per 30/06/2002. Per 30/06/2003 delen alle aandelen volledig in het resultaat.



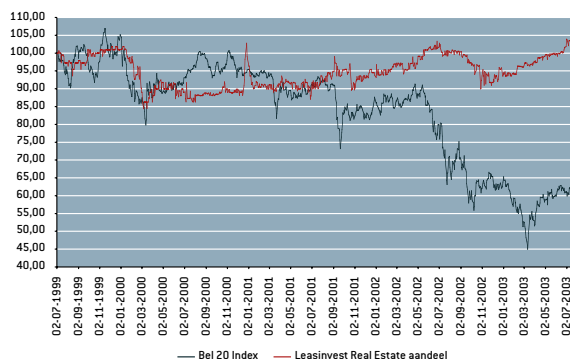
De nettocashflow per aandeel (CFS) liep op tot 5,03 EUR tegenover 4,34 EUR het jaar voordien. De gunstige evoluties in huuromzet en operationeel resultaat werden getemperd door de negatieve bijdrage van het portefeuilleresultaat, dat bijna uitsluitend de schommelingen in de marktwaarde van de portefeuille bevatte en een weerspiegeling was van de globale vastgoedmarkt. Het betreft voornamelijk de gebouwen Extensa Square (Evere), Riverside Business Park (Anderlecht) en Axxes Business Park (Gent). Het gevolg van deze negatieve bijdrage was een daling van het nettoresultaat ten opzichte van het jaar voordien. Per aandeel bedroeg het netto resultaat 3,56 EUR.

De netto-actiewaarde per aandeel (exclusief dividend) bedroeg op 30 juni 2003 53,45 EUR tegenover 53,99 EUR het jaar voordien. De negatieve schommeling in marktwaarde van de portefeuille verklaart deze daling.

De investeringswaarde van de vastgoedportefeuille is met 3,44 miljoen EUR gedaald tot 266,08 miljoen EUR. Deze daling is een combinatie van de minwaarde van de portefeuille (- 2,34 miljoen EUR) en de verkoop van het gebouw aan de Britse Lei 15 te Antwerpen (-1,1 miljoen EUR). De liquidatiewaarde² van de portefeuille bedroeg 235,5 miljoen EUR. De schuldgraad daalde van 44,94% naar 42,33%³.

Prestaties op de beurs

Evolutie van het aandeel in vergelijking met de BEL20 Index sinds de IPO op 2 juli 1999⁴



De koers van het aandeel Leasinvest Real Estate en de BEL20 Index zijn in deze grafiek op basis 100 gebracht op 02/07/1999, zijnde IPO-datum van Leasinvest Real Estate, teneinde een vergelijking van de evolutie/schommelingen van het aandeel en de BEL20 Index mogelijk te maken. Sinds augustus 2001 presteert het aandeel LRE significant beter dan de BEL20 index. De gap is opgelopen van ongeveer 10% tot 30%.

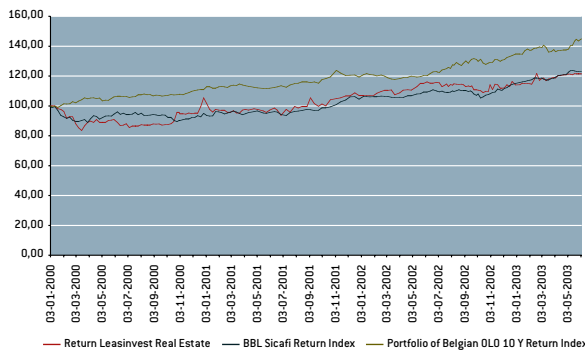
² Liquidatiewaarde is de geschatte waarde, na aftrek van 13% kosten.

³ Inclusief provisies exittaks ad 2.108.040 EUR per 30 juni 2002 en ad 2.364.978 EUR per 30 juni 2003.

⁴ Indexen te consulteren in financiële kranten, o.m. l'Echo de la Bourse, De Financieel Economische Tijd onder de beursrubrieken.

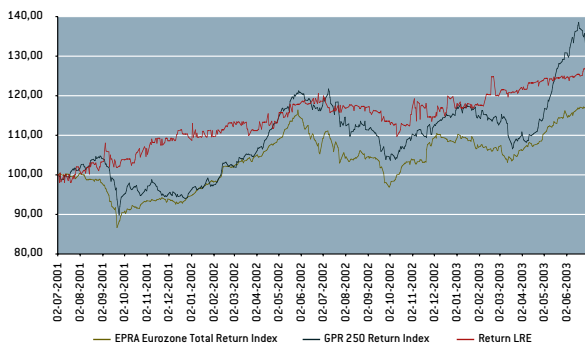


Evolutie van de return van het aandeel in vergelijking met de BBL Sicafi Return Index en de Portfolio of Belgian OLO 10Y Return Index⁵



De return van het aandeel Leasinvest Real Estate, de BBL Sicafi Return Index en de Portfolio of Belgian OLO 10Y Return Index zijn in deze grafiek op basis 100 gebracht op 03/01/2000. De return van Leasinvest Real Estate ligt constant onder de return van de OLO 10 jaar, maar loopt quasi parallel met de BBL Sicafi Return Index, die een representatief staal van de vastgoedbevaks weergeeft.

Evolutie van de return van het aandeel in vergelijking met de EPRA Eurozone Total Return Index en de GPR 250 Return Index⁶



De return van het aandeel Leasinvest Real Estate, de EPRA Eurozone Total Return Index en de GPR 250 Return Index zijn in deze grafiek op basis 100 gebracht op 02/07/2001. In vergelijking met de GPR 250 en de EPRA Eurozone Return Index, doet het aandeel Leasinvest Real Estate het bijzonder goed. Behalve de bijzondere prestatie van de GPR 250 sinds 05/2003, presteert Leasinvest Real Estate continu beter.

Bestemming van het resultaat – nettodividend van 3,49 EUR

De totale te bestemmen statutaire winst voor het voorbije boekjaar bedraagt 14.805.626,19 EUR, inclusief een onttrekking aan het eigen vermogen ten belope van 84.271,94 EUR. Leasinvest Real Estate zal aan de algemene aandeelhoudersvergadering op

⁵ Indexen te consulteren in financiële kranten, o.m. l'Echo de la Bourse, De Financieel Economische Tijd onder de beursrubrieken.

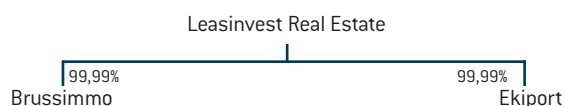
⁶ Meer info over deze indexen is te vinden op www.epra.com en www.gpr.nl

20 oktober 2003 voorstellen 3.201.125,59 EUR over te dragen naar het volgend boekjaar en 11.604.500,60 EUR uit te keren als dividend. Hierdoor komt het brutodividend op 4,10 EUR per aandeel. Netto bedraagt het dividend 3,49 EUR. De stijging van het brutodividend bedraagt 3,54% t.o.v. vorig boekjaar, hetzij meer dan het dubbele van de inflatie die 1,60% over dezelfde periode bedroeg.

De pay out ratio bedraagt, net als vorig jaar, 93%.

De uitbetaling van het dividend (4,10 EUR bruto⁷) zal gebeuren tegen afgifte van coupon n° 4 vanaf 27 oktober 2003 aan de loketten van ING Bank, Dexia Bank, Fortis Bank en Bank Degroof, die de financiële dienstverlening waarnemen.

Deelnemingen



[in EUR]	Brussimmo	Ekiport ⁸
	30/06/2003 (18 maanden)	30/06/2003 (18 maanden)
Eigen vermogen	18.973.471	-820.698
Balanstotaal	28.068.483	26.148.443
Nettoresultaat	1.411.919	-837.723

⁷ Onder voorbehoud van goedkeuring door de Gewone Algemene Vergadering van 20 oktober 2003.

⁸ In het voorbije boekjaar werd overeenkomstig de bepalingen van art. 633 W. Venn. vastgesteld dat het netto-actief van de vennootschap gedaald is tot minder dan 1/4 van het maatschappelijk kapitaal. Er werd een buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders bijeengeroepen die een besluit nam tot voortzetting van de vennootschap op basis van de door de Raad van Bestuur toegelichte maatregelen tot herstel van de financiële toestand van de vennootschap, met name de achtergestelde bulletlening die Leasinvest Real Estate Comm. VA heeft verschaft aan Ekiport ging gepaard met relatief hoge fees gezien de aard van het krediet en door de opslorping van Ekiport (door de Algemene Vergadering nog goed te keuren fusie van Leasinvest Real Estate Comm. VA (opslorpende) en Ekiport (opgeslorpte)) door Leasinvest Real Estate Comm. VA zal deze lening ophouden te bestaan en dus vervallen de aan dergelijke kredietvorm verbonden hoge intrestlasten. Het dossier inzake deze voorgestelde fusie dient nog aan de Commissie voor het Bank- en Financiënwezen te worden voorgelegd.

[financiële staten en toelichting]



Geconsolideerde jaarrekening

Consolidatiekring

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

Naam en adres van de zetel van de dochtervennootschap	BTW-nummer of Nationaal nummer	Gehouden deel van het kapitaal (in %)	Wijziging in het percentage van het gehouden kapitaal (t.o.v. vorig boekjaar)
Brussimmo NV, Tervurenlaan 72, 1040 Brussel	BE 434.072.624	99,99%	0,01%
Ekiport NV, Tervurenlaan 72, 1040 Brussel	BE 455.055.209	99,99%	0,01%

Balans

(x 1.000 EUR)	30/06/2003	30/06/2002	30/06/2001	30/06/2000	
ACTIVA					
VASTE ACTIVA	20/28	266.079	269.519	200.945	177.288
III. Materiële vaste activa	22/27	266.079	269.519	200.945	177.288
A. Terreinen en gebouwen	22	266.079	269.519	200.945	177.288
VLOTTENDE ACTIVA	29/58	8.972	19.254	5.353	8.277
V. Vorderingen op meer dan 1 jaar	29	131	205	274	225
B. Overige vorderingen	291	131	205	274	225
VII. Vorderingen op ten hoogste 1 jaar	40/41	3.501	6.714	2.136	2.539
VIII. Geldbeleggingen	50/53	179	11.150	2.441	5.354
B. Overige beleggingen	51/53	179	11.150	2.441	5.354
IX. Liquide middelen	54/58	5.021	797	288	96
X. Overlopende rekeningen	490/1	140	388	214	63
TOTAAL DER ACTIVA	20/58	275.051	288.773	206.298	185.565
PASSIVA					
EIGEN VERMOGEN	10/15	151.287	152.820	145.526	134.162
I. Kapitaal	10	31.123	31.123	29.971	27.765
A. Geplaatst kapitaal	100	31.123	31.123	29.971	27.765
II. Uitgiftepremies	11	12.065	12.065	7.710	
III. Herwaarderingsmeerwaarden	12		96.500	96.500	96.500
IV. Reserves	13	104.061	10.348	9.918	8.783
A. Wettelijke reserves	130	602	602	602	602
B. Onbeschikbare reserves	131	96.660	3.759	3.330	2.717
D. Beschikbare reserves	133	6.799	5.986	5.986	5.464
V. Overgedragen winst	140	4.038	2.784	1.427	1.114
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN	16	4.173	2.476	669	543
VII. A. Voorzieningen voor risico's en kosten	160/5	4.173	2.476	669	543
SCHULDEN	17/49	119.591	133.477	60.103	50.860
VIII. Schulden op meer dan 1 jaar	17		7.475	46	46
A. Financiële schulden	170/4		7.475		
D. Overige schulden	178/9			46	46
IX. Schulden op ten hoogste 1 jaar	42/48	114.078	120.205	56.224	47.556
A. Schulden op meer dan 1 jaar die binnen het jaar vervallen	42		546		
B. Financiële schulden	43	98.180	88.917	44.240	34.896
C. Handelsschulden	44	3.207	2.420	2.159	3.062
D. Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	46	57			
E. Schulden mbt belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	45	158	44	81	135
F. Overige schulden	47/48	12.476	28.278	9.744	9.463
X. Overlopende rekeningen	492/3	5.513	5.797	3.833	3.258
TOTAAL DER PASSIVA	10/49	275.051	288.773	206.298	185.565

Resultatenrekening

(x 1.000 EUR)	30/06/2003	30/06/2002	30/06/2001	30/06/2000
A. OPERATIONELE RESULTATEN				
I. Bedrijfsopbrengsten	70/74	23.954	20.265	15.822
A. Omzet	70	20.872	17.105	12.705
D. Andere bedrijfsopbrengsten	74	3.082	3.160	2.719
II. Bedrijfskosten	60/64	-7.007	-5.015	-4.342
B. Diensten en diverse goederen	61	-2.797	-3.447	-3.132
C. Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	62			52
D. Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, immat.& mat. vaste activa	630			-14
E. Afschrijvingen en waardeverminderingen op voorraden, best.in uitvoering en handelsvord.	631/4	-37		-100
F. Voorzieningen voor risico's en kosten	635/7	-1.439	301	-126
G. Andere bedrijfskosten	640/8	-2.734	-1.869	-984
III. Bedrijfsresultaat	70/64	16.947	15.250	11.480
IV. Financiële opbrengsten	75	1.364	410	611
B. Opbrengsten uit vlottende activa	751	84	284	130
C. Andere financiële opbrengsten ¹	752/9	1.280	126	481
V. Financiële kosten	65	-5.427	-3.255	-2.296
A. Kosten van schulden	650	-3.577	-2.847	-2.027
C. Andere financiële kosten ¹	652/9	-1.850	-408	-269
VI. Belastingen op het resultaat	67/77	-142	-10	646
A. Belastingen	670/3	-142	-19	-11
B. Regularisering van belastingen en terugnemning van voorzieningen voor belastingen	77		9	657
VII. Operationele winst		12.742	12.395	10.441
B. RESULTATEN OP DE PORTEFEUILLE				
VIII. Meer- en minderwaarden op de realisatie van portefeuillebestanddelen		109		
[ten opzichte van aanschaffingswaarde]				
A. Vastgoed [in de zin van K.B. van 10/4/1995]				
1. Onroerende goederen en zakelijke recht op onroerende goederen				
Meerwaarden		109		
VIIIbis. Tegenboeking van vroeger geboekte waardeschommelingen op gerealiseerde portefeuillebestanddelen		-84		
Meerwaarden - Onttrekking aan de onbeschikbare reserves [-] ²		-84		
IX. Schommelingen in de marktwaarde van de portefeuillebestanddelen	743/643	-2.702	429	613
A. Vastgoed [in de zin van K.B. van 10/04/1995]		-2.702	429	613
1. Onroerende goederen en zakelijke recht op onroerende goederen		-2.702	429	613
Meerwaarden	74300	2.548	4.594	1.862
Minderwaarden	64300	-5.250	-4.165	-1.249
X. Winst op de portefeuille			429	613
Verlies op de portefeuille [-]		-2.677		2.598
C. UITZONDERLIJKE RESULTATEN				
XI. Uitzonderlijke opbrengsten		7		
B. Andere uitzonderlijke opbrengsten	764/9	7		
XII. Uitzonderlijke kosten			-19	
B. Andere uitzonderlijke kosten	664/8		-19	
XIII. Uitzonderlijke winst		7		
Uitzonderlijke verlies [-]			-19	
D. TE BESTEMMEN RESULTATEN				
XIV. Winst van het boekjaar		10.072	12.806	11.054

¹ Genette IRS opbrengsten en -kosten voor boekjaar 1/7/2000-30/6/2001 en boekjaar 1/7/2001-30/6/2002.

² Het betreft hier een onttrekking aan de onbeschikbare reserves ten belope van vroeger geboekte latente meerwaarden op tijdens het boekjaar gerealiseerde portefeuillebestanddelen (verkoop Britse Lei 15), boekhoudkundig verwerkt conform het advies van het CBN (Commissie Boekhoudkundige Normen) van 21 februari 2001 (toevoeging van boekhoudrubriek VIII bis).

Financieringstabel

(x 1.000 EUR)	30/06/2003	30/06/2002	30/06/2001
A. OPERATIONELE RESULTATEN			
1. Operationele winst van het boekjaar	12.742	12.395	10.441
2. Afschrijvingen, voorzieningen en waardeverminderingen	1.477	-301	226
3. Uitzonderlijk resultaat	7	-19	
Operationele stroom	14.226	12.075	10.667
B. PORTEFEUILLEACTIVITEITEN			
1. Gerealiseerde meerwaarden ³	25		
Portefeuillestroom	25		
C. INVESTERINGSACTIVITEITEN			
1. Netto investeringen in onroerende goederen ⁴	995	-68.145	-23.144
2. Netto investeringen in financiële vaste activa	74	69	-49
Investeringsstroom	1.069	-68.076	-23.193
D. FINANCIERINGSACTIVITEITEN			
1. Wijziging van het kapitaal en uitgiftepremies	0	5.507	9.916
2. Wijziging van de voorzieningen	258	2.108	
3. Wijziging van de schulden op meer dan één jaar	-7.475	7.429	
4. Wijziging van de schulden op minder dan één jaar	8.716	45.224	9.344
5. Betaalde dividenden en tantièmes	-11.605	-11.019	-9.606
6. Wijziging in de behoefte aan bedrijfskapitaal	-11.703	15.969	152
Financieringsstroom	-22.067	65.218	9.806
E. LIQUIDE MIDDELEN EN GELDBELEGGINGEN			
1. Liquiditeiten bij het begin van het boekjaar	11.947	2.730	5.450
2. Liquiditeiten bij het einde van het boekjaar	5.200	11.947	2.730
Netto wijziging in de thesaurie	6.747	9.217	-2.720

In vergelijking met het vorige boekjaar zijn er geen investeringen gebeurd. De netto investeringen ten belope van 68.145.000 EUR per 30/06/2002 hadden voor het grootste deel betrekking op de uitbreiding van de consolidatiekring voor Brussimmo NV en Ekiport NV.

De desinvesteringen ten belope van 994.886,79 EUR hebben betrekking op de verkoop van het gebouw Britse Lei 15 te Antwerpen, na aftrek van geactiveerde kosten voor Riverside Business Park (cfr. voetnoot 3).

De enige aanwezige langetermijnfinanciering ten belope van 7.474.544,98 EUR werd omgezet in een kortetermijnschuld. De operationele cashflow, samen met de cashflow uit investerings- en portefeuilleactiviteiten, werden aangewend ter financiering van het dividend en het werkkapitaal. De aanwezige liquiditeiten zijn hiervoor eveneens aangewend ten belope van 6.747.000 EUR, waardoor de cashpositie afsloot op 5.200.000 EUR.

³ Ten opzichte van de marktwaarde van gecedeerde gebouwen bij het begin van het boekjaar. Voor 30/06/2003 : Britse Lei 15 te Antwerpen.

⁴ Netto investeringen worden met een min-teken aangegeven / netto desinvesteringen met een plus teken
994.886,79 EUR per 30/06/2003 komt overeen met de marktwaarde op 30/06/2002 van het verkochte gebouw Britse Lei 15, nl. 1.107.500 EUR verminderd met geactiveerde kosten ad 112.613 EUR voor klimatisatie van het Riverside Business Park.

Toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening (bedragen in 1.000 EUR)

IX. Staat van de materiële vaste activa

	<i>Terreinen en gebouwen</i>
A. Aanschaffingswaarde	
Per einde van het vorige boekjaar	125.878
Mutatie tijdens het boekjaar:	
- Aanschaffingen inclusief de geproduceerde vaste activa	113
- Overdrachten en buitengebruikstellingen (-)	-295
Per einde van het boekjaar	125.696
B. Meerwaarden	
Per einde van het vorige boekjaar	143.641
Mutatie tijdens het boekjaar:	
- Afgeboekt (-)	-2.445
- Overgeboekt van een post naar een andere (+)(-)	-813
Per einde van het boekjaar	140.383
D. Nettoboekwaarde per einde van het boekjaar	266.079

XI. Staat van de geconsolideerde reserves

Geconsolideerde reserves per einde van het vorige boekjaar (+)(-)	13.132
Wijzigingen tijdens het boekjaar:	
- Geconsolideerd resultaat (+) (-)	10.072
- Overboeking van herwaarderingsmeerwaarde naar de onbeschikbare reserves	96.500
- Uit te keren dividend Leasinvest Real Estate Comm. VA	-11.605
Geconsolideerde reserves per einde van het boekjaar (+)(-)	108.099

XIV. Resultaten

30/06/2003

A. Netto-omzet

2. Totale omzet van de groep in België	23.954
--	--------

C. Uitzonderlijke resultaten

2. Uitsplitsing van de Andere Uitzonderlijke Opbrengsten, indien het belangrijke bedragen betreft	?
---	---

XV. Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

- Eind juni 2002 werd een koopovereenkomst gesloten voor de verkoop van het onroerend goed aan de Britselei 3-5-7 in Antwerpen. Het verlijden van de akte zal in het boekjaar 2003-2004 gerealiseerd worden.
- 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 en IRS'en met vervaldatum tussen 2004 en 2009 met rentevoetstrikes tussen 3,15% en 3,90%.

XVII. Financiële betrekkingen met de zaakvoerder van de consoliderende onderneming

A. Totaalbedrag van de toegekende vergoedingen uit hoofde van hun werkzaamheden in de consoliderende onderneming, haar dochterondernemingen en geassocieerde ondernemingen aan de zaakvoerder.	1.136
--	-------

Aanschaffingswaarden / meer- en minderwaarden portefeuille

	Prospectus 30/06/1999	Acquisities en investeringen 1999/2000	Geschatte investerings- waarde 30/06/2000	Meer- en minder- waarden op de portefeuille 1999/2000	Acquisities en investeringen 2000/2001	Geschatte investerings- waarde 30/06/2001	Meer- en minder- waarden op de portefeuille 2000/2001	Acquisities en investeringen 2001/2002	Geschatte investerings- waarde 30/06/2002	Meer- en minder- waarden op de portefeuille 2001/2002	Geschatte investerings- waarde 30/06/2003
BRUSSEL											
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	47810.000,00
Lenniksebaan 451 ⁵								27.500.000,00	27.500.000,00		27.380.000,00
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	32.070.000,00
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	23.430.000,00
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	5.950.000,00
Trierstraat 74 ⁶								16.549.678,78	17.430.000,00	880.321,22	17.390.000,00
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	30.810.000,00
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	9.900.000,00
GENT											
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	40.880.000,00
ANTWERPEN											
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	16.420.000,00
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	4.390.000,00
Schranshoevebaan 18					2.465.815,31	2.503.724,60	37.909,29		2.530.000,00	26.275,40	2.530.000,00
Delta Business Park					2.564.031,39	2.578.092,66	14.061,27		2.590.000,00	11.907,34	2.500.000,00
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	4.619.000,00
	170.730.242,54	3.960.535,50	177.288.491,04	2.597.713,00	23.043.765,82	200.944.970,13	612.713,27	68.144.626,05	269.519.000,00	429.403,82	266.079.000,00

Staat van het kapitaal

	Uitgegeven kapitaal (x 1.000 EUR)	Aantal aandelen
Beginkapitaal Brixton Zaventem	2.922	61.250 ⁷
Nieuw aantal aandelen		864.808
Inkoop van eigen aandelen en annulatie van de ingekochte aandelen		-24.603
Inbreng van de "Extensa gebouwen"	2.788	727.818
Inbreng van Vierwinden Business Park	9.370	191.574
Totaal vóór het bod	15.080	1.759.597
Kapitaalverhoging	20.334	370.851
Fusie met Brixton Louise	7.561	394.672
Fusie met Kapex		4
Vermindering van het kapitaal	-15.209	
Kapitaal na het bod	27.765	2.525.124
Inbreng gebouwen D4 en D5 van het Axxes Business Park	2.206	200.500
Inbreng gebouw D2 van het Axxes Business Park	1.152	104.742
Uitgegeven kapitaal	31.123	2.830.366

⁵ Gebouw eigendom van Ekiport NV.

⁶ Gebouw eigendom van Brussimmo NV.

⁷ Eigen aandelen werden vernietigd.

Voorstellingschema 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. De vraag tot afwijking voor de volgende boekjaren werden gericht tot de Federale Overheidsdienst Economie en de Commissie voor Boekhoudkundige Normen.

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 inachtname 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-afrekbare BTW. Onverminderd de verplichting van artikel 7 van de wet van 17 juli 1975 op de boekhouding [gewijzigd naar artikel 8 bij wet van 7 mei 1999] en het Koninklijk Besluit van 30 januari 2001 met betrekking tot de jaarrekening van de ondernemingen om ten minste éénmaal per jaar de inventaris op te maken, maakt de vastgoedbevak, conform artikels 55 tot 61 van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks, de inventaris op per 30 juni van elk jaar en telkens zij aandelen uitgeeft of anders dan ter beurse 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, één of meer goederen in onroerende leasing worden gegeven, alsook het onderliggend goed.

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

Bovendien actualiseert de deskundige op het einde van elk van 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, genaamd "beleggingswaarde"⁸, d.w.z. kosten, registratierechten en honoraria inbegrepen wat ingegeven is door het going concern principe van de vastgoedbevak, tenzij de Raad van Bestuur een andere waardering weerhouden heeft.

⁸ Dit stemt overeen met de methode aangegeven op pagina 22 van dit jaarverslag.

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 (gewijzigd door respectievelijk artikels 73, 61 §2/ 64 §2 en 57 §1 eerste lid van het Koninklijk Besluit van 30 januari 2001), conform artikel 57 §1 van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 van de vastgoedbevaks, 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 (gewijzigd door respectievelijk artikels 61 §1/ 64 §1 en 65 van het Koninklijk Besluit van 30 januari 2001), conform artikel 60 van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 van de vastgoedbevaks, 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 van hun aard.

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

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

- de grote renovaties : het betreft renovaties die welke 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 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. Voorbeeld : installatie van een klimaatregelingsstelsel.

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 (gewijzigd door respectievelijk artikels 66 §2 en 57 §1 eerste lid van het Koninklijk Besluit van 30 januari 2001), conform met artikel 57 §2 van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 van de vastgoedbevaks, 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, conform met artikel 61 van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 van de vastgoedbevaks, 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 vastgoedbevak te maken heeft.

Schulden

De schulden zijn gewaardeerd tegen nominale waarde.

Overlopende rekeningen

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

Verslag van de commissaris

Verslag van de commissaris over de geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar afgesloten op 30 juni 2003 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 2003, met een geconsolideerd balanstotaal van 275.050.922 EUR en waarvan de geconsolideerde resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van 10.072.201 EUR. 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 voorstellingschema van de geconsolideerde jaarrekening toepasselijk voor de vastgoedbevaks, geeft de jaarrekening afgesloten op 30 juni 2003 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

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, 16 september 2003

Ernst & Young Bedrijfsrevisoren BCV (B 160)

Commissaris

vertegenwoordigd door



Pierre Anciaux

Vennoot

Enkelvoudige jaarrekening

Balans

(x 1.000 EUR)		30/06/2003	30/06/2002	30/06/2001	30/06/2000
ACTIVA					
VASTE ACTIVA	20/28	280.571	250.851	200.945	177.288
III. Materiële vaste activa	22/27	221.309	224.589	200.945	177.288
A. Terreinen en gebouwen	22	221.309	224.589	200.945	177.288
IV. Financiële vaste activa	28	59.262	26.262		
A. Verbonden ondernemingen	280/1	59.262	26.262		
VLOTTENDE ACTIVA	29/58	8.745	16.020	5.353	8.277
V. Vorderingen op meer dan 1 jaar	29	131	205	274	225
B. Overige vorderingen	291	131	205	274	225
VII. Vorderingen op ten hoogste 1 jaar	40/41	3.282	3.640	2.136	2.539
A. Handelsvorderingen	40	3.217	3.412	1.926	2.321
B. Overige vorderingen	41	65	228	210	218
VIII. Geldbeleggingen	50/53	179	11.150	2.441	5.354
B. Overige beleggingen	51/53	179	11.150	2.441	5.354
IX. Liquide middelen	54/58	5.021	797	288	96
X. Overlopende rekeningen	490/1	132	228	214	63
TOTAAL DER ACTIVA	20/58	289.316	266.871	206.298	185.565
PASSIVA					
EIGEN VERMOGEN	10/15	149.987	151.412	145.526	134.162
I. Kapitaal	10	31.123	31.123	29.971	27.765
A. Geplaatst kapitaal	100	31.123	31.123	29.971	27.765
II. Uitgiftepremies	11	12.065	12.065	7.710	
III. Herwaarderingsmeerwaarden	12		96.500	96.500	96.500
IV. Reserves	13	103.598	9.467	9.918	8.783
A. Wettelijke reserves	130	602	602	602	602
B. Onbeschikbare reserves	131	96.197	2.879	3.330	2.717
D. Beschikbare reserves	133	6.799	5.986	5.986	5.464
V. Overgedragen winst	140	3.201	2.256	1.427	1.114
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN	16	946	326	669	543
VII. A. Voorzieningen voor risico's en kosten	160/5	946	326	669	543
SCHULDEN	17/49	138.383	115.133	60.103	50.860
VIII. Schulden op meer dan 1 jaar	17			46	46
D. Overige schulden	178/9			46	46
IX. Schulden op ten hoogste 1 jaar	42/48	133.485	110.402	56.224	47.556
B. Financiële schulden	43	98.180	64.844	44.240	34.896
C. Handelsschulden	44	1.730	1.131	2.159	3.062
D. Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	46	57			
E. Schulden mbt belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	45	48	39	81	135
F. Overige schulden	47/48	33.470	44.388	9.744	9.463
X. Overlopende rekeningen	492/3	4.898	4.731	3.833	3.258
TOTAAL DER PASSIVA	10/49	289.316	266.871	206.298	185.565

Resultatenrekening

(x 1.000 EUR)	30/06/2003	30/06/2002	30/06/2001	30/06/2000	
A. OPERATIONELE RESULTATEN					
I. Bedrijfsopbrengsten	70/74	20.219	19.417	15.822	15.424
A. Omzet	70	17.526	16.266	13.568	12.705
D. Andere bedrijfsopbrengsten	74	2.693	3.151	2.254	2.719
II. Bedrijfskosten	60/64	-5.537	-4.908	-4.342	-3.929
B. Diensten en diverse goederen	61	-2.541	-3.393	-3.132	-1.770
C. Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	62				52
D. Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, immat.& mat. vaste activa	630				-14
E. Afschrijvingen en waardeverminderingen op voorraden, best.in uitvoering en handelsvord.	631/4	-37		-100	-75
F. Voorzieningen voor risico's en kosten	635/7	-620	343	-126	-473
G. Andere bedrijfskosten	640/8	-2.339	-1.859	-984	-1.649
III. Bedrijfsresultaat	70/64	14.682	14.509	11.480	11.495
IV. Financiële opbrengsten	75	3.437	312	611	121
A. Opbrengsten uit financiële vaste activa	750	1.907			
B. Opbrengsten uit vlottende activa	751	251	186	130	94
C. Andere financiële opbrengsten ⁸	752/9	1.279	126	481	27
V. Financiële kosten	65	-5.670	-2.965	-2.296	-1.249
A. Kosten van schulden	650	-3.821	-2.557	-2.027	-1.073
C. Andere financiële kosten ⁹	652/9	-1.849	-408	-269	-176
VI. Belastingen op het resultaat	67/77	-9	-8	646	48
A. Belastingen	670/3	-9	-17	-11	-51
B. Regularisering van belastingen en terugnemning van voorzieningen voor belastingen	77		9	657	99
VII. Operationele winst		12.440	11.848	10.441	10.415
B. RESULTATEN OP DE PORTEFEUILLE					
VIII. Meer- en minderwaarden op de realisatie van portefeuillebestanddelen		109			
(ten opzichte van aanschaffingswaarde)					
A. Vastgoed (in de zin van K.B. van 10/4/1995)					
1. Onroerende goederen en zakelijke recht op onroerende goederen					
Meerwaarden		109			
VIIIbis. Tegenboeking van vroeger geboekte waardeschommelingen op gerealiseerde portefeuillebestanddelen		-84			
Meerwaarden - Onttrekking aan de onbeschikbare reserves (-) ⁹		-84			
IX. Schommelingen in de marktwaarde van de portefeuillebestanddelen	743/643	-2.285	-451	613	2.598
A. Vastgoed (in de zin van K.B. van 10/04/1995)		-2.285	-451	613	2.598
1. Onroerende goederen en zakelijke recht op onroerende goederen		-2.285	-451	613	2.598
Meerwaarden	74300	2.548	3.714	1.862	4.283
Minderwaarden	64300	-4.833	-4.165	-1.249	-1.685
X. Winst op de portefeuille				613	2.598
Verlies op de portefeuille (-)		-2.260	-451		
D. TE BESTEMMEN RESULTATEN					
XIV. Winst van het boekjaar		10.180	11.397	11.054	13.013
XV. Bestemming van de schommeling in de marktwaarde van de portefeuille					
A. Overboeking naar de onbeschikbare reserves (-)				-613	-2.598
B. Onttrekking aan de onbeschikbare reserves (+) (op voorwaarde dat die nog steeds positief zijn)		2.285	451		
XVI. Te bestemmen winst van het boekjaar		12.465	11.848	10.441	10.415

⁸ Genette IRS opbrengsten en -kosten voor boekjaar 1/7/2000-30/6/2001 en boekjaar 1/7/2001-30/6/2002.

⁹ Het betreft hier een onttrekking aan de onbeschikbare reserves ten belope van vroeger geboekte latente meerwaarden op tijdens het boekjaar gerealiseerde portefeuillebestanddelen (verkoop Britse Lei 15), boekhoudkundig verwerkt conform het advies van het CBN (Commissie Boekhoudkundige Normen) van 21 februari 2001 (toevoeging van boekhoudrubriek VIII bis).

(x 1.000 EUR)		30/06/2003	30/06/2002	30/06/2001	30/06/2000
RESULTAATVERWERKING					
A. Te bestemmen winstsaldo		14.721	13.275	11.555	10.409
1. Te bestemmen winst (verlies (-)) van het boekjaar		12.465	11.848	10.441	10.415
2. Overgedragen winst (verlies (-)) van het vorige boekjaar		2.256	1.427	1.114	-6
B. Onttrekking aan het eigen vermogen	791/2	84			
2. aan de reserves	792	84			
C. Toevoeging aan het eigen vermogen (-)	691/2			-522	
3. aan de overige reserves	6921			-522	
D. Over te dragen resultaat (-)	693	-3.201	-2.256	-1.427	-1.114
1. Over te dragen winst (-)	693	-3.201	-2.256	-1.427	-1.114
F. Uit te keren winst (-)	694/6	-11.604	-11.019	-9.606	-9.295
1. Vergoeding van het kapitaal	694	-11.604	-11.019	-9.606	-9.295

Toelichting (bedragen in 1.000 EUR)

III. Staat van de materiële vaste activa

1. Terreinen en gebouwen

A. Aanschaffingswaarde	
Per einde van het vorige boekjaar	81.829
Mutaties tijdens het boekjaar:	
- Aanschaffingswaarde, inclusief de geproduceerde vaste activa	113
- Overdrachten en buitengebruikstellingen [-]	-295
Per einde van het boekjaar	81.647
B. Meerwaarden	
Per einde van het vorige boekjaar	142.760
Mutaties tijdens het boekjaar:	
- Afgeboekt [-]	-2.285
- Overgeboekt van een post naar een andere [+][-]	-813
Per einde van het boekjaar	139.662
D. Nettoboekwaarde per einde boekjaar	221.309

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
Nettoboekwaarde per einde boekjaar	26.262
2. Vorderingen	
Nettoboekwaarde per einde van het vorige boekjaar	
Mutaties tijdens het boekjaar:	33.000
- Aanschaffingswaarde, inclusief de geproduceerde vaste activa	33.000
Nettoboekwaarde per einde boekjaar	33.000

VI. Geldbeleggingen: overige beleggingen

	<i>30/06/2003</i>	<i>30/06/2002</i>
Vastrentende effecten	11	11
waarvan uitgegeven door kredietinstellingen		
Termijnrekeningen bij kredietinstellingen		10.790
met een resterende looptijd of opzegtermijn van:		
- hoogstens één maand		10.790
Hierboven niet-opgenomen overige geldbeleggingen	168	349

VIII. Staat van het kapitaal

	Bedragen	Aantal aandelen
A. Maatschappelijk kapitaal		
1. Geplaatst kapitaal (post 100 van de passiva)		
- Per einde van het vorige boekjaar	31.123	2.830.366
- Wijzigingen tijdens het boekjaar	0	0
- 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		1.360.313
Aan toonder		1.470.053

Xbis. Staat van de schulden

	30/06/2003	30/06/2002
B. Financiële schulden		
1. Kredietinstellingen	16.574	
2. Overige leningen	81.606	64.844

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 2003/2004.
- 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 en IRS'en met vervaldata tussen 2004 en 2009 met rentevoetstrikes tussen 3,15% en 3,90%.

XVIII. Betrekkingen met verbonden ondernemingen en met ondernemingen waarmee een deelnemingsverhouding bestaat

	<i>1. Verbonden ondernemingen</i>	
	30/06/2003	30/06/2002
1. Financiële vaste activa	59.262	26.262
Deelnemingen	26.262	26.262
Vorderingen : andere	33.000	
7. Financiële resultaten		
Opbrengsten uit financiële vaste activa	1.907	
Opbrengsten uit vlottende activa	167	
Kosten van schulden	639	56

Verslag van de commissaris

Verslag van de commissaris over het boekjaar afgesloten op 30 juni 2003 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 controleopdracht die ons werd toevertrouwd.

Wij hebben de controle uitgevoerd van de jaarrekening, opgesteld onder de verantwoordelijkheid van de zaakvoerder van de vennootschap, over het boekjaar, afgesloten op 30 juni 2003, met een balanstotaal van 289.315.640 EUR en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van 10.179.844 EUR. Wij hebben eveneens de bijkomende specifieke controles uitgevoerd die door de wet zijn vereist.

Verklaring over de jaarrekening zonder voorbehoud

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

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

Naar ons oordeel, rekening houdend met de toepasselijke wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften en het gebruik van het voorstellingschema van de jaarrekening toepasselijk voor de vastgoedbevaks, geeft de jaarrekening afgesloten op 30 juni 2003 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

Wij vullen ons verslag aan met de volgende bijkomende verklaringen 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, 15 september 2003

Ernst & Young Bedrijfsrevisoren BCV (B 160)

Commissaris

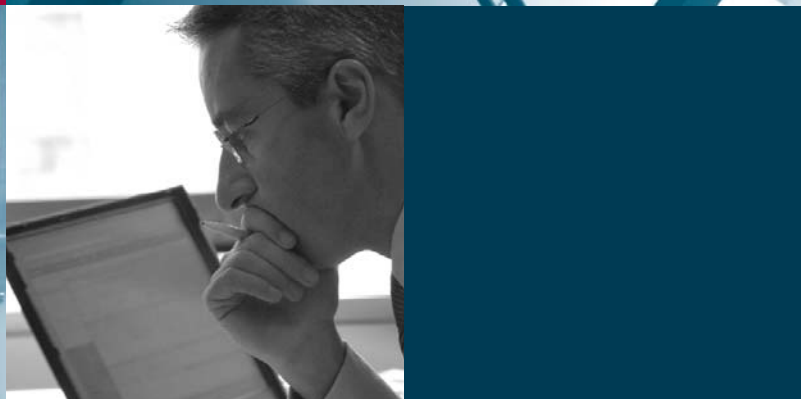
vertegenwoordigd door



Pierre Anciaux

Vennoot

[algemene informatie]





Bedrijfsprofiel

Vastgoedbevak Leasinvest Real Estate beheert een portefeuille van kwalitatief hoogstaande kantoor- en opslagruimten met een waarde van ongeveer 266 miljoen EUR en een totale oppervlakte van meer dan 190.000 m² gelegen op 14 verschillende locaties. De gebouwen zijn voornamelijk gelegen in de periferie van de driehoek Brussel (73,19%), Gent (15,36%), Antwerpen (11,45%). De vastgoedbevak noteert op Euronext en werd in januari 2002 opgenomen in het NextPrime segment. Leasinvest Real Estate maakt ook sinds 1 april 2003 deel uit van de GPR 250 index.

Tot de belangrijkste investeringen van de vastgoedbevak behoren:

- Brussel: de bedrijvenparken Brixton Business Park in Zaventem (36.042 m²), het Riverside Business Park (26.931 m²) en Lenniksebaan 451/Erasmus Wetenschappelijk Park (15.132 m²) in Anderlecht, en Extensa Square in Evere (12.218 m²).
- Gent: het Axxes Business Park in Merelbeke (23.447 m²).
- Antwerpen: het distributiecentrum aan de Prins Boudewijnlaan 7 in Kontich (27.589 m²).

Leasinvest Real Estate werd opgericht door Leasinvest, een privé vastgoedonderneming die klanten, partners en investeerders oplossingen biedt op het vlak van bedrijfs- en residentieel vastgoed. Leasinvest, dat rechtstreeks en onrechtstreeks 510 miljoen EUR aan vastgoedactiva beheert, is actief in vastgoedinvestering 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 met ingang van 1 juni 2003 verplaatst naar Tervurenlaan 72, te 1040 Brussel. De zetel kan zonder statutenwijziging verplaatst worden in België bij besluit van de zaakvoerder en dit onverminderd de taalwetgeving terzake.

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.

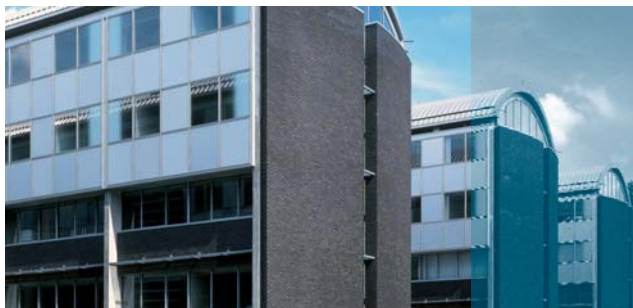
Handelsregister en Ondernemingsnummer

Leasinvest Real Estate ressorteert onder het Handelsregister van Brussel onder het nummer 513.949 en is gekend onder het ondernemingsnummer 0436.323.915.

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 financierings-



mogelijkheden in vastgoed zoals gedefinieerd in artikel 122, paragraaf 1 eerste lid, 5^e 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 vijftien met betrekking tot Vastgoedbevaks;
- onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing nemen overeenkomstig artikel 46 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftien met betrekking tot Vastgoedbevaks; en
- ten bijkomende titel, onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing geven overeenkomstig artikel 47 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftien met betrekking tot Vastgoedbevaks;
- de vennootschap mag slechts occasioneel optreden als bouwpromotor, zoals gedefinieerd in artikel 2 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftien.

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

- ten bijkomende of tijdelijke titel, beleggen in effecten, andere dan vaste goederen en liquiditeiten aanhouden overeenkomstig artikel 41 en 45 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftien met betrekking tot Vastgoedbevaks. Het in bezit houden van roerende waarden moet verenigbaar zijn met het nastreven op korte of middellange termijn van het beleggingsbeleid zoals beschreven in artikel 5 van de statuten. De effecten moeten opgenomen zijn in de notering van een effectenbeurs van een Lid-Staat van de OESO of verhandeld worden op een gereguleerde, regelmatig werkende, erkende en voor het publiek toegankelijke markt van de OESO evenals Euro.NM,

- Easdaq of Nasdaq. De liquiditeiten kunnen in alle munten gehouden worden onder de vorm van deposito's op zicht, of op termijn of door elk instrument van de geldmarkt, vatbaar voor gemakkelijke mobilisatie;
- hypotheek of andere zekerheden of waarborgen verlenen in het kader van de financiering van vastgoed in overeenstemming met artikel 53 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftien met betrekking tot Vastgoedbevaks;
 - kredieten verstrekken en zich borg stellen ten gunste van een dochteronderneming van de vennootschap, die tevens beleggingsinstelling is zoals bedoeld in artikel 49 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftien met betrekking tot Vastgoedbevaks. De vennootschap mag alle roerende of onroerende goederen, materialen en benodigdheden, verwerven, huren of verhuren, overdragen of ruilen, en in het algemeen, alle commerciële of financiële handelingen verrichten die rechtstreeks of onrechtstreeks in verband staan met haar doel en de uitbating van alle intellectuele rechten en commerciële eigendommen die er betrekking op hebben. Voor zover verenigbaar met het statuut van vastgoedbevaks, kan de vennootschap door middel van inbreng in speciën of in natura, van fusie, splitsing, inschrijving, deelneming, financiële tussenkomst of op een andere wijze, een aandeel nemen in alle bestaande of op te richten vennootschappen of ondernemingen, in België of het buitenland, waarvan het maatschappelijk doel identiek is met het hare, of van aard is de uitoefening van haar doel te bevorderen.
 - Voor een doelwijziging van de vennootschap is de goedkeuring vooraf van de Commissie voor 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 semesterverslagen zijn bovendien consulteerbaar op de website van Leasinvest Real Estate (www.leasinvest-realestate.com) en de website van Euronext (www.euronext.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 2003 bedroeg het maatschappelijk kapitaal 31.122.854,51 EUR. 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 EUR in de gevallen als voorzien in het desbetreffende verslag.

Deze machtiging is geldig voor een duur van vijf jaar vanaf de bekendmaking van de notulen van de algemene vergadering van acht juni negentienhonderd negenen-negentig. 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 vijfnegentig betreffende vastgoed-bevaks en huidige statuten.

In voorkomend geval zullen de uitgiftepremies, in het geval van een kapitaalverhoging waartoe de zaakvoerder beslist heeft, na eventuele aanrekening der kosten, door

de zaakvoerder op een onbeschikbare rekening geplaatst moeten worden die op dezelfde voet als het kapitaal de waarborg der derden zal uitmaken en die in geen geval zal kunnen verminderd of afgeschaft worden dan met een beslissing van de algemene vergadering beslissend binnen de voorwaarden vereist door artikel 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 tweeënvijftigduizend honderd tweeënzestig euro.



[statuten]



Gecoördineerde statuten de dato 14 december 2001

"LEASINVEST REAL ESTATE"

commanditaire vennootschap op aandelen
BEVAK naar Belgisch recht
te 1000 Brussel, Montoyerstraat 63.¹
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 eenendertig 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 negenentachtig 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 negenenegentig, 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 negenenegentig, 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 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 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^e (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 vijfennegentig 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 intrekking, de inkoop, de onbekwaamverklaring, de verhinderings, de ontbinding of de faillietverklaring van de beherende vennoot.

Artikel 3. Zetel

De vennootschap is gevestigd te 1000 Brussel, Montoyerstraat 63¹. De zetel kan zonder statutenwijziging verplaatst worden in België bij besluit van de zaakvoerder, en dit onverminderd de taalwetgeving terzake. De vennootschap kan bij eenvoudige beslissing van de zaakvoerder bijkantoren of agentschappen oprichten zowel in België als in het buitenland.

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

Artikel 4. Doel

De vennootschap heeft tot uitsluitend doel het collectief beleggen van uit het publiek aangetrokken financieringsmogelijkheden in vastgoed zoals gedefinieerd in artikel 122, paragraaf 1 eerste lid, 5^e 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;

¹ Bij besluit van de Zaakvoerder genomen op 27/02/2003 werd de maatschappelijke zetel verplaatst naar Tervurenlaan 72, 1040 Brussel. Deze beslissing werd bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 17 juni, daarna onder nummer 20030617-03066568.

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, 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 en andere zekerheden of waarborgen verlenen in het kader van de financiering van vastgoed in overeenstemming met artikel 53 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftiennegentig met betrekking tot Vastgoedbevaks;
- kredieten verstrekken en zich borg stellen ten gunste van een dochteronderneming van de vennootschap, die tevens beleggingsinstelling is zoals bedoeld in artikel 49 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftiennegentig met betrekking tot Vastgoedbevaks.

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

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

Voor een doelwijziging van de vennootschap is de goedkeuring vooraf van de Commissie voor et 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 bovendien aan een reeks technische vereisten te voldoen, voldoende parkeerplaatsen hebben en moduleerbaar zijn. In het geval het gehele gebouw aan één huurder is verhuurd, dient de kwaliteit van deze huurder uitstekend te zijn. De liggingen kunnen zowel binnenstedelijk als perifeer zijn. Deze vorm van diversificatie laat toe in te spelen op tijdelijke verschuivingen van de vraag in functie van externe elementen. Hoewel nieuwe investeringen in kantoorgebouwen de voorkeur krijgen, zal ook verder in semi-industriële panden 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 semiindustriële.

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 tweeëntwintigduizend achthonderd vijftiennegentig 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 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 vijftiennegentig betreffende de Vastgoedbevaks en huidige statuten.

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

- bij akte verleden voor notaris Erik Celis te Antwerpen op veertien december tweeduizend en één voor een bedrag van één miljoen honderd tweenvijftigduizend honderd tweezestig 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 negenennegentig 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 de 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 meer bepaald 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 fysieke personen gezamenlijk het toezicht uitoefenen op haar afgevaardigde(n) voor het dagelijks bestuur voor wat de handelingen betreft die de vennootschap aanbelangen. 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^e van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftien 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 hoofd 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^e van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftien, moet de zaakvoerder of de commissarissen een algemene vergadering bijeenroepen met als agenda de eventuele vaststelling van het verlies van de vereisten en de te nemen maatregelen; deze vergadering moet binnen de maand samenkomen; indien enkel één of meerdere leden van de organen van bestuur of van dagelijks bestuur van de zaakvoerder niet meer aan de bovenvermelde vereisten voldoen, dient de 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 Financieuzen zou treffen krachtens de bevoegdheden voorzien door artikel 134 van de Wet van vier december negentienhonderd negentig.

In geval van toepassing van de bepalingen van artikel 19 van de Wet van tweeëntwintig maart negentienhonderd drieënnegentig betreffende het statuut van en het toezicht op de kredietinstellingen die alle leden van de organen van bestuur of van het dagelijks bestuur van de zaakvoerder in het gedrang brengen, moeten de zaakvoerder of de commissarissen de algemene vergadering oproepen met als agenda de vaststelling van de toepasselijkheid van vermeld artikel 19 van de Wet van tweeëntwintig maart negentienhonderd drieënnegentig en de te nemen beslissingen; deze vergadering moet binnen de maand plaatshebben; indien enkel één of meerdere leden van de organen van bestuur of van dagelijks bestuur van de zaakvoerder niet meer aan de bovenvermelde vereisten voldoen, dient de zaakvoerder hen binnen de maand te vervangen; na deze termijn, zal de vergadering van de vennootschap zoals hierboven bijeengeroepen worden; dit alles in het één of ander geval, onder voorbehoud van de maatregelen die de Commissie voor het Bank- en Financieuzen zou treffen krachtens de bevoegdheden voorzien door artikel 134 van de Wet van vier december negentienhonderd negentig.

Artikel 13. Salaris

Een eventuele bezoldiging kan niet, noch direct noch indirect, verbonden zijn met de verrichtingen die gebeuren door de vastgoedbevak. De zaakvoerder zal zijn mandaat bezoldigd uitoefenen. De bezoldiging is gelijk aan nul komma vierhonderd vijftien ten honderd (0,415 %) van de activa van de vennootschap. De bezoldiging is verschuldigd gedurende het boekjaar, doch slechts betaalbaar na de goedkeuring van de jaarrekening. De zaakvoerder heeft recht op de terugbetaling van de kosten welke rechtstreeks met zijn opdracht verbonden zijn.

Artikel 14. Intern bestuur

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

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

De zaakvoerder kiest eveneens een bewaarder en legt deze keuze voor aan de Commissie voor Bank- en Financieuzen. Desgevallend stelt de zaakvoerder aan de Commissie voor Bank- en Financieuzen de wijziging voor van de bewaarder en dit conform het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftien. De zaakvoerder kan de vergoeding vaststellen van elke mandataris aan wie speciale bevoegdheden werden toegekend dit alles conform de wet van vier december negentienhonderd negentig en haar uitvoeringsbesluiten. De zaakvoerder neemt alle beslissingen naar eigen inzicht.

Artikel 15. Externe vertegenwoordigingsmacht

De zaakvoerder vertegenwoordigt de vennootschap in alle handelingen in en buiten rechte. Overeenkomstig artikel 18 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftien, wordt de vennootschap vertegenwoordigd voor elke daad van beschikking op haar vastgoed in de

zin van het artikel 2, 4^e van gezegd Koninklijk Besluit, door de zaakvoerder, handelend via twee personen die lid moeten zijn van haar bestuursorgaan.²

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 vennootschapsvordering 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 voor-genomen vergadering hun aandelen deponeren, zo dit in de oproeping wordt vereist, op de zetel van de vennootschap of bij een financiële instelling aangewezen in de oproeping.

Houders van 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 vevat. 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 aangegetekend 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

² Ingevolge besluit van de raad van bestuur van de Zaakvoerder d.d. 27/02/2003 werd de heer J.L. Appelmans aangesteld als vaste vertegenwoordiger van de vennootschap. Deze beslissing werd bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 25 maart, daarna onder nummer 20030325-0034690.

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 beraadslaagt en besluit, ook al is de zaakvoerder afwezig. De besluiten worden genomen bij gewone meerderheid van stemmen en mits instemming van de aanwezige of vertegenwoordigde zaakvoerder bij handelingen, die de belangen van de vennootschap jegens derden betreffen, zoals dividenduitkering alsook elk besluit waarbij het vermogen van de vennootschap wordt aangetast. Onthouding of blanco stemmen en de nietige stemmen worden bij de berekening van de meerderheid verwaarloosd. Bij staking van stemmen is het voorstel verworpen. Van elke algemene vergadering worden tijdens de vergadering notulen opgemaakt.
2. 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 beraadslaagt en besluit op geldige wijze, ongeacht het aanwezige of vertegenwoordigde deel van het kapitaal en ongeacht de afwezigheid van de zaakvoerder. Een wijziging van de statuten is alleen dan aangenomen, indien zij voorafgaandelijk goedgekeurd werd door de Commissie voor het Bank- en Financieën 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 vijftien met betrekking tot Vastgoedbevaks.

De zaakvoerder stelt bovendien een jaarverslag op waarin hij reukenschap 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 clauses 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 6 oktober 2003 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 kiest voor het Nederlands als officiële taal waardoor enkel het voorliggende nederlandstalig jaarverslag bewijskracht heeft. De Franse en Engelse versie zijn vertalingen van het nederlandstalig jaarverslag. Het jaarverslag werd vertaald door Production sa/nv, Place Favresse 47, 1310 La Hulpe en Paul O'Donnell Translations, Glenesk Road 161, SE9 1RD Londen, onder de verantwoordelijkheid van Leasinvest Real Estate.

Le rapport annuel en français peut être obtenu au siège de la société.

The english version is available on request on the company's registered office.

Leasinvest real estate

Leasinvest Real Estate
Tervurenlaan 72
1040 Brussel
www.leasinvest-realestate.com

Contact Investor Relations

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

Notering

Euronext NextPrime, Brussel

Liquidity provider

ING Financial Markets (ex-Vermeulen Raemdonck)

Commissaris

Ernst & Young, Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door erkend bedrijfsrevisor Pierre Anciaux

Depothoudende bank

ING Bank

Vastgoedexperten

Cushman & Wakefield - Healey & Baker
Winssinger & Vennoten

Uitbetaling dividend

Dexia Bank, Bank Degroof, Fortis Bank en ING Bank vanaf 27 oktober 2003

Leasinvest Real Estate

Maatschappelijke zetel:

Tervurenlaan 72

1040 Brussel

Administratieve zetel:

Mechelsesteenweg 34

2018 Antwerpen

Tel.: +32 3 238 98 77

Fax: +32 3 237 52 99

www.leasinvest-realestate.com