



YEARS 1999-2009

**LEASINVEST
REAL
ESTATE**

JAARLIJKS
FINANCIËEL
VERSLAG 2009

MISSION STATEMENT

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

BELEGGERSPROFIEL

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

Dit jaarlijks financieel verslag is een registratiedocument in de zin van art. 28 van de Wet van 16/06/06 op de openbare aanbieder van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt.

De Nederlandstalige versie werd goedgekeurd door de CBFA overeenkomstig art. 23 van de voormelde wet, op 30/03/10. Leasinvest Real Estate kiest voor het Nederlands als officiële taal waardoor enkel het voorliggende Nederlandstalige jaarlijkse financiële verslag bewijskracht heeft. De Franse en Engelse versies zijn vertalingen van het Nederlandstalige jaarlijkse financiële verslag. Het jaarlijkse financiële verslag werd vertaald onder de verantwoordelijkheid van Leasinvest Real Estate.

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

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

FINANCIËLE KALENDER

Jaarlijks financieel verslag 2009 (online op website)

19/04/10

Tussentijdse verklaring Q1 (31/03/10)

11/05/10

Jaarvergadering aandeelhouders

17/05/10

Betaalbaarstelling dividend

24/05/10

Bekendmaking halfjaarresultaten (30/06/10)

20/08/10

Halfjaarlijks financieel verslag 2010 conform IAS 34

31/08/10

Tussentijdse verklaring Q3 (30/09/10)

09/11/10



INHOUDSTAFEL

1	Risicofactoren	4
2	Belangrijke gebeurtenissen	10
3	Brief aan de aandeelhouders	14
4	Kerncijfers	18
5	Beheersverslag	22
	Belangrijke gebeurtenissen tijdens en na de afsluiting van het boekjaar	
	Toelichting bij de geconsolideerde balans en resultatenrekening	
	Dividend	
	Vooruitzichten	
6	Vastgoedverslag	30
	Vastgoedmarkt	
	Vastgoedportefeuille: overzicht & analyse	
7	Corporate Governance Verklaring	54
8	Financiële staten	70
	Geconsolideerde jaarrekening & bijlagen	
	Enkelvoudige jaarrekening	
9	Leasinvest Real Estate op de beurs	108
	Aandeelhoudersstructuur	
	Kerncijfers en -grafieken i.v.m. het aandeel op de beurs	
	Analisten die het aandeel volgen	
10	Permanent document	112
	Algemene informatie	
	Statuten	
	Verklaringen	
	<i>Informatie voor de aandeelhouders</i>	
	<i>Lexicon</i>	

RISICOFACTOREN

- Ons business model, gericht op cashflow en meerwaarden, biedt goed weerstand aan de economische en financiële crisis/

Leasinvest Real Estate heeft als doelstelling een rendabele en gediversifieerde gebouwenportefeuille te beheren in België en het Groothertogdom Luxemburg, die een recurrent huur- & dividendinkomen genereert en die op termijn kan resulteren in meerwaarden.

Onze strategie is er daarom op gericht om onderstaande risico's zoveel mogelijk te beperken of uit te sluiten, nl.:

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

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

RISICO VERBONDEN AAN DE ALGEMENE ECONOMISCHE EVOLUTIE EN DE VASTGOEDMARKT

De evolutie van de economie heeft een impact op de vastgoedmarkt, weliswaar met enige vertraging.

Een slechte conjunctuur kan aanleiding geven tot volgende problemen op de verhuur- & investeringsmarkt:

- 1 - lagere take-up ingevolge een lagere vraag naar verhuurbare ruimten vnl. in kantoren en opslag

2 - lagere huurprijzen

3 - faillissement van bestaande huurders

4 - stijgende aankooprendementen.

Door de wereldwijde economische crisis, die eveneens een vertragend effect heeft op de economie in België en Luxemburg en waarvan reeds een begin werd gevoeld in het laatste kwartaal van 2008, daalde in 2009 de vraag naar verhuurbare ruimten in de kantoren- & logistieke markt. Dankzij een proactief en dynamisch beheer van de portefeuille, door onder meer vervroegd opgestarte negotiaties tot verlenging van bepaalde huurcontracten, is Leasinvest Real Estate erin geslaagd haar bezettingsgraad op een hoog niveau te houden (97,74% t.o.v. 97,29% op 31/12/08).

De huurprijzen zijn bij Leasinvest Real Estate gemiddeld relatief constant gebleven en bij hernegotiaties worden zoals voorheen gebruikelijke huurincentives door de huurders onderhandeld.

Doordat in 2010 maar voor een beperkt deel van de huurcontracten (9,9% of € 4 miljoen) de huurders de mogelijkheid hebben om hun contract te beëindigen wordt verwacht dat de impact van de economische crisis op de resultaten van 2010 beperkt zal zijn. Voor meer details over de vastgoedmarkt en de huurdersituatie van Leasinvest Real Estate verwijzen we naar het vastgoedverslag op pagina 49.

Leasinvest Real Estate heeft haar gevoeligheid aan de economische conjunctuur kunnen reduceren door diversificatie van haar vastgoedportefeuille, zowel geografisch als naar type vastgoed. De acquisitie van Leasinvest Immo Lux in de loop van de maand maart 2006 paste in een bewust nagezochte landendiversificatie. Het Groothertogdom Luxemburg maakt nu 40,8% (31/12/08: 38,6%) uit van de geconsolideerde vastgoedportefeuille van Leasinvest Real Estate.

De spreiding naar type vastgoed is op 31/12/09 als volgt: 64% (31/12/08: 63%) kantoren, 20% (31/12/08: 21%) logistieke gebouwen en 16% (idem 31/12/08) retail. Niet alle types van gebouwen (kantoren, logistieke- en retailgebouwen) reageren op dezelfde manier op de economische cycli. De correlatie met de economische evolutie is het grootst met kantoren, gevolgd door logistieke gebouwen en is het kleinst met retail.

De economische conjunctuur heeft niet enkel een impact op de verhuurmarkt, maar tevens op de investeringsmarkt.

Tot eind 2007 bleef de vraag in de investeringsmarkt naar alle types van gebouwen zeer hoog. Vanaf het laatste semester 2008

is er een kentering gekomen en in 2009 is door de gevolgen van de financiële en economische crisis het investeringsvolume in alle types van gebouwen wereldwijd, en dus ook in België en het Groothertogdom Luxemburg, fel gedaald t.o.v. 2008. Gebouwen op goede locaties en/of met langere huurcontracten blijven, niet-tegenstaande de crisis, steeds erg gegeerd, maar de vastgoedinvesteringen zijn blijven dalen in 2008 (-39%) en 2009 (-50%).

Het laatste kwartaal van 2009 kende echter een belangrijke stijging aan investeringen, gezien dit kwartaal ongeveer de helft van het investeringsvolume van het volledige jaar voor haar rekening nam. In belangrijke en zeer liquide vastgoedmarkten als Londen en Parijs, waar belangrijke stijgingen van de aankooprendementen genoteerd werden vanaf eind 2008 tot midden 2009, zijn die nu terug gedaald door de grotere vraag van lokale en buitenlandse investeerders.

De aankooprendementen zijn sinds eind 2008 en gedurende gans 2009 blijven stijgen voor alle types van vastgoed. De evolutie van de aankooprendementen heeft een belangrijke impact op de door de onafhankelijke vastgoeddeskundige gewaardeerde vastgoedportefeuille. De vastgoedportefeuille van Leasinvest Real Estate is met ongeveer 3% gemiddeld gedaald in 2009 door vnl. een stijging van de gemiddelde aankooprendementen van 7,27% naar 7,48% in 2009. De daardoor veroorzaakte niet-gerealiseerde minwaarden (€ -17,8 miljoen) werden in grote mate gecompenseerd door de gerealiseerde meerwaarde op de verkoop van het kantorengebouw 'Bian' (€ 15,2 miljoen).

De waardering van de gebouwen heeft niet enkel een invloed op het netto resultaat en de intrinsieke waarde van de vennootschap, maar tevens op de schuldgraad. Het risico bestaat erin dat door de toenemende aankooprendementen of 'yields', de gebouwen dermate worden afgewaardeerd, dat de schuldgraad van de vennootschap de wettelijk toegelaten maximumdrempel van 65% overschrijdt. Dankzij de huidige schuldgraad (47,61%) acht Leasinvest Real Estate de kans zeer klein tot onbestaande dat deze situatie zich zou voordoen. Op basis van de balans per 31/12/09 leidt een toename van het rendement van de vastgoedportefeuille met 0,10% (bv van 7,48% naar 7,58%) tot een toename van de schuldgraad met 0,6% (nl. van 47,61% tot 48,21%).

HURDER- EN KREDIETRISICO

Er wordt naar gestreefd om de relatieve belangrijkheid van de grootste huurders te verminderen en te zorgen voor een betere

spreiding zowel naar aantal huurders toe als naar sectoren waarin deze huurders actief zijn teneinde een zo gediversifieerd mogelijk huurdersrisico en huurinkomen te bekomen en daardoor de afhankelijkheid van de bevak t.o.v. het verdwijnen van een belangrijke huurder wegens bijvoorbeeld opzeg van het huurcontract of faillissement, te beperken.

De spreiding van onze huurderportefeuille naar sector blijft goed. De voornaamste sectoren zijn de dienstensector (25% t.o.v. 24% op 31/12/08), de detail- & groothandel (19% idem als op 31/12/08), de financiële instellingen (14% t.o.v. 13% op 31/12/08), gevolgd door de industriële sector (10% - idem op 31/12/08) en de publieke instellingen, non-profitorganisaties en internationale beroepsverenigingen (9% t.o.v. 10% op 31/12/08).

De kredietwaardigheid van onze huurderportefeuille blijft nog steeds zeer goed wat gestaafd wordt door het feit dat in 2009 Leasinvest Real Estate zowel in België als in Luxemburg geen waardeverminderingen voor dubieuze vorderingen heeft gekend.

Het fideliseren van de huurder is voor Leasinvest Real Estate van zeer groot belang. Door een vakkundig, dynamisch en klantgericht commercieel en operationeel beheer wordt ingespeeld op de noden van de huurders. In het boekjaar 2009 werden diverse huurcontracten met opzegmogelijkheid verlengd. In 2010 vervalt 9,9% van de huurcontracten. In 2011 zijn er belangrijker opzegmogelijkheden nl. 20,7% en in 2012 14,4%. De bevak heeft met de meeste en belangrijkste huurders waarvan hun huurcontracten vervallen in de komende 3 jaar reeds waar mogelijk negotiaties tot vernieuwing opgestart.

Leasinvest Real Estate is er in het verleden steeds in geslaagd om het grootste deel van de op vervaldatum komende huurcontracten te verlengen of om nieuwe huurcontracten af te sluiten wat zich weerspiegelt heeft in de relatief constante duration van onze huurcontracten over de jaren heen: de duration van de Luxemburgse portefeuille is gestegen van 2,3 jaar (30/06/06) tot 4,8 jaar op 31/12/08 en naar 4,3 jaar op 31/12/09. De duration van de Belgische portefeuille is verkort van 4,5 jaar op 31/12/08 tot 3,7 jaar op 31/12/09.

De relatief lage duration is te verklaren doordat de huurcontracten in België en Luxemburg die worden afgesloten met ondernemingen (die 90% van Leasinvest Real Estate's geconsolideerde portefeuille uitmaken) voornamelijk van het klassieke type (3-6-9 jaar) zijn.

Het proactief beheer van Leasinvest Real Estate is er ook op gericht om huurcontracten af te sluiten van langere duur dan de



klassieke 3-6-9 jaar.

We verwijzen naar bijlage 5 van het financieel verslag voor een overzicht van de huurinkomsten op jaarbasis die potentieel zou kunnen wegvallen als elke huurder die een opzegmogelijkheid heeft ook effectief het gebouw zou verlaten en er geen wederverhuringen meer gebeuren.

DUURZAAMHEIDS-, RENOVATIE- & ONDERHOUDSRISICO VAN DE GEBOUWEN

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

Voor ieder gebouw in de portefeuille wordt een relevant meerjarenplan voor onderhoud en renovatie opgesteld. Waar nodig wordt geïnvesteerd om de technische kwaliteit op niveau te houden of te brengen.

Tevens wordt ieder gebouw regelmatig intern geëvalueerd. Gebouwen in portefeuille die niet meer voldoen aan onze eisen worden gerenoveerd of verkocht.

In het kader van duurzame en groene gebouwen wordt er door de bevak bewust gekeken naar optimale en energievriendelijke

en -efficiënte technieken. Leasinvest Real Estate heeft in dit kader verschillende initiatieven opgestart. Buiten het evalueren van de verschillende op te starten aanpassingswerken aan haar gebouwenportefeuille, heeft Leasinvest Real Estate met Electrabel een contract voor de afname van hernieuwbare elektriciteit aangegaan, die voortkomt uit waterkrachtcentrales, bestemd voor al haar huurders. Bovendien werden zonnepanelen geplaatst op het dak van het logistieke pand gelegen in Wommelgem.

FINANCIERINGS-, LIQUIDITEITS- EN KASSTROOMRISICO

Leasinvest Real Estate financiert haar vastgoedportefeuille via haar eigen vermogen, de uitgifte van commercial paper op korte termijn (van 1 week tot 6 maanden) en het aangaan van bankkredieten (van 1 tot 5 jaar).

De financierings- en liquiditeitsrisico's voor Leasinvest Real Estate zouden erin kunnen bestaan dat:

1 - Haar liquiditeit niet meer voldoende is om aan haar financiële verplichtingen te voldoen. De netto cash flow van Leasinvest Real Estate is meer dan voldoende om de financiële lasten te dragen. Nagenoeg alle aangegane bankkredieten zijn van het type 'bullet krediet' en voorzien bijgevolg enkel in een terugbetaling van het kapitaalgedeelte bij einddatum;

2 - De commercial paper markt volledig opdroogt. Dit risico wordt opgevangen doordat het uitgegeven commercial paper volledig wordt gedekt door back-up kredietlijnen (€ 104,2 miljoen);

3 - De bestaande bankkredieten en/of back-up kredietlijnen niet worden verlengd. Dit risico wordt beperkt door de vervaldata

van de kredietfaciliteiten te diversifiëren. Leasinvest Real Estate heeft in 2009 haar vervallen bankkredieten en back-up lijnen met succes kunnen verlengen, weliswaar met een verhoging van de bankmarges. In 2010 dienen geen bankkredieten te worden verlengd, enkel een deel van de back-up lijnen (€ 26,7 miljoen);

4 - De kredietlijnen vroegtijdig worden opgezegd doordat de bevak haar bestaande financiële en andere convenanten opgelegd door haar banken niet meer zou kunnen respecteren. De aangegane kredieten bevatten convenanten die voornamelijk verband houden met het bevakstatuut en de daaraan gerelateerde maximaal toegestane schuldgraad. De geconsolideerde schuldgraad van Leasinvest Real Estate bedroeg op 31/12/09 47,61% (31/12/08: 52,06%), wat beduidend lager is dan de wettelijk maximaal toegestane schuldgraad¹ van 65% zoals bepaald door het KB van 21/06/06;

5 - De kredietlijnen vroegtijdig worden opgezegd vanwege het in gebreke blijven van de financiële instellingen (tegenpartijrisico). Dit risico wordt beperkt door de bankkredieten te spreiden over verschillende bankiers.

RENTERISICO

Het indekkingbeleid is afgestemd om het renterisico voor ongeveer 80% van de financiële schulden veilig te stellen voor een periode van 3 jaar. Gezien de schuldfinanciering van Leasinvest Real Estate gebaseerd is op bijna uitsluitend een vlottende rentevoet, bestaat het risico dat bij een stijging van de rentevoeten de financieringskosten oplopen. Dit renterisico wordt ingedekt door financiële instrumenten zoals spot & forward rentecollars en interest rate swaps.

Leasinvest Real Estate heeft in 2009 gebruik gemaakt van de historisch lage rentevoeten om de duration van haar indekkingen te verlengen van 2,6 jaar naar 3,3 jaar door nieuwe forward cap's, interest rate swaps en payer swaptions af te sluiten. De vervaldata van de rente-indekkingen situeren zich tussen 2010 en 2017. Voor meer detail verwijzen we naar bijlage 23 van de financiële staten op pagina 94.

Lage rentevoeten zijn voor een vastgoedbevak en in casu Leasinvest Real Estate dat een bruto geïndexeerd huurrendement heeft van 7,48% (op basis van de reële waarde) een mogelijke winstverhogende factor. Normaal verhoogt daardoor de bruto marge tussen het ontvangen huurrendement en de betaalde rentevoet.

Niettegenstaande Leasinvest Real Estate zich vnl. op basis van

vlottende rentevoeten financiert kan er toch maar deels van deze verlaagde rentevoeten genoten worden omdat Leasinvest Real Estate - vanuit een risico-avers profiel - rente-indekkingsinstrumenten (zoals o.a. IRS en rente-collars) heeft afgesloten om dit renterisico in te dekken.

Desalniettemin is Leasinvest Real Estate erin geslaagd, dankzij haar rente-indekkingbeleid waarbij de schuld grotendeels wordt ingedekt door rentecollars en rente-CAP's (€ 145 miljoen aan lopende indekkingen met plafond op rentevoeten) en maar in beperkte mate via interest rate swaps (€ 55 miljoen aan lopende indekking met vaste interestvoet), om haar gemiddelde financieringskost te verlagen van 4,7% tot 3,7% in 2009.

Bovendien leidt een verlaging van de rentevoeten vaak tot een negatieve variatie in de reële waarde van de rente-indekkingen, met een (boekhoudkundige doch niet cashmatige) negatieve impact op het eigen vermogen en het resultaat.

Tenslotte hanteren de banken door de felle financiële crisis stelselmatig hogere kredietmarges bij het verlengen van bestaande of het aangaan van nieuwe kredietlijnen, waardoor het voormelde positief effect van een lage marktrente gedeeltelijke of volledig wordt gecompenseerd in zoverre de ontlener kredieten moet verlengen. Sinds eind 2009 werd er een kentering waargenomen en dalen de kredietmarges voor nieuwe kredieten of voor kredietverlengingen terug.

WISSELRISICO

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

RISICO OP Vernieling van ONROERENDE GOEDEREN

Het risico op vernieling van de onroerende goederen ten gevolge van brand of andere rampen is verzekerd. Voor de gebouwen die deel uitmaken van de bevak blokpolis is de verzekerde waarde gebaseerd op de nieuwwaarde, zijnde de kostprijs van de wederopbouw in nieuwe staat van het gebouw, met inbegrip van de honoraria van architecten en de belasting op de toegevoegde waarde, en met een 'loss of rent' (voor maximum 36 maanden). Voor meer detail over de verzekerde waarde van de gebouwen verwijzen we naar het Vastgoedverslag op pagina 46.

¹ Berekend volgens KB van 21/06/06.



MONTIMMO - LUXEMBURG



CFM - LUXEMBURG

BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN

IN DE ONTWIKKELING VAN LEASINVEST REAL ESTATE

- De succesvolle expansie naar **Luxemburg** in 2006 vertegenwoordigt nu al **40%** van de vastgoedactiva

1999

Notering op 2 juli 1999
op Euronext Brussels

Totale portefeuille van
€ 170 miljoen in België

LEAS
LISTED
NYSE
EURONEXT

Verschillende acquisities in kantoren
Totale portefeuille van
€ 270 miljoen

Eigen management- & personeelsteam

1999-2005

2006

Acquisitie Dexia Immo Lux
in het Groothertogdom Luxemburg
Totale portefeuille van
€467 miljoen



Eigen property & project
management team

2007

2008

Focus op meer retail, logistiek
& herontwikkelingen

Niet-gerealiseerde meerwaarde van
€ 14 miljoen
op de CFM herontwikkeling in Luxemburg

Uitbreiding naar retail in Luxemburg
en logistiek in België

Totale portefeuille van
€563 miljoen



Herontwikkelingen van
Bian & Montimmo met
gerealiseerde meerwaarde
op de verkoop van Bian in Luxemburg
van € 15.2 miljoen

Totale portefeuille van
€ 538 miljoen

2009

1999/2000

- Erkenning van Leasinvest Real Estate Comm.VA als vastgoedbevak door de Commissie voor het Bank en Financie-wezen (thans Commissie voor het Bank, Financie- en Assurantiewezen) op 07/06/99
- Opneming in de eerste markt van de Beurs van Brussel

2000/2001

- Verwerving van 3 gebouwen van fase I van het Axxes Business Park

2001/2002

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

2002/2003

- Desinvestering van kleinere, niet-strategische panden

2003/2004

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

2004/2005

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

2005/2006

- Verwerving van een participatie van 51,13% in de Luxemburgse vastgoedbevak Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux), (mede-)eigenaar van 13 gebouwen in het Groothertogdom Luxemburg en van 100% van Leasinvest Immo Lux Conseil, ex-Dexia Immo Lux

Conseil (maart 2006)

- Lancering van een openbaar bod tot verwerving van de resterende Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) aandelen in het publiek verspreid met als resultaat 38,99% bijkomend, hetzij een totaal van 90,12% in Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux)
- Verwerving van een portefeuille gebouwen (Mechelen, Tongeren) van Extensa Group NV (ex-Leasinvest NV) via inbreng van de aandelen door AXA Belgium NV en dientengevolge de realisatie van het investeringsprogramma van AXA Belgium NV

2006/2007

- Wijziging van de naam van Dexia Immo Lux in Leasinvest Immo Lux en van Dexia Immo Lux Conseil in Leasinvest Immo Lux Conseil
- Desinvestering van Extensa Square te Evere en het gebouw gelegen te Wommelgem
- Acquisitie van het gebouw Torenhof te Merelbeke (Gent)
- Verwerving van de resterende aandelen van Square de Meeûs 5-6 NV, gevolgd door een fusie door overneming
- Verhoging van de participatie in Leasinvest Immo Lux tot 96,04%

2007/2008

- Desinvestering van het gebouw Aubépinés in het Groothertogdom Luxemburg
- Acquisitie van een logistieke site te Wommelgem en twee logistieke panden in de transportzone Meer, alsook van een winkelpand in Merksem dat nadien werd ingebracht in vastgoedbevak Retail Estates in ruil voor een participatie van 2,2%
- Overeenkomst voor de verwerving van 100% van de vennootschap Canal Logistics Brussels (toekomstige logistieke site in Neder-over-Heembeek van meer dan 50.000 m² opslag en 2.500 m² kantoren, waarvan de oplevering normaliter voorzien is voor eind 2009) onder een aantal gebruikelijke opschortende voorwaarden
- Oplevering van de herontwikkeling met uitbreiding van de CFM-site in het Groothertogdom Luxemburg
- Wijziging van het boekjaar naar een boekjaar in overeenstemming met het kalenderjaar met als gevolg een verlengd boekjaar dat liep van 01/07/07-31/12/08
- Overeenkomst van onroerende leasing met Cegelec NV

voor de bouw en financiering van haar nieuwe regionale vestiging in de Antwerpse regio (Zwijndrecht) en aankoop van de grond

- Verwerving van 100% van Montimmo SA, eigenaar van de ruwbouw van het kantoorproject 'Montimmo' in het Groothertogdom Luxemburg, gevolgd door een fusie door overneming door Leasinvest Immo Lux
- Verwerving van 3 top retaillocaties (Strassen, Diekirch, Foetz) in het Groothertogdom Luxemburg
- Omvorming van Leasinvest Immo Lux van een vastgoedbevek naar een vastgoedbevek-gespecialiseerd beleggingsfonds met ingang van 31/12/08, gevolgd door een terugkoop door Leasinvest Immo Lux van alle aandelen in handen van minderheidsaandeelhouders, waardoor Leasinvest Real Estate rechtstreeks en onrechtstreeks de enige aandeelhouder is geworden en schrapping van de notering van het aandeel op de Luxemburgse beurs

2009

- Desinvestering van het volledig vernieuwde en uitgebreide kantoorgebouw Bian in het Groothertogdom Luxemburg
- Oplevering van het gebouw Montimmo in het Groothertogdom Luxemburg en van de regionale vestiging van Cegelec NV in de Antwerpse regio
- Definitieve gunning van de openbare aanbesteding voor de bouw van het Rijksarchief met ondergrondse parking te Brugge aan het consortium Algemene Aannemingen Van Laere-Leasinvest Real Estate



MONNET - LUXEMBURG

BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS

- Een stijging van het dividend met **5%** dankzij zeer goede resultaten

Dames en Heren,

De moeilijke economische context in 2009, als gevolg van de algemene wereldcrisis die eind 2008 begon, zal zich wellicht voortzetten in 2010. Nochtans werden eind 2009 reeds enige positieve tekenen zichtbaar van een prille verbetering van de wereldeconomie zowel in de VS, China als India.

De Belgische & Luxemburgse economieën hebben het eveneens zeer moeilijk gehad in 2009 en de verschillende economische indicatoren voor 2010 zijn niet veel beter dan voor 2009. Verdere daling van de tewerkstelling, continu verlies van onze economische concurrentiepositie, het ontbreken aan creatie van nieuwe werkgelegenheid en grote investeringen zullen zorgen voor een moeilijk begin van het volgend decennium.

Wereldwijd heeft 2009 een belangrijke inkrimping gekend in het volume van vastgoedinvesteringen en in huuroptnames van kantoor- en logistieke ruimten, zowel in België als in het Groothertogdom Luxemburg.

De strategie van de vastgoedbevak blijft zoals de vorige jaren gericht op

- 1 het behalen van een gestaag groeiend netto courant resultaat¹ door de bezettingsgraad van de gebouwen hoog te houden,
- 2 meerwaarden te genereren op herontwikkelingen waar mogelijk en
- 3 op een doordachte wijze groeien door verder de portefeuille te diversifiëren naar logistiek, winkels, langere huurcontracten en expansie in Luxemburg. Dit businessmodel leidde tot nog betere prestaties dan tijdens het vorige boekjaar en staat in schril contrast met de zeer moeilijke economische context.

De huuropbrengsten stegen met 17% tot € 39,2 miljoen (12 maanden) t.o.v. € 33,6 miljoen vorig jaar (pro forma 12 maanden²) vnl. door de eind december 2008 verworven retailsites in het Groothertogdom Luxemburg. Het netto resultaat (aandeel groep) sloot af met € 18,4 miljoen ten opzichte van € 22,8 miljoen vorig jaar. Deze daling van 19,3% was het gevolg van vnl. beperkte netto minwaarden op onze vastgoedportefeuille (€ - 2,6 miljoen) in 2009 t.o.v. een belangrijke netto meerwaarde vorig boekjaar (€ 9,2 miljoen). Het netto courant resultaat is gestegen met 22% van € 17,7 miljoen naar € 21,6 miljoen vnl. door de in 2008 verworven retailsites in Luxemburg en de goedkopere financieringskost.

¹ Netto courant resultaat is het netto resultaat zonder het resultaat op de portefeuille en variaties in de reële waarde van de niet effectieve rente-indekkingen (conform IAS 39).

² Aangezien het vorige boekjaar een verlengd boekjaar was dat liep van 01/07/07-31/12/08 (18 maanden) worden vergelijkende niet-geauditeerde pro forma resultaatscijfers gegeven voor de periode 01/01/08-31/12/08 (12 maanden).

10 JAAR AAN DE BEURS IN BRUSSEL

Sinds 2 juli 2009 is Leasinvest Real Estate 10 jaar genoteerd aan de beurs in Brussel nl. NYSE Euronext Brussels. Tijdens dit decennium zijn zowel onze vastgoedportefeuille als onze geconsolideerde huuropbrengsten meer dan verdrievoudigd tot respectievelijk bijna € 538 miljoen (op basis van reële waarde en inclusief projectontwikkelingen) en € 39,2 miljoen. Het netto courant resultaat is meer dan verdubbeld tot € 21,6 miljoen.

Leasinvest Real Estate heeft haar businessmodel succesvol uitgebouwd in België en sinds 2006 eveneens in het Groothertogdom Luxemburg.

HERONTWIKKELINGEN CREËREN MEERWAARDE IN LUXEMBURG

Na de geslaagde herontwikkeling van het 'CFM'-project in de Cloche d'Or regio gelegen in de Stad Luxemburg eind juni 2008, die resulteerde in een belangrijke toename van de reële waarde van € 14,4 miljoen, werden er in 2009 twee herontwikkelingsprojecten succesvol opgeleverd.

De herontwikkeling van het kantorenproject 'Bian', eveneens gelegen in Cloche d'Or, werd opgeleverd midden 2009 en betrof een kantoorgebouw dat volledig ontmanteld en uitgebreid werd tot 5.500 m². Het afgewerkt kantoorgebouw werd verkocht begin juli 2009 aan een eindgebruiker voor € 40 miljoen en leverde een gerealiseerde meerwaarde op van € 15,2 miljoen.

Eveneens in het Groothertogdom Luxemburg werd tegen eind 2009 een in ruwbouw verworven kantoorproject op een top centrumlocatie aan de avenue Monterey 35 in Stad Luxemburg met succes afgewerkt, opgeleverd en volledig verhuurd.

VERDERE DIVERSIFICATIE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE NAAR LOGISTIEK, WINKELS, LANGE TERMIJN HUURCONTRACTEN EN LUXEMBURG

Eind december 2009 werd het kantoorgebouw met opslagruimte, op aanwijzing van Cegelec NV gebouwd, binnen het opgesteld budget opgeleverd. Cegelec huurt dit gebouw op basis van een onroerende leasing voor een vaste periode van 15 jaar vanaf 01/02/10.

Eind 2009 werd de gunning van de openbare aanbesteding voor de bouw van het Rijksarchief te Brugge definitief toegevoerd aan het consortium Algemene Aannemingen Van Laere en Leasinvest Real Estate. Het betreft de renovatie en bouw van een nieuw rijksarchief dat de Regie der Gebouwen bij oplevering, voorzien op 01/10/12, voor een vaste periode van 25 jaar zal huren.

De overname van een logistiek project van in totaal 50.000 m² langs het kanaal te Brussel genaamd Canal Logistics zal in 2 fasen worden opgenomen nl. voor de 1e fase voor eind van het eerste kwartaal 2010 en voor de 2e fase voor eind 2010. Een huurgarantie van de promotor voor 11,5 maanden zal bekomen worden voor iedere fase.

De geconsolideerde vastgoedportefeuille in exploitatie is gespreid over België en het Groothertogdom Luxemburg voor resp. 59,2% en 40,8%. De verdeling van de portefeuille naar type gebouwen bestaat op heden voor 63% uit kantoren, 21% logistiek en 16% winkels.

DUURZAAMHEID

2009 was wellicht het jaar waarin zowel consumenten, huurders als investeerders zich meer bewust geworden zijn van het belang van duurzame ontwikkeling. Leasinvest Real Estate heeft in dit kader verschillende initiatieven opgestart. Buiten het evalueren van de verschillende op te starten aanpassingswerken aan haar gebouwenportefeuille, heeft Leasinvest Real Estate met Electrabel een contract voor de afname van hernieuwbare elektriciteit aangegaan, die voortkomt uit waterkrachtcentrales, bestemd voor al haar huurders. Bovendien werden op het pand met een

dakoppervlakte van 25.000 m² gelegen in Wommelgem zonnepanelen geplaatst.

BEZETTINGSGRAAD BLIJFT STABIEL OP 97,74%

De bezettingsgraad bleef stabiel, net zoals vorig boekjaar, nl. 97,74% t.o.v. 97,29% (31/12/08) dankzij het afsluiten van nieuwe huurcontracten en vnl. wederverhuringen van de huurcontracten die op vervaldatum kwamen. De bezettingsgraad in België bedroeg 96,72% t.o.v. 99,39% in het Groothertogdom Luxemburg.

UITKEERBAAR DIVIDEND

Het voorgestelde bruto dividend voor het boekjaar 2009 bedraagt € 4,00 (vorig jaar € 3,80 bruto dividend op jaarbasis¹) hetzij € 3,40 netto (netto € 3,23 vorig jaar) 2008. Dit vertegenwoordigt een stijging van 5,26%.

Wij wensen al onze huurders, leveranciers en aandeelhouders in België en in het Groothertogdom Luxemburg te danken voor hun vertrouwen. Ook danken wij onze medewerkers voor hun volgehouden inzet, die ook dit jaar, ondanks een moeilijke economische context, geleid heeft tot mooie resultaten.



Jean-Louis Appelmans
Afgevaardigd bestuurder



Luc Bertrand
Voorzitter van de raad van bestuur

¹ Voor het verlengd boekjaar 2007/2008 werd er in totaal € 5,70 bruto dividend uitbetaald hetzij een bruto interim-dividend over de eerste 12 maanden van het vorige boekjaar van € 3,85 en een bruto slotdividend t.w.v. € 1,85 over de laatste 6 maanden van het verlengd boekjaar. Geprorateerd over 12 maanden geeft dit € 3,80 (netto € 3,23).



EBBC - LUXEMBURG



RIVERSIDE BUSINESS PARK - ANDERLECHT

KERNCIJFERS



In 10 jaar tijd is het **netto
courant resultaat**
verdubbeld tot
€ 21,6 miljoen

DE KERNCIJFERS BETREFFEN IAS/IFRS KERNCIJFERS.

Op 31/12/09 neemt Leasinvest Real Estate via integrale consolidatie volgende participaties op: de Luxemburgse SICAV-FIS Leasinvest Immo Lux SA, Leasinvest Immo Lux Conseil SA, Leasinvest Services NV, Zebra Trading NV (gefuseerd met Leasinvest Real Estate op 1/01/10) en Alm Distri NV (gefuseerd met Leasinvest Real Estate op 1/01/10).

VASTGOEDPATRIMONIUM⁽¹⁾

Totale oppervlakte (in m ² bovengronds)	31/12/09	31/12/08	30/06/07
Kantoren	137.749	140.705	132.504
Logistiek	158.591	158.591	118.313
Retail	57.096	57.096	21.313
Totaal	353.436	356.392	272.130
	31/12/09	31/12/08	30/06/07
Reële waarde (x € 1.000) ⁽²⁾⁽⁴⁾	537.518	563.234	459.256
Investeringswaarde (x € 1.000) ⁽³⁾⁽⁴⁾	551.400	578.300	470.960
Bezettingsgraad ⁽⁵⁾⁽⁶⁾	97,74%	97,29%	97,01%
Huurrendement (reële waarde) ⁽⁵⁾	7,48%	7,27%	7,22%
Huurrendement (investeringswaarde) ⁽⁵⁾	7,29%	7,09%	7,04%

- (1) Het vastgoedpatrimonium omvat zowel de gebouwen in exploitatie als de projectontwikkelingen opgenomen in de balansrubriek 'Vastgoedbeleggingen'.
- (2) Reële waarde ('fair value'): de investeringswaarde zoals bepaald door een onafhankelijke vastgoeddeskundige en waarvan de mutatiekosten zijn afgetrokken. De reële waarde is de boekwaarde onder IFRS.
- (3) De investeringswaarde is de waarde zoals bepaald door een onafhankelijke vastgoeddeskundige en waarvan de mutatiekosten nog niet zijn afgetrokken.
- (4) Reële waarde en investeringswaarde geschat door de vastgoedexperten Cushman & Wakefield / Winssinger en Vennoten.
- (5) Voor de berekening van het huurrendement en de bezettingsgraad komen enkel de gebouwen in exploitatie in aanmerking.
- (6) De bezettingsgraad werd berekend op basis van de geschatte huurwaarde.

Aangezien het vorige boekjaar liep van 01/07/07 tot 31/12/08 (18 maanden) worden voor de resultaten vergelijkende pro forma cijfers gegeven voor de periode 01/01/08 - 31/12/08 (12 maanden) (niet-geauditeerd).

Voor meer details verwijzen we naar bijlage 47 van de financiële staten opgenomen in het jaarlijks financieel verslag 07/08.

KERNRESULTATEN

(in € 1.000)	31/12/09 (12 maand)	31/12/08 (12 maand)	30/06/07 (12 maand)
Huurinkomsten	39.196	33.559	33.154
Operationeel resultaat ⁽¹⁾	29.330	36.169	43.678
Netto courant resultaat, aandeel groep ⁽²⁾	21.610	17.714	16.116
Resultaat op de portefeuille, aandeel groep	-2.629	9.169	17.859
Netto resultaat, aandeel groep	18.380	22.833	34.934
Netto cashflow, aandeel groep ⁽³⁾	36.434	17.601	16.555

(1) Netto resultaat zonder financieel resultaat en belastingen, maar inclusief portefeuilleresultaat.

(2) Netto resultaat min resultaat op de portefeuille en min de variaties in reële waarde van de niet-effectieve indekkingen (IAS 39).

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

BALANS

(in € 1.000)	31/12/09	31/12/08	30/06/07
Totaal eigen vermogen	274.918	264.431	272.046
Eigen vermogen, aandeel groep	274.924	264.438	262.071
Balanstotaal	552.145	576.884	477.202
Schuldgraad ⁽¹⁾	47,61%	52,06%	40,93%

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

GEGEVENS PER AANDEEL⁽¹⁾

(in €)	31/12/09 (12 maand)	31/12/08 (12 maand)	30/06/07 (12 maand)
Aantal uitgegeven aandelen (#)	4.012.832	4.012.832	4.012.832
Aantal aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode (#)	3.996.294	3.996.294	4.012.628
Netto-actief, aandeel groep ⁽²⁾			
- op basis van reële waarde	68,79	66,17	65,31
- op basis van investeringswaarde	72,27	69,59	68,13
Huurinkomsten	9,81	8,40	8,26
Operationeel resultaat	7,34	9,05	10,89
Netto courant resultaat, aandeel groep	5,41	4,43	4,02
Resultaat op de portefeuille, aandeel groep	-0,66	2,29	4,45
Netto resultaat, aandeel groep	4,60	5,71	8,71
Netto cashflow, aandeel groep	9,12	4,40	4,13
Bruto dividend ⁽³⁾	4,00	3,80	3,80
Netto dividend	3,40	3,23	3,23
Bruto dividendrendement ⁽⁴⁾	6,78%	7,91%	4,87%

- (1) De resultaatgegevens per aandeel zijn berekend o.b.v. het aantal aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode. Dit stemt overeen met het totaal aantal uitgegeven aandelen minus het aantal eigen aandelen op geconsolideerde basis.
- (2) Netto-actief conform IFRS is voor uitkering van het resultaat. Netto-actief per aandeel wordt berekend o.b.v. het aantal deelgerechtigd in het resultaat van de periode.
- (3) In het verlengd boekjaar 2007/2008 van 18 maanden werd een totaal bruto dividend van € 5,70 uitgekeerd, bestaande uit een éénmalig interim dividend van € 3,85 en een slotdividend van € 1,85. In bovenstaande tabel werd het totaal bruto dividend van € 5,70 geprorateerd naar 12 maanden (€ 3,80).
- (4) Het dividendrendement wordt berekend op basis van de slotkoers op 31/12.

BEHEERSVERSLAG

- Geslaagde herontwikkelingen en een dynamisch vastgoedbeheer hebben de waardedaling van de portefeuille beperkt



De hierna vermelde tekst bevat het uittreksel uit het verslag van de statutaire zaakvoerder aan de gewone algemene vergadering van aandeelhouders van Leasinvest Real Estate die gehouden zal worden op 17/05/10 m.b.t. de geconsolideerde IFRS cijfers over het boekjaar 2009 en de daarop betrekking hebbende toelichting, die integraal worden weergegeven.

Voor meer informatie betreffende de enkelvoudige jaarrekening verwijzen wij naar de verklaringen opgenomen in het Permanent Document, op p 132.

5.1 BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN TIJDENS HET BOEKJAAR 2009

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

Terwijl tijdens het boekjaar 2007/2008 actief geïnvesteerd werd, lag tijdens het boekjaar 2009 de focus op de consolidatie van de recente acquisities en de oplevering van enkele belangrijke (her-)ontwikkelingen in België en in het Groothertogdom Luxemburg.

5.1.1 HERONTWIKKELINGEN IN LUXEMBURG

Niettegenstaande de economische crisis werd het voorbije boekjaar gekenmerkt door de succesvolle oplevering van twee herontwikkelingsprojecten van kantoorgebouwen. Het dynamisch beheer van onze gebouwenportefeuille heeft geleid tot de succesvolle verkoop van het herontwikkeld project Bian in Luxemburg, die resulteerde in een aanzienlijke gerealiseerde cashmeerwaarde van € 15,2 miljoen of € 3,8 per aandeel.

Bovendien bracht het nieuwe kantoorgebouw Montimmo, dat volledig verhuurd is, een niet gerealiseerde meerwaarde op van € 2,5 miljoen.

5.1.2 ONTWIKKELINGEN IN BELGIË

Op 16/12/09 werd het kantoorgebouw met opslagruimte, gebouwd op aanwijzing van Cegelec, succesvol opgeleverd. De onroerende leasing voor een vaste periode van 15 jaar is ingegaan op 01/02/10. Een positieve portefeuilleschommeling t.w.v. € 0,36 miljoen werd geboekt op 31/12/09.

In maart 2008 werd een overeenkomst gesloten om 100% van

de vennootschap Canal Logistics Brussels NV te verwerven mits het vervuld zijn van een aantal opschortende voorwaarden, o.a. inzake het bekomen van de nodige vergunningen, inzake milieuwetgeving en de voorlopige oplevering van de sites. Met deze overname zal Leasinvest Real Estate gefaseerd een belangrijke opslag- en distributiesite in Neder-over-Heembeek van meer dan 50.000 m² opslag en 2.500 m² kantoren verwerven. De eerste fase van dit project werd eind 2009 opgeleverd en er wordt verwacht dat overname voor het einde van het eerste kwartaal 2010 zal doorgaan.

5.1.3 RIJKSARCHIEF IN BRUGGE

Eind 2009 werd de gunning van de openbare aanbesteding voor de bouw van het Rijksarchief met ondergrondse parking te Brugge definitief toegewezen aan Algemene Aannemingen Van Laere en Leasinvest Real Estate die hiervoor een samenwerkingsverband zijn aangegaan. Het betreft de renovatie van een bestaand gebouw (het vroegere Rode Kruisgebouw), de bouw van een nieuw rijksarchief met leeszaal, plaats voor 29 lopende km archiefruimte en een ondergrondse publieke parking voor 200 wagens. Dit ontwikkelingsproject (behalve de parking), dat gelegen is langs de Predikherenrei 4 en de Langestraat in het centrum van Brugge, zal voor een vaste periode van 25 jaar gehuurd worden door de Belgische Staat (Regie der Gebouwen). De bouwvergunningsaanvraag werd ingediend.

Na de voorlopige oplevering van het nieuwe rijksarchief, die wordt verwacht tegen 01/11/12, zal Leasinvest Real Estate 100% van de aandelen verwerven van de door Van Laere opgerichte adhoc vennootschap RAB Invest, die eigenaar-verhuurder zal zijn van het nieuwe rijksarchief.

Deze operatie past in de zoektocht van Leasinvest Real Estate naar lange termijncontracten met kwaliteitshuurders. Ze garandeert regelmatige en geïndexeerde cashflows over lange termijn en bestendigt op die manier het dividend.

5.1.4 HERONTWIKKELING LENNIKSEBAAN 451 TE ANDERLECHT TOT 'GREEN INTELLIGENT BUILDING'

Eind 2009 heeft L'Oréal te kennen gegeven dat zij vanaf eind mei 2011 het kantoorgebouw gelegen op de Erasmus Campus te Anderlecht niet meer zal huren. Dit heeft geresulteerd in een uitzonderlijke (non-cash) niet gerealiseerde minwaarde van € - 5 miljoen op 31/12/09 (vervat in de hiervoor vermelde globale

minwaarden van € -17,8 miljoen). De cashflow impact van het vertrek van L'Oréal zal nihil zijn in 2010 en wegens huurcompensaties enkel een impact hebben vanaf de laatste maand van 2011 voor zover er tegen dan nog geen nieuwe huurders gevonden zijn.

Niettegenstaande de verhuurmarkt moeilijker is, worden de wederverhuuringsmogelijkheden positief ingeschat. Naast de zeer goede ligging en de bestaande congres- en cateringfaciliteiten zal dit kantoorgebouw verder geoptimaliseerd worden tot een echt 'green intelligent building' en zal het de naam 'The Crescent' dragen.

5.2 BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN NA AFSLUITING VAN HET BOEKJAAR 2009

Er hebben zich geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan na afsluiting van het boekjaar 2009.

5.3. SOCIALE, ETHISCHE EN MILIEU-ASPECTEN IN HET BEHEER VAN DE FINANCIËLE MIDDELEN – DUURZAME ONTWIKKELING

De bekommernis om sociale, ethische en leefmilieuaspecten in de zin van art. 76 van de Wet van 20 juli 2004 met betrekking tot sommige vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles maakt integraal deel uit van het dagelijks beheer van Leasinvest Real Estate en is een onderdeel van haar voortdurend streven naar kwaliteit.

Leasinvest Real Estate is zich bewust van de groeiende bezorgdheid naar duurzaamheid en naar een verhoogde alertheid voor energiebesparende aspecten van haar gebouwen. Buiten het constant monitoren van de kwaliteit van haar gebouwen op gebied van energiebesparing werd er een belangrijke stap gezet in het vergroenen van haar energieverbruik door het aangaan van een contract met energieleverancier Electrabel voor de levering van groene stroom (AlpEnergie). Naast afname van groene stroom werd in februari 2010 ook gestart met het opwekken van stroom via zonneceltechnologie door zonnepanelen te plaatsen op het dak van het logistiek centrum te Wommelgem.

5.4 TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE BALANS EN RESULTATENREKENING VAN HET BOEKJAAR 2009

5.4.1 RESULTATENREKENING

De huuropbrengsten bedroegen € 39,2 miljoen ten opzichte van € 33,6 miljoen een jaar voordien. De huur van de winkelsites in Luxemburg, die werden verworven eind 2008, verklaren in grote mate deze toename met 17%.

De vastgoedkosten zijn licht gestegen omwille van hogere make-larskosten vnl. voor de succesvolle verhuring van het herontwikkeld kantoorgebouw Montimmo in Luxemburg. De beheerskosten omvatten zowel de managementfee betaald aan de statutaire zaakvoerder van de bevak (Leasinvest Real Estate Management NV), als de kosten van het personeel van Leasinvest Services NV, een 100% dochtervennootschap van Leasinvest Real Estate, die instaat voor het technisch beheer van de gebouwen.

De algemene kosten van de vennootschap bedroegen € 1,6 miljoen tegenover € 1,9 miljoen in 2008.

Het resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen (€ 15,2 miljoen of € 3,80 per aandeel) bestaat uit de gerealiseerde meerwaarde op de verkoop van het kantorengebouw 'Bian' in Luxemburg eind juni 2009.

De variatie in de reële waarde van de vastgoedportefeuille van € -17,8 miljoen (€ 9,2 miljoen per 31/12/08) is het gevolg van een lagere waardering van de gebouwen door de externe vastgoeddeskundige. De waardedalingen (non-cash) hebben hoofdzakelijk betrekking op de Belgische portefeuille (€ -19,1 miljoen). De gebouwen in Luxemburg kenden in vergelijking met de Belgische portefeuille maar een zeer beperkte afwaardering doordat de kapitalisatievoeten in Luxemburg in mindere mate zijn toegenomen. De lichte daling van de Luxemburgse portefeuille (€ -1,2 miljoen) werd volledig gecompenseerd door de stijging van de waardering bij oplevering van het afgewerkte en verhuurde kantoorgebouw Montimmo (€ 2,5 miljoen).

In het financieel resultaat zijn enerzijds de negatieve variaties in reële waarde (non-cash) van de niet-effectieve rente-indekkingen

(conform IAS 39) t.w.v. € 0,6 miljoen (31/12/08: € 3,5 miljoen) opgenomen en anderzijds de betaalde premies t.w.v. € 1,6 miljoen voor nieuwe rente-indekkingen.

Abstractie makend van de impact van IAS 39 en de betaalde premies bedroeg de totale financieringslast van Leasinvest Real Estate € 8,7 miljoen tegenover € 8,9 miljoen in 2008 (12 maanden). Als gevolg van de lage marktrente en de aangewende rente-indekkingstrategie is de gemiddelde financieringskost (rekening houdende met een spreiding van de premies van de indekkingen) gedaald van 4,7% naar 3,7%.

Dankzij enerzijds de positieve bijdrage van de winkelsites in Luxemburg, die eind 2008 werden verworven, en anderzijds een lagere gemiddelde financieringskost, is Leasinvest Real Estate erin geslaagd om haar netto courant resultaat te laten toenemen met 22% van € 17,7 miljoen (of € 4,43 per aandeel) per 31/12/08 tot € 21,6 miljoen of € 5,41 per aandeel.

Het netto resultaat, aandeel groep bedroeg € 18,4 miljoen t.o.v. € 22,8 miljoen in 2008. In termen van netto resultaat per aandeel geeft dit € 4,6 voor 31/12/09 tegenover € 5,71 per 31/12/08 (12 maanden). Deze daling is vnl. te wijten aan een daling van het portefeuilleresultaat. Inclusief de gerealiseerde cashmeerwaarde op de verkoop van het kantoorgebouw Bian van € 15,2 miljoen, bedroeg het totale portefeuilleresultaat € -2,6 miljoen in 2009 tegenover € 9,2 miljoen in 2008.

5.4.2 BALANS

De afname van de vastgoedbeleggingen gewaardeerd aan reële waarde is het gevolg van de verkoop van het kantorenproject 'Bian' enerzijds en een negatieve variatie van de geschatte waarde door de onafhankelijke vastgoedexpert anderzijds. Deze negatieve portefeuilleschommelingen (€ -17,8 miljoen of 3,2% van de portefeuille) hebben vnl. betrekking op de Belgische portefeuille en zijn te wijten aan hogere marktkapitalisatievoeten die worden toegepast door de externe vastgoeddeskundige omwille van de algemene trend in de vastgoedmarkt.

Het eigen vermogen, aandeel groep (gebaseerd op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen) komt op € 274,9 miljoen, hetzij € 68,79 per aandeel, tegenover € 264,4 miljoen per 31/12/08, hetzij € 66,17 per aandeel.

Dankzij de verkoop van het gebouw Bian zijn de financiële schulden gedaald van € 264,5 miljoen per 31/12/08 tot € 255 miljoen per 31/12/09. Hierdoor is de schuldratio afgenomen van 52,06% (per 31/12/08) tot 47,61%.

5.5 BESTEMMING VAN HET RESULTAAT – DIVIDENDUITKERING

De raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder stelt aan de gewone algemene vergadering van aandeelhouders voor om op 24/05/10 een dividend uit te keren van bruto € 4,00 en netto, vrij van roerende voorheffing, € 3,40.

Het uit te keren bedrag van het huidig boekjaar 2009, vastgesteld op basis van de statutaire jaarrekening bedraagt € 16.756.589. Rekening houdend met de overgedragen winst van het voorbije boekjaar van € 4.388.995 levert dit een te bestemmen winst op van € 21.145.584.

De raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder stelt aan de gewone algemene vergadering van aandeelhouders voor om de te bestemmen winst van € 21.145.584 te bestemmen als volgt:

- € 5.159.592 over te dragen naar volgend jaar
- € 15.985.992 uit te keren als dividend.

Onder voorbehoud van goedkeuring door de gewone algemene vergadering van 17/05/10 zal de betaling van het dividend gebeuren tegen afgifte van coupon nr.11 vanaf 24/05/10 bij de financiële instellingen Bank Delen (main paying agent), ING Bank, Dexia Bank, BNP Paribas Fortis Bank en Bank Degroof.

5.6 VOORUITZICHTEN BOEKJAAR 2010

Dankzij onze constante proactieve commerciële aanpak naar onze huurders toe zou de bezettingsgraad in 2010 relatief goed stand moeten houden. Het netto courant resultaat van Leasinvest Real Estate voor het boekjaar 2010 zou vergelijkbaar dienen te zijn met dat van vorig jaar. De impact van de financiële en economische crisis kan echter leiden tot verdere negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en financiële activa. Leasinvest Real Estate zal in 2010 het dynamisch beheer van haar gebouwenportefeuille in het kader van des- en investeringsopportuniteiten verderzetten.

5.7 INKOOP VAN EIGEN AANDELEN

Leasinvest Real Estate heeft in de periode 01/01/09-31/12/09 geen eigen aandelen ingekocht of verkocht. Op geconsolideerde basis heeft Leasinvest Real Estate op datum van 31/12/09 16.538 eigen aandelen in portefeuille (idem 31/12/08). Deze hebben een boekwaarde van in totaal € 1.045.928, met een pari-waarde per aandeel van € 10,99.

5.8 FINANCIËLE STRUCTUUR

Voor haar financiering met vreemd vermogen van de vastgoedportefeuille doet Leasinvest Real Estate zowel beroep op de uitgifte van handelspapier of commercial paper als op bankkredieten. Het commercial paper is uitgegeven op korte termijn (1 week tot 6 maanden) en is volledig ingedekt door back-up lijnen om de herfinanciering te waarborgen in geval de plaatsing onuitvoerbaar wordt.

Op 31/12/09 heeft Leasinvest Real Estate op geconsolideerde basis € 254,9 miljoen financiële schulden, waarvan € 54,3 miljoen commercial paper, € 13,6 miljoen opgenomen back-up lijnen en € 187 miljoen lange termijn bankkredieten. Bovendien beschikt de bevak op 31/12/09 over € 68 miljoen nog niet opgenomen kredietlijnen, wat ruim voldoende is om haar verbintenissen na te komen.

De gemiddelde looptijd van de lange termijn bankkredieten bedraagt 2,8 jaar op 31/12/09. De back-up lijnen hebben een kortere looptijd van 1,4 jaar. In 2010 en 2011 vervalt respectievelijk € 26,7 miljoen (8,3%) en € 117,5 miljoen (36%) van de totale kredietlijnen, inclusief de back-up lijnen.

Alle bankkredieten zijn aangegaan tegen een vlottende interestvoet. Om het risico van een stijgende marktrente in te dekken, waardoor de financieringskosten zouden toenemen, heeft Leasinvest Real Estate rente-indekkingen afgesloten zoals spot & forward rente-collars, interest rate swaps en swaptions.

Het indekkingsbeleid is afgestemd om het renterisico voor ongeveer 80% van de financiële schulden veilig te stellen en dit over een tijdshorizon van 3 jaar. De indekkingsgraad op 31/12/09 bedraagt 78%. De gemiddelde looptijd is 3,3 jaar.

De bevak heeft op 31/12/09 € 145 miljoen lopende rente-collars en rente-CAP's (met plafond op de rentevoeten) en € 55 miljoen lopende interest rate swaps (IRS) (indekking met vaste interestvoet). De strategie om zich maar in beperkte mate vast in te dekken via IRS'n heeft toegelaten om in 2009 deels te genieten van de lage interestvoeten. De gemiddelde financieringskost van Leasinvest Real Estate is namelijk gedaald van 4,7% in 2008 tot 3,7% in 2009.

Leasinvest Real Estate heeft in 2009 gebruik gemaakt van de historisch lage rentevoeten om nieuwe forward rente-CAP's, interest rate swaps en payer interest rate swaptions af te sluiten voor een notioneel bedrag van € 80 miljoen.

Voor meer detail over de indekkingen verwijzen we naar bijlage 23 van de financiële staten op pagina 94.

5.9 ONAFHANKELIJKHEID EN DESKUNDIGHEID OP HET GEBIED VAN BOEKHOUDING EN AUDIT

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

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

5.10 RISICOFACTOREN

Alle risicofactoren die eigen zijn aan Leasinvest Real Estate worden vermeld in het afzonderlijke hoofdstuk 1 Risicofactoren vooraan in dit jaarlijks financieel verslag op pagina 4.

5.11 BELANGENCONFLICTEN: TOEPASSING VAN DE ARTIKELEN 523/524 W. VENN.

Voor wat betreft de toepassing van de procedure ter voorkoming van belangenconflicten (artn. 523 & 524 W. Venn. en art 24 van het KB betreffende de vastgoedbevaks) wordt verwezen naar pagina 64 van de Corporate governance Verklaring.

5.12 RELEVANTE INLICHTINGEN OVEREENKOMSTIG ARTIKEL 34 VAN HET KB VAN 14 NOVEMBER 2007 BETREFFENDE DE VERPLICHTINGEN VAN EMITTENTEN VAN FINANCIËLE INSTRUMENTEN DIE ZIJN TOEGELATEN TOT DE VERHANDELING OP EEN GEREGLEMENTEERDE MARKT

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

Haar maatschappelijk kapitaal is verdeeld in vier miljoen twaalfduizend achthonderd tweeëndertig (4.012.832) aandelen, zonder nominale waarde, die ieder één/ vier miljoen twaalfduizend achthonderd tweeëndertigste (4.012.832ste) van het kapitaal vertegenwoordigen (voor de aandeelhouderstructuur, zie infra hoofdstuk 9 Leasinvest Real Estate op de beurs). De aandelen in Leasinvest Real Estate Management NV zijn voor 100% in het bezit van Extensa Group NV.

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

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

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

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

Er is evenmin een aandelenplan voor werknemers.

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

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

Voor wat betreft de bestaande afspraken inzake de samenstelling van de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder en de geldende meerderheden binnen de raad van bestuur wordt verwezen naar de toelichting in hoofdstuk 8 Corporate Governance.

De algemene vergadering van Leasinvest Real Estate kan over een statutenwijziging alleen dan op rechtsgeldige wijze beraadslagen en besluiten, wanneer zij die aan de vergadering deelnemen ten minste de helft van het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen en mits aanwezigheid van de zaakvoerder, onverminderd strengere wettelijke bepalingen. Een wijziging van de statuten is alleen dan aangenomen, indien zij voorafgaandelijk goedgekeurd werd door de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen en wanneer zij drie vierden van de stemmen verbonden aan de aanwezige of vertegenwoordigde aandelen heeft verkregen en met instemming van de aanwezige of vertegenwoordigde zaakvoerder onverminderd strengere wettelijke bepalingen.

Overeenkomstig artikel 7 van de statuten is de statutaire zaakvoerder gemachtigd om het maatschappelijk kapitaal te verhogen op de data en tegen de voorwaarden die hij zal vaststellen, in één of meerdere keren, ten belope van € 44.128.326,64 in de gevallen als voorzien in het desbetreffende verslag. Deze machtiging is geldig voor een duur van vijf jaar vanaf de bekendmaking van de notulen van de algemene vergadering van vijftien oktober 2007. Het is de zaakvoerder, overeenkomstig artikel 9.2 van de statuten, toegelaten om binnen de wettelijke beperkingen over te gaan tot de verkrijging van eigen effecten zonder besluit van de algemene vergadering van aandeelhouders wanneer deze verkrijging noodzakelijk is om de vennootschap te vrijwaren tegen een dreigend

ernstig nadeel.

Deze toelating is drie jaar geldig vanaf de bekendmaking van de statutenwijziging de dato vijftien oktober 2007 en is voor een gelijke periode hernieuwbaar.

Door de buitengewone algemene vergadering van 18/05/09 werd aan de zaakvoerder een nieuwe machtiging verleend om met inachtneming van de door de wet bepaalde voorwaarden, met beschikbare middelen in de zin van artikel 617 W. Venn., gedurende een periode van 5 jaar vanaf de datum van de algemene vergadering die dit voorstel heeft aangenomen, via de beurs of, van zodra de regelgeving dit toelaat, op enige andere wijze die de nodige waarborgen biedt voor de gelijke behandeling van de aandeelhouders die zich in gelijke omstandigheden bevinden door middel van gelijkwaardigheid van de geboden prijs, maximum 20% van het aantal bestaande aandelen van de Vennootschap in te kopen, waarbij alle door de Vennootschap en haar rechtstreekse dochtervennootschappen reeds ingekochte aandelen van de Vennootschap cumulatief in rekening dienen gebracht te worden. Deze inkoop dient te geschieden tegen een minimumprijs per aandeel die overeenstemt met de laagste van de twintig laatste slotkoersen van het aandeel van de Vennootschap op Euronext Brussel vóór de verwervingsdatum vermindert met 15% en tegen een maximumprijs per aandeel die overeenstemt met het hoogste van de laatste twintig slotkoersen van het aandeel van de Vennootschap op Euronext Brussel voor de verwervingsdatum vermeerderd met 15%.

De zaakvoerder werd tevens opnieuw gemachtigd om met inachtneming van de door de wet bepaalde voorwaarden en termijnen, via de beurs of op enige andere wijze ingekochte aandelen van de Vennootschap te verkopen tegen een minimumprijs per aandeel die overeenstemt met het laagste van de twintig laatste slotkoersen van het aandeel van de Vennootschap op Euronext Brussel vóór de vervreemdingsdatum vermindert met 15% en tegen een maximumprijs per aandeel die overeenstemt met het hoogste van de twintig laatste slotkoersen van het aandeel voor de vervreemdingsdatum vermeerderd met 15%.

De raden van bestuur van de rechtstreekse dochtervennootschappen van Leasinvest Real Estate werden tevens gemachtigd om aandelen in de vennootschap te kopen en te verkopen binnen de grenzen van de machtigingen hiervoor.

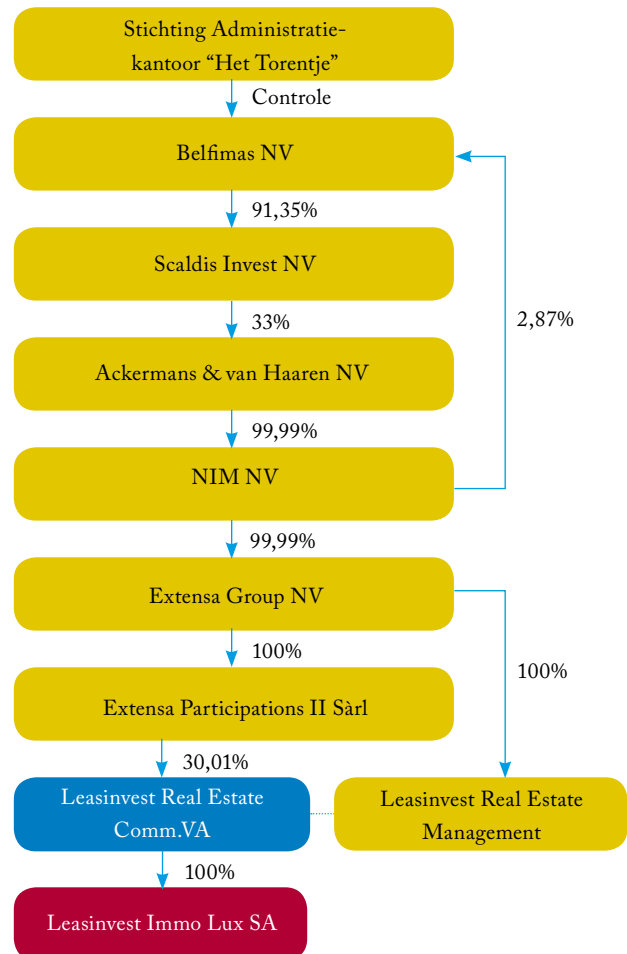
Er bestaan geen belangrijke overeenkomsten waar Leasinvest Real Estate partij bij is die in werking treden, wijzigingen ondergaan of aflopen in geval van een wijziging van controle over Leasinvest Real Estate na een openbaar overnamebod.

Er bestaan geen overeenkomsten tussen Leasinvest Real Estate,

haar statutaire zaakvoerder of werknemers die in vergoedingen voorzien wanneer, naar aanleiding van een openbaar overnamebod, de bestuurders ontslag nemen of zonder geldige reden moeten afvloeien of de tewerkstelling van de werknemers beëindigd wordt.

5.13 RELEVANTE INLICHTINGEN CONFORM DE WETGEVING OP DE OPENBARE OVERNAMEBIEDINGEN

De controle over Leasinvest Real Estate wordt uitgeoefend door Leasinvest Real Estate Management NV, Ackermans & van Haaren NV en Extensa participations II sàrl (Extensa Group NV, promotor en oprichter van Leasinvest Real Estate). Ackermans & van Haaren groep heeft bij toepassing van artikel 74 §7 van de wet van 1 april 2007 op de openbare overnamebiedingen meegegeed meer dan 30% van de effecten met stemrecht aan te houden van Leasinvest Real Estate.



5.14 VERMELDING INZAKE ONDERZOEK EN ONTWIKKELING

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

5.15 DÉCHARGE AAN DE ZAAKVOERDER EN DE COMMISSARIS

Aan de algemene vergadering van aandeelhouders wordt voorgesteld om aan de statutaire zaakvoerder en aan de commissaris décharge te verlenen voor de uitoefening van hun mandaat tijdens het boekjaar dat op 31/12/09 werd afgesloten.

Opgemaakt te Antwerpen op 23/03/10

Jean-Louis Appelmans

Afgevaardigd bestuurder

Luc Bertrand

Voorzitter van de raad van bestuur



RIJKSARCHIEF - BRUGGE (SALENS ARCHITECTEN)

VASTGOEDVERSLAG

- Onze huurders zijn ons belangrijkste actief, wat blijkt uit onze hoge bezettingsgraad van **97,7%**

6.1 VASTGOEDMARKT IN 2009¹

6.1.1 BELGIË

VERHUURMARKT

De crisis heeft zijn volle impact gekend gedurende het jaar 2009 en zal verder duren in 2010. De vastgoedwaarden zijn flink gedaald door een forse verhoging van de kaplitalisatieyields en de lagere huurwaarden.

Toch hebben de Brusselse en de Luxemburgse vastgoedmarkt het relatief beter gedaan dan de meer volatiele markten zoals Parijs, Londen, of de Oostbloklanden. België en ook Luxemburg hebben een stabiel verleden omwille van de aanwezigheid van de Europese instellingen en de lagere spreiding tussen de toprendementen in de beste periode en vice versa. Dit brengt met zich mee dat de Belux markten zich nog hebben gehandhaafd.

Het aankomende extra aanbod aan kantoren op deze markten zal wellicht een bijkomend negatief effect hebben op de kantorenmarkt indien de vraag naar kantoren niet zal aantrekken.

De logistieke markt ondervond een direct effect van de crisis door de afwezigheid van een reële take-up. De vooruitzichten zijn iets beter voor de komende jaren.

De retailmarkt in de Belux landen heeft tot op heden quasi geen negatieve gevolgen van de crisis ondervonden.

KANTORENMARKT

De kantorenmarkt kende de eerste 3 kwartalen de zwakste take-up van de laatste 10 jaar met een opname rond de 190.000 m² (-62%). Toch eindigde de take-up over het hele jaar op 411.000 m² wat eigenlijk maar 18% lager is dan in 2008 en nog in lijn ligt met de gemiddelde take-up van 450.000 m². De verhoogde activiteit in het laatste kwartaal is uitsluitend te wijten aan enkele grote transacties, zowel van de overheid (de federale kamer, wetenschapsbeleid en de Hogeschool-Universiteit Brussel) als van de dominante transactie van GdF-Suez met een opname van 75.000 m² in de Noordwijk.

De leegstandsgraad op de Brusselse kantorenmarkt is ondertussen gestegen naar 11,2%, voornamelijk door de oplevering van grotere speculatieve projecten in de binnenstad. Ongeveer 360.000 m² werd bijgebouwd in 2009 en 300.000 m² zal er in 2010 bijkomen,

waarvan de helft nog speculatief is. Ondertussen zijn er in 2010 bijkomend nog een aantal zeer grote transacties afgesloten zodat het speculatief volume verder zal gedaald zijn.

Door het verhoogde aanbod en de lage vraag is er natuurlijk een druk op de huurprijzen.

Toch is ook de neerwaartse druk gestopt in het laatste kwartaal van 2009.

De verhoogde incentives en de strijd om de huurder zullen zich in 2010 verderzetten, hoewel er toch voorzichtigheid bij de bedrijven heerst en verhuisplannen niet op de prioriteitenlijst staat. Het hernegotiëren met de huidige eigenaar is de optie die voor de meeste bedrijven de financiële voorkeur geniet.

Wat de Gentse kantorenmarkt betreft, heeft Gent een lage beschikbaarheidsgraad van 5%, waardoor het Axxes Business Park nog steeds zijn huurniveau en bezetting op een hoog peil blijft.

De komende jaren zijn er tal van nieuwe projecten te verwachten (The Loop, Gent Sint-Pieters) goed voor een 275.000 m² in de komende 10 jaar, waardoor de Gentse kantorenmarkt zal veranderen. Door de crisis zijn er weliswaar tal van projecten vertraagd. De opname in Gent was uitzonderlijk hoog met 49.000 m², gedeeltelijk te verklaren door de nieuwe huisvesting van KBC (25.000 m²) in de MG Toren.

Leasinvest Real Estate verwacht voor 2010 geen grote veranderingen naar huurderbestand aangezien een groot deel van de (her-) negotiaties reeds gebeurd zijn voor de crisis er was. Toch blijven waakzaamheid en een proactief asset management beleid de sleutel voor de komende 2 jaar.

RETAILMARKT

De Belgische retailmarkt heeft redelijk stand gehouden, hoewel er natuurlijk een neerwaartse druk was naar opname en huurprijzen. Een zekere verzadiging van de markt is ingetreden en projectontwikkelaars starten geen speculatieve projecten meer op.

De afgelopen 12 maanden werden 680 transacties genoteerd, goed voor een volume van 285.000 m², waarvan de baanwinkels de helft voor hun rekening namen. De huurprijzen houden goed stand van A-locaties, maar voor B-locaties is dit minder het geval. Toch houdt de omzet in retail vrij goed stand zodat men in 2010 een stabilisatie verwacht.

¹ Bronnen: Expertise, Snapshot Cushman & Wakefield, Luxemburg Office Markt DTZ, Presentation Retail Market Luxembourg Property Partners, Brussels City Report Jones Lang LaSalle, Belgian Property Insight CBRE, Office market Belux Savills.

In 2009 werden er projecten opgeleverd voor een totaal van 115.000 m² (Mediacité, Anspachgalerij, Ikea Gent) en zal er in 2010 nog eens 95.000 m² (K-Shopping, Guldenvliesgalerij) worden opgeleverd.

In 2009 werd er € 360 miljoen in Belgisch retail geïnvesteerd, wat veel minder was dan vorig jaar, maar waardoor retail toch nog resulteerde als de actiefste asset class.

In het algemeen worden de yields door de grote vraag naar kleinere retail objecten door privé-investeerdere ondersteund. De grotere verkopen waren Gent Zuid, het muntcenter in Brussel, maar voornamelijk het K-Shopping center in Kortrijk.

LOGISTIEK EN SEMI-INDUSTRIEEL

De take up in logistiek sloot vorig jaar af op 464.000 m², of de helft van vorig jaar, en 440.000 m² in semi-industrieel vastgoed (-17%).

De KMO gebouwen en de kleinere transacties werden nog vrij vlot verhandeld maar de grotere deals bleven uit. De huurprijzen zijn op zich niet echt fors gedaald omdat België één van de landen is met de goedkoopste huurprijzen en de gestegen bouw- en grondprijzen maken dat nieuwe projecten nog moeilijk onder de markthuurprijzen kunnen gaan.

Eén uitzondering is de 80.000 m² verhuurd aan DHL in Bornem, een product dat hetzelfde kwaliteitsniveau heeft dan het project Canal Logistics.

In 2009 werden er 273.000 m² opgeleverd, waaronder 27.000 m² van Canal Logistics.

Dit betekent dat de beschikbaarheid van state-of-the-art logistieke gebouwen beperkt is, wat kan resulteren in mogelijke take-up van zodra de vraag terug toeneemt.

INVESTERINGSMARKT

Het bruto volume in investeringen is uiteindelijk geëindigd op € 1,3 miljard, waarvan € 225 miljoen is geïnvesteerd in de Brusselse kantorenmarkt of een vermindering met de helft t.o.v. van vorig jaar.

Het is duidelijk dat 2009, het jaar van de stand-by of eerder stand still was, waar hier ook in het laatste kwartaal terug meer be-

weging gekomen is. De redenen voor de enorme vertraging zijn velerlei, maar de voornaamste reden is het wegvallen van bankfinancieringen, de verlamming van vele investeerders waar de focus op de cash inkomen van de huurders ligt, het verdwijnen van de verkopen op plan, en de tragere reactie van de kapitalisatieyields op de Belgische markt t.o.v. de andere volatielere markten zowel naar beneden als naar boven toe.

2010 kondigt zich actiever aan, maar wellicht naar een markt met twee versnellingen. Een markt waar nog steeds zeer hoge prijzen worden betaald (prime yield aan 5,2 %) voor lange termijn verhuurde-objecten en duurzame gebouwen enerzijds en een markt waar de gebouwen met kortere huurcontracten zo goed als illiquide naar verkoop geworden zijn anderzijds. Toch wordt een langzaam herstel verwacht.

De investeringsmarkt in logistiek heeft evenmin een schitterend jaar achter de rug met een € 107 miljoen aan transacties, met als uitzondering de aankoop door Fortis RE van het distributiecentrum van Carrefour dat werd verkocht aan een yield van 6,75 %. De yields hebben een forse verschuiving gekend met 100 tot 155 basispunten tot gevolg.

6.1.2 LUXEMBURG

KANTORENMARKT

Luxemburg heeft eveneens een belangrijke terugval gekend in de opname van kantoren en is geëindigd op 114.000 m² of 32 % lager dan in 2008 en 14 % lager dan het gemiddelde over 5 jaar.

Toch blijft Luxemburg, zoals Brussel, vrij stabiel. De impact van de financiële crisis heeft niet het gevreesde effect gehad, hoewel de groei van heel wat corporates is afgeremd.

De toenemende beschikbaarheid die rond 7,5% draait, veroorzaakt door opgeleverde speculatieve projecten, is naar Luxemburgse standaarden bijzonder veel en is een belangrijk aandachtspunt.

Deze leegstand situeert zich voornamelijk in de periferie van Luxemburg (19%) en minder in het stadscentrum, nl. 5,6%. De leegstand ligt op een niveau van 280.000 m² waarvan 156.000 m² nieuwe kantoorprojecten, wat toch vrij aanzienlijk is op een markt van 3,3 miljoen m².

Bovenstaande elementen brengen een neerwaartse druk mee van de huurgelden, maar met een lichter effect in het centrum dan in de periferie.

De investeringsmarkt in Luxemburg eindigde op een kleine € 500 miljoen, waarbij er bijna geen klassieke investeringsbeleggingen waren. € 200 miljoen betroffen verkopen aan eindgebruikers, en de rest, gebouwen die werden doorverkocht aan ontwikkelaars voor een grondige renovatie. Yields zijn daarom moeilijk te tabelleren, maar liggen rond 6,15% t.o.v. 5,75% vorig jaar.

RETAILMARKT

De gezonde economie en de sterke koopkracht van de Luxemburgse bevolking maken dat de retailsector in Luxemburg niet erg te lijden heeft gehad onder de economische crisis.

Door het afvoeren van het winkelcomplex in Wickrange, dat moet plaats ruimen voor een nieuw complex met voetbalstadion in Livange, werd meteen ook de voorverhuurde take-up niet meer in de cijfers genomen. Dit betekent dat er de afgelopen maanden voor 22.000 m² verhuurd is, wat vrij behoorlijk is.

De crisis bracht wel voorzichtigheid mee en verschillende vnl. speculatieve projecten worden vertraagd naar opstart toe. Een tender werd uitgeschreven door de stad Luxemburg om een bin-

nenstedelijk winkelproject uit te voeren, Hamilius genoemd, van 12.000 m² wat eveneens een positief effect zal hebben op de verdere ontwikkeling van de winkelbinnenstad van Luxemburg.

Op gebied van investeringen zijn er geen noemenswaardige transacties te melden zodat de prime yields stand hielden rond de 5,25 % à 6 %.

6.2 LEASINVEST REAL ESTATE VERSUS DE MARKT

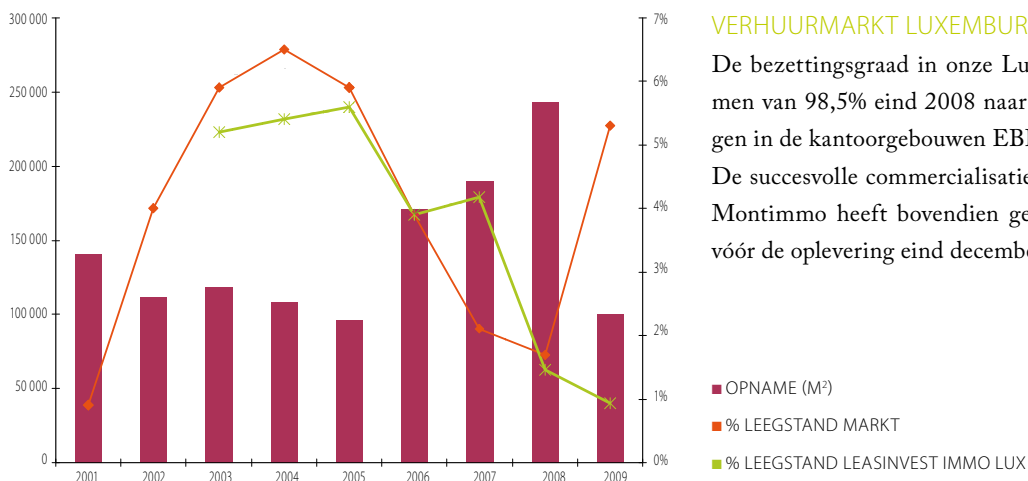
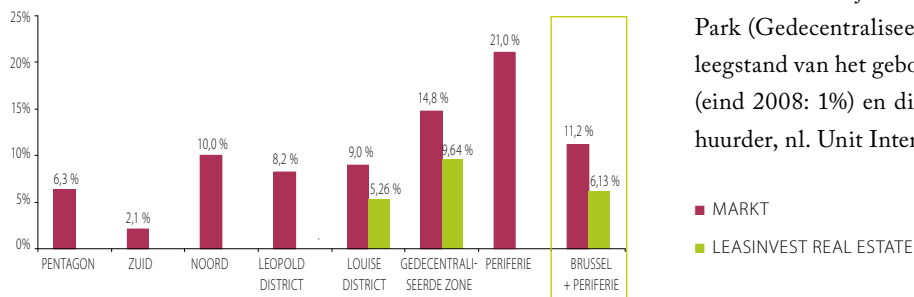
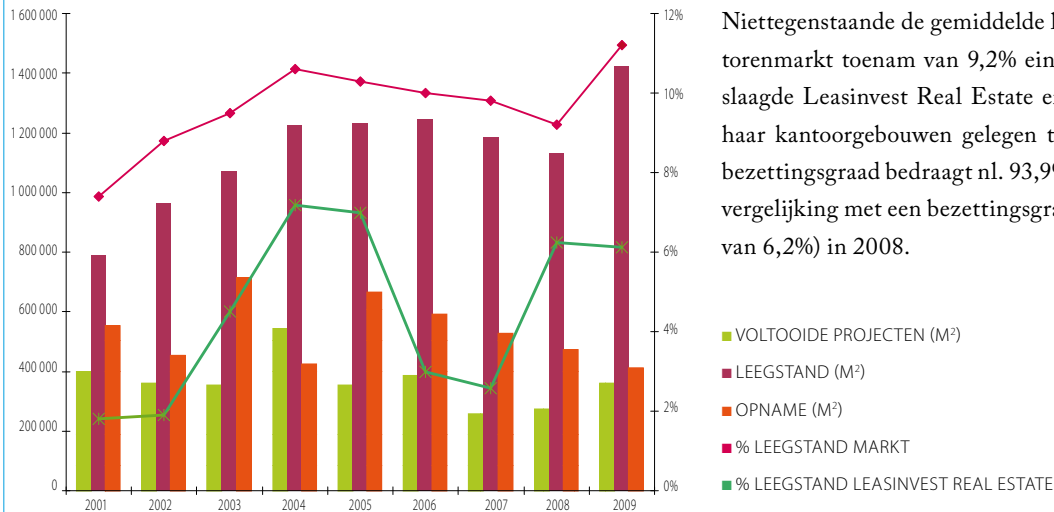
Het hierna vermelde overzicht is beperkt tot de twee grootste deelmarkten van Leasinvest Real Estate, zijnde de kantorenmarkt in Brussel en het Groothertogdom Luxemburg die resp. 23,8% en 25,4%, hetzij 49% van de totale vastgoedportefeuille vertegenwoordigen.

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

De totale bezetting van de portefeuille blijft hoog en bedraagt 97,74 %.



BRIXTON BUSINESS PARK - ZAVENTEM



6.2.1 BRUSSEL

VOLTOOIDE PROJECTEN, OPNAME EN LEEGSTAND

Niettegenstaande de gemiddelde leegstand van de Brusselse kantorenmarkt toenam van 9,2% eind 2008 tot 11,2% op 31/12/09 slaagde Leasinvest Real Estate erin om de bezettingsgraad van haar kantoorgebouwen gelegen te Brussel hoog te houden. De bezettingsgraad bedraagt nl. 93,9% (of een leegstand van 6,1%) in vergelijking met een bezettingsgraad van 93,8% (of een leegstand van 6,2%) in 2008.

LEEGSTAND PER REGIO 31/12/09

De leegstandsgraad van 6,1% van onze kantoren in Brussel is in hoofdzaak te wijten aan de leegstand op het Riverside Business Park (Gedecentraliseerde zone) van 16% (eind 2008: 20%) en de leegstand van het gebouw gelegen aan de Louizalaan 250 van 7% (eind 2008: 1%) en dit laatste ten gevolge van het vertrek van 1 huurder, nl. Unit International NV.

6.2.2 GROOTHERTOOGDOM LUXEMBURG

VERHUURMARKT LUXEMBURGSE KANTOREN

De bezettingsgraad in onze Luxemburgse kantoren is toegenomen van 98,5% eind 2008 naar 99,1% dankzij nieuwe verhuuringen in de kantoorgebouwen EBBC en route d'Esch 25.

De succesvolle commercialisatie van het nieuwe kantoorgebouw Montimmo heeft bovendien geleid tot een volledige verhuuring vóór de oplevering eind december 2009.



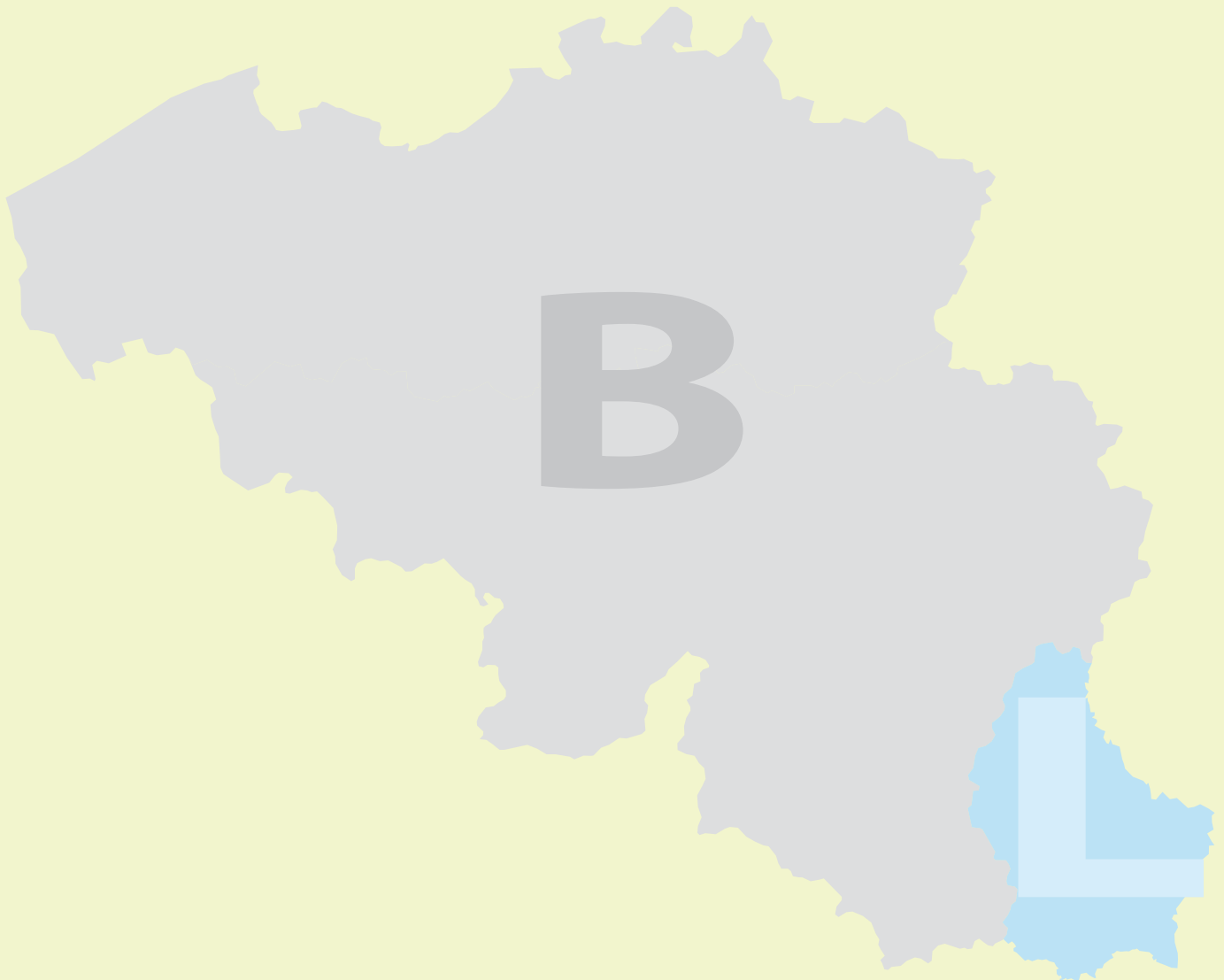
ROUTE D'ESCH - LUXEMBURG



LENNIKSEBAAN - ANDERLECHT

6.3 VASTGOEDPORTEFEUILLE

6.3.1. VASTGOEDPORTEFEUILLE IN EXPLOITATIE



BELGIE



Square de Meeûs 5-6
1000 Brussel

Zeer goed gelegen
kantoorgebouw
Bouwjaar 1974
In belangrijke mate
gerenoveerd
in verschillende fasen
(periode 1996-2002)

Huoppervlakte 5.965 m²



Montoyerstraat 63
1000 Brussel

Bouwjaar 1974, gedeeltelijk
gerenoveerd in 2003 – renovatie
inkom en sanitair 2009-2010

Huoppervlakte 6.745 m²



Louizalaan 250
1000 Brussel

Prestigieus kantoorgebouw
bestaande uit
12 verdiepingen
Bouwjaar 1975/76, technieken
volledig gerenoveerd sinds 2003
– inkomhal vernieuwd in 2008

Huoppervlakte 9.948 m²

Louizalaan 66
1000 Brussel
Kantorencomplex recht tegen-
over het Conrad hotel bestaande
uit 2 met elkaar verbonden
gebouwen en 1 commercieel
gelijkvloers
Bouwjaar 1974/75, verbouwd
in 1987 & 2001 – gelijkvloers en
gevel gerenoveerd in 2007

Huoppervlakte 3.398 m²



Lenniksebaan 451
(The Crescent),
1070 Anderlecht
Kantoorgebouw in het
Erasmus Wetenschappelijk Park
in Anderlecht
Bouwjaar 2002 – te verbouwen
naar 'green intelligent building'
in 2010 – oplevering voorzien
voorjaar 2011

Huoppervlakte 15.132 m²



Riverside Business Park,
Internationalelaan 55
1070 Anderlecht
Bedrijvenpark in een groene
omgeving bestaande uit 12
gebouwen waarvan
9 kantoorgebouwen en
3 semi-industriële units
Bouwjaar 1992/96 –
verschillende gedeeltelijke
renovaties 2005-2010

Huoppervlakte 26.826 m²



BELGIE



**Lusambostraat
1190 Vorst**

Semi-industrieel gebouw be-
staande uit kantoren en opslag
Bouwjaar 1993

Huoppervlakte 3.191 m²



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

Bedrijvenpark langsheen de E40
bestaande uit 6 semi-industriële
gebouwen en
1 grote winkeloppervlakte
Bouwjaar 1975/88, renovaties
uitgevoerd in functie
van nieuwe huurders

Huoppervlakte 36.122 m²



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

Bedrijvenpark in een parkaanleg
langsheen de E40 bestaande uit
7 gebouwen
Bouwjaar 2000/01 - 2008:
bijkomende parking op
verdieping

Huoppervlakte 23.719 m²

**Prins Boudewijnlaan 7
2550 Kontich**

Distributiecentrum
Bouwjaar 1989, uitbreiding
in 2000

Huoppervlakte 27.589 m²



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

Kantoorgebouw gelegen in een
bedrijvenpark in een parkaanleg
Bouwjaar 2000

Huoppervlakte 1.792 m²



**Nijverheidsstraat 96
2160 Wommelgem**

Opslag- en distributiesite
met kantoren
Bouwjaar 1992-1993 – plaatsing
zonnepanelen in 2009

Huoppervlakte 26.590 m²



BELGIE



**Riyadhstraat 21
2321 Meer**

Opslagmagazijn met kantoren
Bouwjaar 2002

Huuroppervlakte 5.015 m²



**Wenenstraat 1
2321 Meer**

Opslagmagazijn met kantoren
Bouwjaar 1989-1990

Huuroppervlakte 8.071 m²



**Vierwinden Business Park
Leuvensesteenweg 532
1930 Zaventem**

Semi-industrieel bedrijvenpark
Bouwjaar 1973, verbouwd in
1994 en 1998

Huuroppervlakte 13.624 m²

**Motstraat-Zeustestraat
2800 Mechelen**

Kantorencomplex
en logistiek centrum
Bouwjaar 2002

Huuroppervlakte 21.536 m²



**SKF
3700 Tongeren**

Distributiecentrum bestaande
uit opslaghallen en kantoren
Bouwjaar 1993/2003

Huuroppervlakte 25.872 m²



LUXEMBURG¹

Avenue Monterey 20
2163 Luxemburg

Standingvol kantoorgebouw gelegen op de Boulevard Monterey, één van de meest prestigieuze locaties in Luxemburg
 Bouwjaar 2001

Huoppervlakte 1.555 m²



Montimmo
Avenue Monterey 35
2163 Luxemburg

Gelegen in één van de belangrijkste straten van het Central Business District van Stad Luxemburg
 Bouwjaar – opgeleverd eind 2009

Huoppervlakte 1.760 m²



Mercure
Avenue de la Gare 4
1611 Luxemburg

3 kantoorverdiepingen van een complex met winkelgalerijen, appartementen en kantoren
 Bouwjaar 1989

Huoppervlakte 807 m²
 Mede-eigendom

Avenue Pasteur 16
2520 Luxemburg

Kantoorgebouw gelegen vlakbij het bekendere Glacis en ligt in een semi-winkelstraat
 Bouwjaar 1980 – renovatie gemeenschappelijke delen 2009-2010

Huoppervlakte 4.928 m²



Rue du Kiem 145
8080 Strassen

Maakt deel uit van een complex van drie gebouwen en ligt parallel met de Route d'Arlon in Strassen
 Bouwjaar 2002

Huoppervlakte 1.834 m²



EBBC, Route de Trèves 6
2633 Senningerberg

Maakt deel uit van een kantorencomplex van zes gebouwen vlakbij de luchthaven van Luxemburg
 Bouwjaar 1988

Huoppervlakte 4.473 m²
 Mede-eigendom



¹ Alle gebouwen worden aangehouden via Leasinvest Immo Lux waarin Leasinvest Real Estate 100% aandeelhouder is.

LUXEMBURG



Rue Jean Monnet 4
2180 Luxemburg

Vlaggenschip van de portefeuille omwille van zijn ligging, architectuur en hoogwaardige afwerking
Bouwjaar 1992

Huuroppervlakte 3.866 m²



Avenue J.F. Kennedy 43
1855 Luxemburg

Uitzonderlijke locatie in het hart van de Kirchberg naast het Shopping Center Auchan
Bouwjaar 1999

Huuroppervlakte 2.270 m²
Mede-eigendom



Route d'Esch 25
1470 Luxemburg

Gelegen vlakbij de hoofdzetel van Dexia Bank Luxemburg op de route d'Esch.
Bouwjaar 1992

Huuroppervlakte 1.839 m²

CFM, Rue Guillaume Kroll
1822 Luxemburg

Industrieel complex bestaande uit enerzijds een service center, distributeur, groothandel in sanitaire toestellen en anderzijds een kantoorgebouw
Bouwjaar 1990 – in 2008 gerenoveerd en uitgebreid met 4.788 m² binnen en buiten opslagruimte en 1.214 m kantoorruimte

Huuroppervlakte 19.987 m²



Place Schwarzenweg
3474 Dudelange

Commercieel gebouw bestaande uit galerijen, commerciële ruimten, bakkerijen, reserves, verkoopszones, kantoren en cafetaria
Bouwjaar 1991

Huuroppervlakte 3.759 m²



Rue du Curé
9217 Diekirch

Winkelcomplex deeluitmakend van een gemengd gebouw handelszaken/residenties
Bouwjaar 1994

Huuroppervlakte 3.100 m²
Mede-eigendom



LUXEMBURG



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

Retailgebouw gelegen aan de
N7 te Diekirch
Bouwjaar 1996

Huoppervlakte 8.843 m²



**Route d'Arlon 2
Strassen**

Retailsite gelegen aan de
belangrijke invalsweg naar de
stad Luxemburg nl.
Route d'Arlon
Bouwjaar 1988

Huoppervlakte 22.721 m²

**Rue du Brill
Foetz**

Retailgebouw gelegen naast de
Cora-vestiging
Bouwjaar 1987

Huoppervlakte 4.219 m²



6.3.2. PROJECTONTWIKKELINGEN

BELGIE


**Baarbeek-Zwijndrecht
Alpha Campus**

Gelegen in het bedrijventerrein 'Alpha Campus' te Zwijndrecht (Antwerpen)
Bouwjaar - opgeleverd eind 2009
Ingang leasingovereenkomst 01/02/2010

Huuroppervlakte 4.321 m²


**Torenhof
Guldensporenpark
9820 Merelbeke**

Kasteelhoeve als facilitair centrum bij Axxes Business Park
Bouwjaar eerste deel 19de eeuw, tweede deel 1974 en derde deel eind jaren tachtig – volledige renovatie 2010

Huuroppervlakte 2.019 m²

6.3.3. INVESTERINGEN EN DESINVESTERINGEN

INVESTERINGEN

BELGIE
RIJKSARCHIEF IN BRUGGE

Eind 2009 werd de gunning van de openbare aanbesteding voor de bouw van het Rijksarchief met ondergrondse parking te Brugge definitief toegewezen aan Algemene Aannemingen Van Laere en Leasinvest Real Estate. Het betreft de renovatie van een bestaand gebouw (het vroegere Rode Kruisgebouw), de bouw van een nieuw rijksarchief met leeszaal, plaats voor 29 lopende km archiefruimte en een ondergrondse publieke parking voor 200 wagens. Dit ontwikkelingsproject (behalve de parking), dat gelegen is langs de Predikherenrei 4 en de Langestraat in het centrum van Brugge, zal voor een vaste periode van 25 jaar gehuurd worden door de Belgische Staat (Regie der Gebouwen). De bouwvergunningsaanvraag werd ingediend. Na de voorlopige oplevering van het nieuwe rijksarchief, die wordt verwacht tegen 01/11/12, zal Leasinvest Real Estate 100% van de aandelen verwerven van de door Van Laere opgerichte adhoc vennootschap RAB Invest, die eigenaar-verhuurder zal zijn van het nieuwe rijksarchief.

DESINVESTERINGEN

LUXEMBURG
BIAN

Op 24/06/09 heeft Leasinvest Immo Lux, een 100% dochteronderneming van Leasinvest Real Estate, het volledig vernieuwd en uitgebreid kantorengedouw 'Bian' verkocht. Dankzij deze verkoop heeft Leasinvest Real Estate in het eerste halfjaar op geconsolideerde basis een globale netto meerwaarde gerealiseerd van € 15,2 miljoen.

Voor meer informatie inzake de investeringen en desinvesteringen verwijzen we naar het beheersverslag, de persberichten op www.leasinvest.be en bijlage 4.1.2. van de financiële staten.



RIJKSARCHIEF - BRUGGE
(SALENS ARCHITECTEN)



BIAN LUXEMBURG

6.4 SAMENSTELLING VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE ¹

6.4.1 INDELING VOLGENS GEOGRAFISCHE LIGGING BELGIË – GROOTHERTOEDOM LUXEMBURG (PRIMAIRE SEGMENTATIE)

	Reële waarde (€ mio)	Investerings- waarde (€ mio)	Aandeel in de portefeuille (%) obv reële waarde	Contractuele huur (€ mio/jaar)	Huurrendement obv reële waarde (%)	Huur- rendement obv investerings- waarde (%)	Bezettings- graad (%)
België	309,81	317,86	57,6	24,45	7,88	7,69	96,7
Groothertogdom Luxemburg	219,54	225,17	40,8	15,15	6,90	6,73	99,4
Gebouwen in exploitatie	529,35	543,03	98,5	39,60	7,48	7,29	97,7
Projecten België	8,17	8,37	1,5				
Projecten Luxemburg	0	0	0				
Totaal vastgoedbeleggingen	537,52	551,40	100				

6.4.2 INDELING VOLGENS TYPE VASTGOED (SECUNDAIRE SEGMENTATIE)

	Reële waarde (€ mio)	Investerings- waarde (€ mio)	Aandeel in de portefeuille (%) obv reële waarde	Contractuele huur (€ mio/jaar)	Huurrendement obv reële waarde (%)	Huur- rendement obv investerings- waarde (%)	Bezettings- graad (%)
Kantoren							
Kantoren Brussel	127,71	130,92	23,8	9,74	7,62	7,44	93,9
Kantoren Mechelen	27,24	27,92	5,1	2,11	7,76	7,57	100
Kantoren Antwerpen	2,29	2,52	0,4	0,22	9,11	8,89	97,6
Kantoren Gent	42,47	43,52	7,9	3,48	8,20	8,00	97,5
Kantoren Groothertogdom Luxemburg	136,34	139,89	25,4	9,17	6,73	6,56	99,1
Totaal kantoren	336,05	344,77	62,5	24,72	7,35	7,17	96,8
Logistiek/semi-industrieel							
Logistiek/semi-industrieel België	86,71	89,01	16,1	8,06	9,30	9,06	98,4
Logistiek/semi-industrieel Groothertogdom Luxemburg	19,87	20,36	3,7	1,36	6,85	6,68	100
Totaal logistiek/semi-industrieel	106,58	109,37	19,8	9,42	8,84	8,61	98,6
Retail							
Retail België	23,39	23,97	4,4	0,83	3,55	3,47	100
Retail Groothertogdom Luxemburg	63,33	64,92	11,8	4,62	7,30	7,12	99,9
Totaal retail	86,72	88,89	16,1	5,45	6,29	6,13	100
Gebouwen in exploitatie	529,35	543,03	98,5	39,60	7,48	7,29	97,7
Projecten België	8,17	8,37	1,5				
Projecten Luxemburg	0	0	0				
Totaal vastgoedbeleggingen	537,52⁽¹⁾	551,40	100				

(1) Het verschil met de reële waarde zoals opgenomen in het schattingsverslag van expert Cushman & Wakefield (€ 537,77 miljoen) vindt o.a. zijn oorsprong in een verschillende berekening van de forfaitaire mutatiekosten van het gebouw Satenrozen. Doordat de investeringswaarde van Satenrozen per 30/06/07 voor de eerste keer de limiet van € 2,5 miljoen heeft overschreden, heeft de schatter rekening gehouden met 2,5% mutatiekosten, terwijl in de geconsolideerde jaarrekening, om redenen van consistentie met voorgaande periodes, nog steeds 10% is toegepast (zie waarderingsregels op pagina 77)

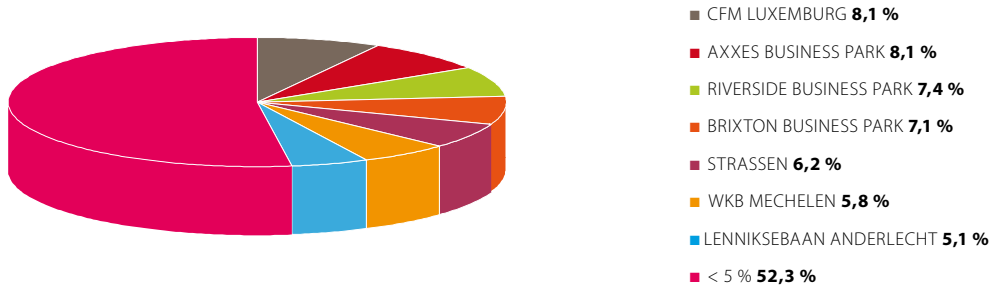
¹Voor meer informatie betreffende de segmentinformatie verwijzen we naar toelichting 4 van de financiële staten.

6.4.3 OVERZICHT PANDEN TOTAAL¹

	Totale oppervlakte (in m ²)	Contractuele huur (€ mio/jaar)	Bezettingsgraad	Contr. huur + geschatte huur op leegstand (€ mio/jaar)	Geschatte huur (€ mio/jaar)
DEEL I : KANTOREN					
Square de Meeûs 5-6	5.965	1,31	100%	1,31	1,11
Rue Montoyer 63	6.745	1,44	100%	1,44	1,44
Avenue Louise 250	9.948	1,62	93%	1,73	1,53
Avenue Louise 66	3.398	0,60	99%	0,60	0,56
Riverside BP - Fase I, III en IV	21.645	2,46	84%	2,94	2,89
Lenniksebaan, Anderlecht	15.132	2,31	100%	2,31	2,09
Totaal kantoren Brussel (België)	62.833	9,74	94%	10,33	9,62
WKB offices, Motstraat	14.174	2,11	100%	2,11	1,89
Totaal kantoren Mechelen (België)	14.174	2,11	100%	2,11	1,89
Delta Business Park	1.792	0,22	98%	0,23	0,20
Totaal kantoren Antwerpen (België)	1.792	0,22	98%	0,23	0,20
Axxes BP	23.719	3,48	97%	3,57	3,39
Totaal kantoren Gent (België)	23.719	3,48	97%	3,57	3,39
EBBC	4.473	1,54	98%	1,57	0,78
CFM Kantoren	5.559	1,24	100%	1,24	1,45
ESCH	1.839	0,62	99%	0,63	1,56
Kennedy	2.270	0,86	100%	0,86	0,55
Kiem	1.834	0,52	99%	0,52	0,84
Mercure	807	0,21	100%	0,21	0,53
Monnet	3.866	1,41	100%	1,41	0,16
Monterey	1.555	0,68	100%	0,68	1,46
Montimmo	1.760	0,85	98%	0,87	0,57
Pasteur	4.928	1,24	99%	1,26	1,24
Totaal kantoren Groothertogdom Luxemburg	28.891	9,17	99%	9,26	9,15
Totaal kantoren LRE	131.409	24,73	97%	25,49	24,25
DEEL II : LOGISTIEK/SEMI-INDUSTRIEEL					
SKF, Tongeren	25.872	1,13	100%	1,13	1,04
Prins Boudewijnlaan 7	27.589	1,70	100%	1,70	1,32
Meer - Dobla	5.015	0,14	100%	0,14	0,17
Meer - Helios	8.071	0,34	100%	0,34	0,28
Wommelgem - Nijverheidsstraat	26.590	1,28	100%	1,28	1,27
Riverside BP - Fase II	5.181	0,42	97%	0,43	0,42
Brixton BP	21.668	1,43	98%	1,45	1,26
Vierwinden BP	13.624	0,89	89%	0,97	0,74
Alcan	3.191	0,27	100%	0,27	0,20
WKB Warehouses, Zeutestraat	7.362	0,47	100%	0,47	0,33
Totaal Logistiek/semi-industrieel België	144.163	8,06	98%	8,17	7,03
CFM logistiek	14.428	1,36	100%	1,36	1,17
Totaal Logistiek/semi-industrieel Groothertogdom Luxemburg	14.428	1,36	100%	1,36	1,17
Totaal Logistiek/semi-industrieel	158.591	9,42	99%	9,54	8,20
DEEL III : Retail					
Brixton BP - Unit 4/5/6	14.454	0,83	100%	0,83	2,10
Totaal Retail België	14.454	0,83	100%	0,83	2,10
Diekirch	3.100	0,63	100%	0,63	0,45
Dudelange	3.759	0,34	100%	0,34	0,36
Foetz - Adler	4.219	0,52	100%	0,52	0,56
Diekirch - Batiself	8.843	0,82	100%	0,82	0,91
Strassen	22.721	2,32	100%	2,32	2,49
Totaal Retail Groothertogdom Luxemburg	42.642	4,62	100%	4,63	4,77
Totaal Retail	57.096	5,45	100%	5,46	6,86
Algemeen totaal zonder projecten	347.096	39,60	97,74%	40,49	39,32
DEEL IV : PROJECTEN					
Baarbeek - Zwijndrecht	4.321				
Torenhof (Axxes BP)	2.019				
Totaal kantoren België	6.340				
Algemeen totaal vastgoedbeleggingen	353.436				

¹ Indeling van de gebouwen volgens hoofdbestemming.

6.4.4 OVERZICHT PANDEN MET EEN AANDEEL VAN MEER DAN 5% IN DE TOTALE VASTGOEDPORTEFEUILLE IN EXPLOITATIE

6.4.5 VERZEKERDE WAARDE¹

In 2009 werd de waarde van de gebouwen geëvalueerd door een externe partij in termen van 'nieuwbouw'-waarde (BTW inclusief). De verzekerde waarden werden ook in die zin aangepast.

Onderstaande bedragen betreffen alle gebouwen behoudens indien uitdrukkelijk anders vermeld.

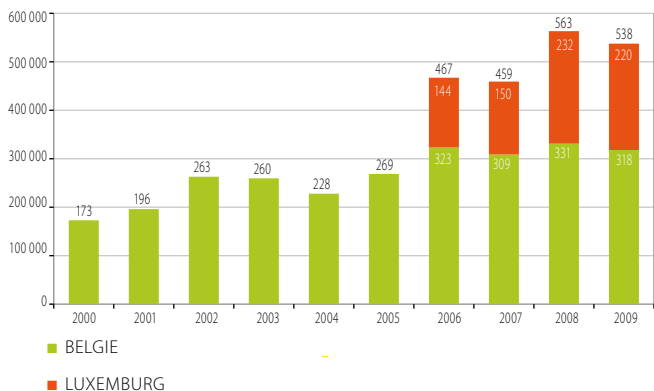
België		Luxemburg	
	(in € miljoen)		(in € miljoen)
Kantoren	254,50	Kantoren	559,72
Logistiek	128,43 ²	Logistiek	5,00
Retail	10,32	Retail	54,24
TOTAAL	393,25	TOTAAL	618,96³

¹ De gebouwen die niet opgenomen zijn in de globale bevakpolis en derhalve individueel verzekerd zijn, zijn, voor België, Montoyerstraat 63, Lenniksebaan 451, Axxes Business Park, SKF, Prins Boudewijnlaan en Alcan Vorst, en voor Luxemburg, EBBC, Kennedy, Mercure, Monterey, Diekirch (Match), Foetz, Diekirch (Batiself) en Strassen. De verzekerde waarde omvat niet de 'loss of rent' voor de gebouwen die opgenomen zijn in de globale bevakpolis.

² Exclusief SKF: verzekert de gebouwen zelf aan de hand van een groepsverzekering voor een totaalbedrag van € 500.000.000.

³ Deze bedragen houden rekening met 100% van de verzekerde waarde, terwijl Leasinvest Immo Lux mede-eigenaar is van de gebouwen: Mercure, Monterey, Diekirch, EBBC en Kennedy. De totale verzekerde waarde voor de gebouwen waarvan Leasinvest Immo Lux 100% eigenaar is, bedraagt € 101,15 miljoen.

6.5. ANALYSE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE O.B.V. DE REËLE WAARDE



EVOLUTIE VAN DE REËLE WAARDE

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen (inclusief projectontwikkelingen) op 31/12/09 (€ 538 miljoen) is gedaald ten opzichte van 31/12/08 (€ 563 miljoen). De afname van de Luxemburgse portefeuille van € 232 miljoen op 31/12/08 tot € 220 miljoen op 31/12/09 is hoofdzakelijk het gevolg van de verkoop van het kantoorgebouw 'Bian'. De waardedaling van de Belgische portefeuille van € 331 miljoen (31/12/08) naar € 318 miljoen is volledig te wijten aan de afwaardering van de waarde van de gebouwen door de onafhankelijke vastgoeddeskundige ten gevolge van de crisis op de vastgoedmarkt.



- KANTOREN **64,0 %**
- LOGISTIEK **19,8 %**
- RETAIL **16,2 %**

AARD VAN DE ACTIVA

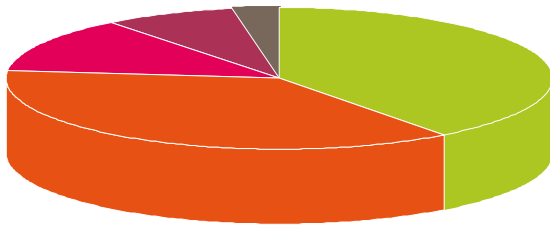
De portefeuille van Leasinvest Real Estate kent een evenwichtige spreiding naar type vastgoed. 64% van de vastgoedportefeuille van Leasinvest Real Estate bestaat uit kantoren (31/12/08: 64,7%), gevolgd door logistiek (19,8% - idem 31/12/08) en retail (16,2% t.o.v. 15,5 % op 31/12/08).



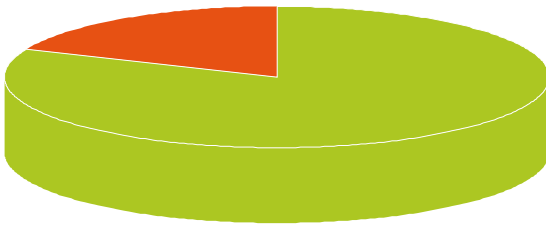
- KANTOREN LUXEMBURG **25,4 %**
- KANTOREN BRUSSEL **23,8 %**
- LOGISTIEK BELGIË **16,1 %**
- RETAIL LUXEMBURG **11,8 %**
- KANTOREN GENT **8,1 %**
- KANTOREN MECHELEN **5,1 %**
- RETAIL BELGIË **4,4 %**
- LOGISTIEK LUXEMBURG **3,7 %**
- KANTOREN ANTWERPEN **1,8 %**

SPREIDING VAN DE PORTEFEUILLE

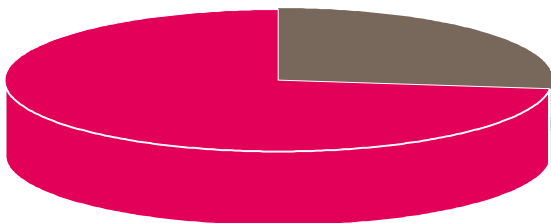
Door de afwaardering van het kantorengedeelte in Brussel door de onafhankelijke vastgoeddeskundige is het kantorengedeelte in het Groothertogdom Luxemburg met 25,4% of € 136,3 miljoen de grootste deelmarkt geworden van de totale portefeuille. Op de tweede plaats staat het kantorengedeelte in Brussel met 23,8% of € 127,7 miljoen. Het deel logistiek in België blijft als 3e grootste met € 86,7 miljoen of 16,1% van de totale portefeuille. De retail in het Groothertogdom Luxemburg komt op de vierde plaats met 11,8% of € 63,3 miljoen. Het Axxes Business park in Merelbeke (Gent) staat op de vijfde plaats met € 43,5 miljoen of 8,1 %.



- KANTOREN LUXEMBURG **39,6 %**
- KANTOREN BRUSSEL **37,1 %**
- KANTOREN GENT **12,6 %**
- KANTOREN MECHELEN **7,9 %**
- KANTOREN ANTWERPEN **2,8 %**



- LOGISTIEK BELGIË **81,4 %**
- LOGISTIEK LUXEMBURG **18,6 %**



- RETAIL BELGIË **27,0 %**
- RETAIL LUXEMBURG **73,0 %**

KANTORENPORTEFEUILLE

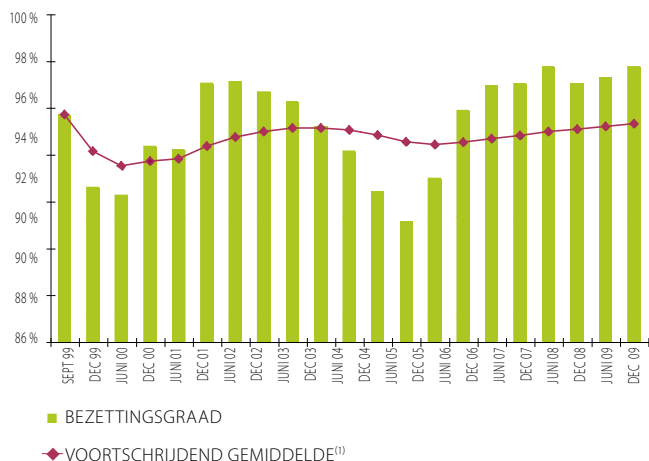
Net zoals voor onze totale portefeuille maakt ook de kantorenportefeuille in Luxemburg het grootste deel uit met € 136,3 miljoen of 39,6% van de totale kantoren. 37,1% wordt ingenomen door de Brusselse kantoren. Daarna volgen de kantoren in Gent, in Mechelen en in Antwerpen.

LOGISTIEKE PORTEFEUILLE

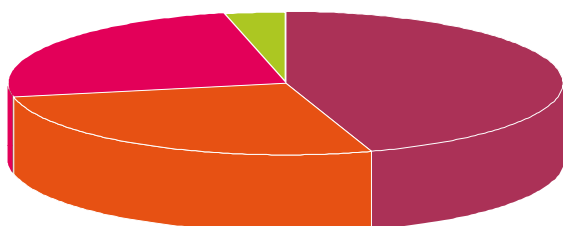
Het grootste aandeel wordt ingenomen door de logistieke sites/gebouwen in België: het gebouw gelegen in Wommelgem (Antwerpen), Prins Boudewijnlaan (Kontich, Antwerpen), het Brixton Business Park (Zaventem), 'SKF' gebouw (Tongeren) en het Vierwinden Business Park (Zaventem). In Luxemburg heeft Leasinvest Real Estate maar 1 logistiek gebouw, nl. het 'CFM'-pand.

RETAILPORTEFEUILLE

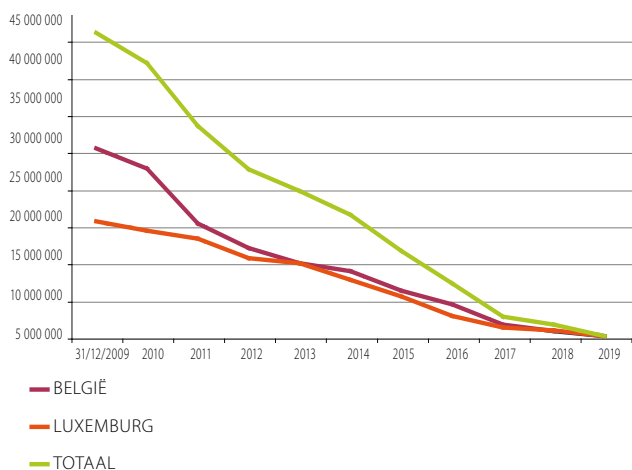
Retail in Luxemburg is gelegen in Strassen, Diekirch, Dudelange en Foetz. Retail in België bestaat voornamelijk uit de winkels in het Brixton Business Park in Zaventem.



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



- 0-3 JAAR – 45%
- 3-6 JAAR – 27%
- 6-9 JAAR – 24%
- > 9 JAAR – 4%



¹ Voor meer informatie verwijzen we naar bijlage 5 van de financiële staten.

BEZETTINGSGRAAD

De bezettingsgraad op 31/12/09 bedroeg 97,74% (97,29% op 31/12/08). Dankzij een continue opvolging van de behoeftes van onze huurders en diverse marketinginspanningen slaagt Leasinvest Real Estate erin om haar bezettingsgraad op een hoog niveau te houden.

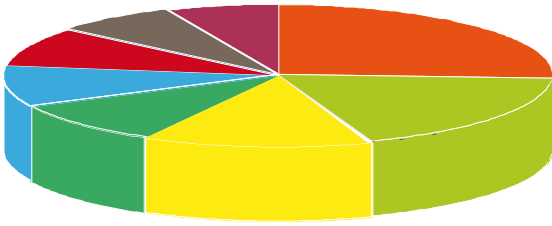
RESTERENDE LOOPTIJD EN CONTRACTUEEL VERZEKERDE HUURINKOMSTEN¹

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

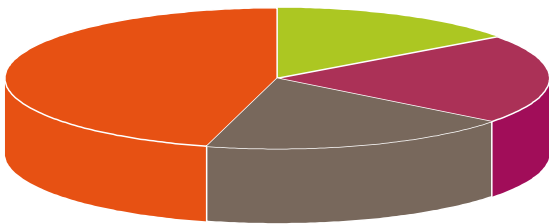
In 2009 verviel € 3,5 miljoen waarvan 88% (€ 3,1 miljoen) werd verlengd en 12% (€ 0,4 miljoen) heeft opgezegd.

In 2010 vervalt 9,9% of € 4 miljoen van de contractuele huur op jaarbasis. Er zijn belangrijkere opzegmogelijkheden in 2011 nl. 20,7% en in 2012 14,4 %.

De portefeuille van Leasinvest Real Estate omvat vooral spelers uit de private sector en in mindere mate uit de overheidssector. Dit heeft voor gevolg dat bedrijven meer flexibele contracten wensen met kortere vaste looptijden, nl. de klassieke 3/6/9-contracten. De gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten bedraagt 3,9 jaar (31/12/08: 4,6 jaar).



- DIENSTEN **25 %**
- RETAIL & WHOLESale **19 %**
- FINANCIËLE SECTOR **14 %**
- INDUSTRIE **10 %**
- OVERHEID & NON-PROFIT **9 %**
- TRANSPORT & DISTRIBUTIE **9 %**
- ICT **7 %**
- MEDISCH & PHARMA **7 %**



- 0-5 JAAR **15 %**
- 5-10 JAAR **20,6 %**
- 10-15 JAAR **18,5 %**
- >15 JAAR **45,9 %**

TYPE HUURDERS

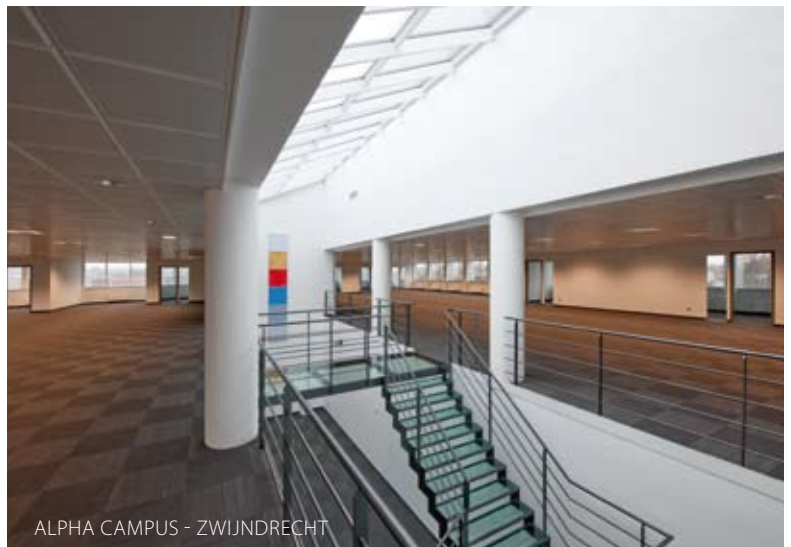
De portefeuille van Leasinvest Real Estate is eerder gericht naar de bedrijvensector dan naar de publieke sector. Zo merken we dat de non-profit en overheidsinstanties slechts 9% uitmaken van de portefeuille. De voornaamste sectoren van de portefeuille zijn diensten (25%), retail & wholesale (19%), financiële sector (14%), industrie (10%) overheid/non-profit (9%), en transport/distributie (9%). In de financiële sector maakt het Groothertogdom Luxemburg 12,4% uit van de 14%.

GEMIDDELDE OUDERDOM

Meer dan 35% van de gebouwen zijn jonger dan 10 jaar.

De gemiddelde ouderdom van de kantoorgebouwen in het Groothertogdom Luxemburg is hoger dan in België, te verklaren door de gecontroleerde vergunningsplanning van de overheid.

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



6.6 SCHATTINGSVERSLAG^{1 2}

Actualisatie op 31 december 2009 van de waardering van de portefeuille van Leasinvest Real Estate

BESLUITEN VAN EXPERT CUSHMAN & WAKEFIELD

Wij hebben de eer u onze schatting van de investeringswaarde en de reële waarde van het patrimonium van Leasinvest Real Estate Comm. VA op 31 december 2009 over te maken.

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

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

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

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

1. Het patrimonium bestaat uit bedrijvenparken, kantoren, semi-industriële gebouwen, distributiecentra en winkels verspreid over België (Brussel, Zaventem, Mechelen, Antwerpen, Tongeren en Merelbeke) en het Groothertogdom Luxemburg.
2. De effectieve huurinkomsten (+ de geschatte huurwaarde op leegstand) van het geheel ligt 3,04% (respectievelijk 4,33% en 1,03% voor de Belgische en de Luxemburgse portefeuille) hoger dan de geschatte huurwaarde.
3. De bezettingsgraad³ van het geheel (exclusief de projecten) bedraagt 97,74% (respectievelijk 96,72% en 99,39% voor de Belgische en de Luxemburgse portefeuille).
4. Het Kantoorgebouw Bian, gelegen in Rue Emile Bian 1 in Luxemburg, werd over het voorbije jaar volledig vernieuwd, uitgebreid en verkocht. Het pand werd per 30/06/09 uit de portefeuille gehaald.

5. Het kantoorgebouw Montimmo, gelegen op de Avenue Monterey 35 in Luxemburg, werd afgewerkt en volledig marktconform verhuurd. Bijgevolg werd het pand per 31/12/09 uit de projecten gehaald en bij de operationele portefeuille gevoegd.

Wij hebben op 31 december 2009 voor het geheel van de gebouwen Leasinvest Real Estate Comm. VA, inclusief het gedeelte van de portefeuille dat door de vennootschap Winssinger & Associés geschat werd,

1. een investeringswaarde bepaald van € 551.400.000 (vijf honderd eenenvijftig miljoen vierhonderd duizend euro), met respectievelijk een investeringswaarde van € 326.230.000 en € 225.170.000 voor de Belgische en de Luxemburgse portefeuilles; en
2. een reële waarde bepaald van € 537.770.000 (vijfhonderd zevenendertig miljoen zevenhonderd zeventigduizend euro), met respectievelijk een reële waarde van € 318.220.000 en € 219.550.000 voor de Belgische en de Luxemburgse portefeuilles.

Op deze basis bedraagt het huurrendement van de totale portefeuille (exclusief de projecten) in termen van de investeringswaarde 7,29% (respectievelijk 7,69% en 6,73% voor de Belgische en de Luxemburgse portefeuille) en het huurrendement van de totale portefeuille in termen van de reële waarde 7,48% (respectievelijk 7,88% en 6,90% voor de Belgische en de Luxemburgse portefeuille).

CUSHMAN & WAKEFIELD

6.7 TECHNISCH BEHEER VAN DE GEBOUWEN

BELGIË – LEASINVEST SERVICES

Het vastgoedbeheer van Leasinvest Real Estate wordt uitgevoerd door haar dochteronderneming Leasinvest Services NV, die sedert midden 2007 stapsgewijs alle gebouwen, die door Bopro Real Estate Services BVBA werden beheerd, heeft overgenomen. De beslissing om de Belgische portefeuille onder eigen beheer te brengen was gemaakt om de directe communicatie met onze huurders te versterken. Leasinvest Services NV houdt zich uitsluitend bezig met het vastgoedbeheer en projectmanagement van de vastgoedportefeuille van Leasinvest Real Estate.

¹ De opgenomen besluiten in het schattingsverslag hebben, tenzij in zoverre anders gepreciseerd, betrekking op de vastgoedportefeuille van Leasinvest Real Estate, m.i.v. de projectontwikkelingen.

² De besluiten van het schattingsverslag werden opgenomen met toestemming van Cushman & Wakefield en Winssinger & Vennoten.

³ De bezettingsgraad is geldig op de datum van de schatting en houdt dus geen rekening met toekomstige (al dan niet reeds gekende) leegstand, noch met toekomstige (al dan niet getekende) nieuwe contracten. Dit cijfer wordt berekend aan de hand van de volgende formule: (de geschatte huurwaarde van alle verhuurde oppervlaktes)/(de geschatte huurwaarde van de volledige portefeuille).

Leasinvest Services NV (ondernemingsnummer 0878.901.063, RPR Antwerpen) werd opgericht als Leasinvest Real Estate Facility Services NV op 17/01/06; op 29/06/07 werd de naam gewijzigd in Leasinvest Services NV. De maatschappelijke en administratieve zetel zijn gevestigd te Schermersstraat 42, 2000 Antwerpen. Leasinvest Services staat niet onder het toezicht van een officiële instantie.

Leasinvest Services NV staat onder leiding van Sven Janssens, head of property management en bestaat uit een team van 7 mensen.

Het vastgoedbeheer omvat administratieve, financiële en technische activiteiten.

Het administratief en financieel beheer omvatten:

- Controle op de goede naleving van de huurovereenkomsten en de reglementen van inwendige orde.
- Bijhouden van de huurstaten.
- Berekenen, opvragen en opvolgen van de betalingen van verschuldigde huurbedragen en het aandeel van elke huurder in de gemene lasten, de onroerende voorheffing en de verzekeringpremies en het opstellen van de jaarlijkse eindafrekening inzake huurgelden & -lasten, desgevallend tot verrekening overgaan met de gestelde huurgaranties.
- Berekenen van en waken over de vestiging en de actualisering van de huurwaarborgen.
- Beheren van eventuele achterstallige huurgelden & -lasten.
- Laten opmaken en opvolgen van plaatsbeschrijvingen bij de aanvang en het einde van de huurcontracten; verhalen van eventuele huurschade op de huurder of de aansprakelijke.
- Beheren van de verzekeringsportefeuille.

Het technisch beheer houdt in:

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

Leasinvest Services NV is een aparte onderneming binnen (i.e. dochtervennootschap van) Leasinvest Real Estate en wordt voor haar beheer vergoed op basis van de tarifiering van 3% (exclusief 21% BTW) van de huurinkomsten van de beheerde gebouwen. Voor de niet-verhuurde ruimten wordt een beheersvergoeding

aangerekend van 1,5% (exclusief 21% BTW) van de geschatte huurinkomsten zoals bepaald door de vastgoeddeskundige. Deze vergoeding is inbegrepen in de huurlasten die de huurders betalen. Extra prestaties en/of diensten (bv. facility management bij verhuis), die niet in het gewone beheer zijn inbegrepen, kunnen door de vastgoedbeheerder worden aangerekend op basis van de barema's die voorzien werden door het Beroepsinstituut.

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

Dit projectmanagement wordt afzonderlijk vergoed in functie van het specifieke project.

Het afgelopen boekjaar heeft Leasinvest Real Estate een vergoeding van € 177.205 (excl. BTW) aan Leasinvest Services NV betaald waarvan het grootste deel projectmanagementkosten betreffen voor de verschillende renovaties van de Belgische vastgoedportefeuille.

Dergelijke opdrachten werden vroeger uitbesteed aan architecten en studiebureaus.

GROOTHERTOGDOM LUXEMBURG

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

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

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

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

100% eigendom van haar huidige bestuurders, is Property Partners (ondernemingsnummer 1999 2228 302 – handelsregister RCB 72.368, vennootschap naar Luxemburgs recht) vooral een team van 32 mensen, met een solide implantatie in Luxemburg,

gedreven door de gemeenschappelijke wil om oplossingen op maat te bieden voor de vastgoedvragen van haar klanten, in het kader van een duurzame relatie. Sinds de oprichting in 1999, is Property Partners actief in de sectoren kantoren, retail en logistiek, en biedt een waaier van diensten aan inzake beheer, investeringen, advies, expertise en research. Property Partners maakt als Alliance Partner ook deel uit van het Cushman & Wakefield netwerk, het 3e grootste internationale netwerk in professionele vastgoeddiensten. De maatschappelijke zetel is gevestigd te rue Charles Martel, nr. 54 in het Groothertogdom Luxemburg. Property Partners SA staat niet onder toezicht van een officiële instantie.

Afgelopen boekjaar heeft Leasinvest Immo Lux een vergoeding van € 19.326 (excl. BTW) betaald aan Property Partners.

6.8 BELEGGINGSADVIES LUXEMBURG

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

Voor haar beleggingen krijgt Leasinvest Immo Lux advies van Leasinvest Immo Lux Conseil krachtens een overeenkomst die op 14/01/99 voor onbepaalde duur werd aangegaan en die door elk van de partijen kan worden beëindigd met inachtneming van een opzegtermijn van zes maanden.

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

kunnen worden verworven, en in het doen van voorstellen betreffende gebouwen die ze zou kunnen verkopen.

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

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

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

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

Leasinvest Immo Lux Conseil is een 100% dochtervennootschap (rechtstreeks en onrechtstreeks) van Leasinvest Real Estate. De vergoeding die zij van Leasinvest Immo Lux ontving voor het afgelopen boekjaar bedroeg € 2.489.732.

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



NIJVERHEIDSSSTRAAT - WOMMELGEM

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

■ **Duurzaamheid** in onze gebouwen, met groene energie van zonnepanelen en hydro-elektriciteit

4.1 BESLISSINGSORGANEN

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

4.1.1 DE STATUTAIRE ZAAKVOERDER

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

Leasinvest Real Estate Management NV had op 31/12/09 een eigen vermogen van € 1.064.309,34.

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

DUUR VAN HET MANDAAT

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

Het team werkzaam binnen de Leasinvest Real Estate-groep, dat verantwoordelijk is voor het algemeen management, de commerciële contacten met de huurders en vastgoedmakelaars, de boekhouding, de juridische activiteiten, de administratie en het technisch vastgoedbeheer bestond op 31/12/09 uit 19 personen¹.

BEVOEGDHEDEN

De zaakvoerder is bevoegd om alle handelingen van bestuur te verrichten die nodig of dienstig zijn ter verwezenlijking van het doel van Leasinvest Real Estate, met uitzondering van de handelingen waarvoor volgens de wet alleen de algemene vergadering bevoegd is. De zaakvoerder bestuurt de vennootschap via haar collegiale raad van bestuur die een afgevaardigd bestuurder en een gevolmachtigde tot het dagelijks bestuur heeft aangesteld (zie verder 'dagelijks bestuur-effectieve leiding').

REMUNERATIE VAN DE ZAAKVOERDER

Naast het recht op terugbetaling van de kosten die rechtstreeks verband houden met zijn opdracht van het besturen van de bevak ontvangt de zaakvoerder een statutair forfaitair vastgelegde vergoeding van 0,415% van de activa van de vennootschap. Deze bedroeg voor het voorbije boekjaar € 2.353.273. Er wordt geen enkele andere remuneratie toegekend aan de zaakvoerder.

4.1.2 DE RAAD VAN BESTUUR VAN DE ZAAKVOERDER²

SAMENSTELLING VAN DE RAAD VAN BESTUUR

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

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

Tussen AXA Belgium en Extensa Group NV werd overeengekomen dat er maximum 3 bestuurders kunnen worden benoemd op voordracht van AXA Belgium NV.

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

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

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

² Voor verklaringen vanwege de bestuurders en het management wordt verwezen naar hoofdstuk 10 Permanent document.

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

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

1 De onafhankelijke bestuurders zijn:



Eric De Keuleneer,
afgevaardigd bestuurder
van Credibe NV



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



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



Christophe Desimpel,
afgevaardigd bestuurder
van De Speyebeek NV

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

2 De bestuurders op voordracht van Extensa Group NV zijn:



Luc Bertrand,
voorzitter van het executief
comité van Ackermans & van
Haaren NV, voorzitter van de
raad van bestuur van
Leasinvest Real Estate
Management NV (niet-uit-
voerende bestuurder)



Jean-Louis Appelmans,
CEO en afgevaardigd
bestuurder van Leasinvest
Real Estate Management NV
(uitvoerende bestuurder)



Jan Suykens,
lid van het executief comité
van Ackermans & van Haaren
NV (niet-uitvoerende
bestuurder)



Kris Verhellen,
CEO¹ van Extensa Group NV
(niet-uitvoerende bestuurder)

3 De bestuurders op voordracht van AXA Belgium NV zijn:



Guy Van Wymersch-Moons,
general manager of real estate
van AXA Belgium NV
(niet-uitvoerende bestuurder)



Thierry Rousselle,
bestuurder van vennootschap-
pen (niet-uitvoerende
bestuurder)



Alfred Bouckaert,
Voorzitter van de raad van
bestuur van AXA Belgium
NV (niet-uitvoerende
bestuurder)

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

Overeenkomstig het Corporate governance charter van de bevak
oefenen de niet-uitvoerende bestuurders niet meer dan 5 manda-
ten in beursgenoteerde vennootschappen uit.

¹ Via SITAS BVBA, die de heer Verhellen aanstelde als vaste vertegenwoordiger.

DUUR VAN HET MANDAAT

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

Bij beslissing van de gewone algemene vergadering van aandeelhouders gehouden op 18/10/04 werden hun bestuurdersmandaten verlengd voor zes jaar tot aan de jaarvergadering van 2010. De heer Desimpel werd gecoöpteerd op 18/12/02, benoemd als bestuurder met ingang van 20/10/03 tot 2004 en herbenoemd tot 2010. De heren Rousselle en Van Wymersch-Moons werden benoemd met ingang van 26/01/06 tot 2010. De heer Bouckaert werd benoemd met ingang van 17/08/09 tot 2010.

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

Aan de jaarvergadering van aandeelhouders van de statutaire zaakvoerder Leasinvest Real Estate Management NV die gehouden zal worden op 17 mei 2010 wordt voorgesteld om de volgende bestuurders te herbenoemen voor een periode van 4 jaar, dit is tot aan de jaarvergadering die gehouden zal worden in 2014: de heren Bertrand, Appelmans, Suykens, Verhellen, Bouckaert, Van Wymersch-Moons, Rousselle en Desimpel;

en, rekening houdend met de onafhankelijkheidsvereisten van artikel 526ter W. Venn (dat bepaalt dat een onafhankelijk bestuurder niet meer dan 3 opeenvolgende mandaten als niet-uitvoerend bestuurder mag hebben uitgeoefend in de raad van bestuur zonder dat dit tijdvak langer mag zijn dan 12 jaar), om de heren Van Heddeghem, de Gerlache de Gomery en De Keuleneer te herbenoemen voor een periode van 1 jaar, dit is tot aan de jaarvergadering die gehouden zal worden in 2011.

VERGADERING VAN DE RAAD

De statuten voorzien dat de raad van bestuur minimum viermaal per jaar vergadert. Belangrijke transacties kunnen meerdere bijeenroepingen van de raad vereisen. Zo heeft de raad van bestuur gedurende het boekjaar 5 maal vergaderd.

Het aanwezigheidsquotiënt bedroeg globaal 80%. Het aanwezigheidsquotiënt van de leden individueel bedroeg voor de heren Bertrand, Suykens, Appelmans en Bouckaert 100%. De heren Desimpel, Verhellen, De Keuleneer en de Gerlache de Gomery werden 1 maal verontschuldigd. De heren Van Heddeghem, Rousselle en van Wymersch tweemaal.

BEVOEGDHEDEN VAN DE RAAD VAN BESTUUR EN ACTIVITEITENVERSLAG VAN DE BIJEENKOMSTEN VAN DE RAAD VAN BESTUUR

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

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

Bestuurder	begin mandaat	einde mandaat	aanwezighedsquotiënt raad van bestuur
Eric De Keuleneer	18/06/99	2010	4/5
Bernard de Gerlache de Gomery	03/06/99	2010	4/5
Christophe Desimpel	20/10/03	2010	4/5
Marcus Van Heddeghem	03/06/99	2010	3/5
Luc Bertrand	18/06/99	2010	5/5
Jean-Louis Appelmans	03/06/99	2010	5/5
Jan Suykens	03/06/99	2010	5/5
Kris Verhellen	03/06/99	2010	4/5
Guy Van Wymersch-Moons	26/01/06	2010	3/5
Thierry Rousselle	26/01/06	2010	3/5
Alfred Bouckaert	17/08/09	2010	5/5

In 2009 werden de volgende specifieke agendapunten behandeld door de raad van bestuur:

- goedkeuring van belangrijke desinvestering van het kantoor project BIAN te Luxemburg;
- investering in zonnepanelen op het gebouw te Wommelgem;
- gunning van de openbare aanbesteding voor de bouw van het nieuwe rijksarchief te Brugge;

De bestuurders ontvangen voorafgaand aan de vergadering een agenda met de lijst van de te behandelen onderwerpen samen met een documentatiebundel ter voorbereiding van de vergadering van de raad van bestuur. De door de raad van bestuur behandelde onderwerpen worden voorafgaandelijk aan de beraadslaging uitgebreid toegelicht door het management.¹ Ter voorbereiding van bepaalde beslissingen laat de raad van bestuur zich adviseren door het auditcomité, het benoemings- & remuneratiecomité of het comité van onafhankelijke bestuurders. Daarnaast kunnen de bestuurders verzoeken om het advies in te winnen van een onafhankelijke deskundige.

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

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

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

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

- a) beslissingen over de bepaling van de strategie van Leasinvest Real Estate en over de voorstellen tot wijziging van de statuten van deze laatste: deze beslissingen worden slechts genomen mits de gewone meerderheid wordt gevormd door minstens drie van de vier onafhankelijke bestuurders en door minstens de meerderheid van de bestuurders die werden benoemd op voordracht van Extensa Group NV (of een met haar verbonden vennootschap) en in zoverre die geen belangenconflict hebben in de zin van art. 523 W. Venn.
- b) beslissingen over het voorstel betreffende de bestemming

van het resultaat van Leasinvest Real Estate: deze beslissingen worden slechts genomen met een bijzondere meerderheid van tachtig procent van de stemmen van de tegenwoordige of vertegenwoordigde bestuurders.

EVALUATIE

Op initiatief van de voorzitter start de raad van bestuur vanaf het huidige boekjaar de hierna vermelde evaluatieprocedures op:

Eénmaal om de 4 jaar evalueren de bestuurders, eventueel bijgestaan door externe deskundigen, de omvang, samenstelling en werking van de raad van bestuur en zijn adviserende comités. Bijzondere aandacht wordt besteed aan de actuele samenstelling van de raad van bestuur die wordt getoetst aan zijn gewenste samenstelling.

Eénmaal per jaar evalueren de niet-uitvoerende bestuurders, in afwezigheid van de CEO, de relatie tussen de raad van bestuur en de effectieve leiding.

N.a.v. de herbenoeming van een bestuurder, evalueren de overige bestuurders de individuele bijdrage van de betrokken bestuurder tot de goede werking, beraadslaging en besluitvorming van de raad van bestuur.

Indien voormelde evaluatieprocedures bepaalde zwakheden blootleggen, zal de raad van bestuur hieraan de gepaste oplossingen bieden. Dit kan desgevallend leiden tot aanpassingen van de samenstelling van de raad van bestuur, zoals voorstellen tot voordracht van nieuwe bestuurders of de niet-herbenoeming van zetelende bestuurders.

4.1.3 ADVISERENDE COMITÉS²

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

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

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

De raad oefent toezicht uit op de adviserende comités en kent hen de nodige middelen en bevoegdheden toe om hun taak naar

¹ Twee van de vier leden van het management hebben de functie van effectieve leiders in de zin van artikel 38 van de wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsproducten (hiervoor wordt ook verwezen naar punt 4.1.4. Dagelijks bestuur – Effectieve leiding.).

² De volledige tekst van de laatste versie van het Corporate Governance Charter is terug te vinden op de website www.leasinvest.be.

behoren te vervullen. Na kennisgeving aan de voorzitter kan elk adviserend comité, voorzover het dit nuttig acht, een of meer externe adviseurs of deskundigen aanstellen ter ondersteuning van de uitoefening van zijn opdracht.

De comités streven ernaar om beslissingen te nemen met unanimité.

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

AUDITCOMITÉ

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

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

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

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

De leden van het auditcomité zijn:

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

vennootschappen (niet-uitvoerende bestuurder).

De heren Suykens en De Keuleneer beschikken over de nodige ervaring op het gebied van audit en boekhouding zoals bedoeld in bijlage C, punt 5.2.4 van de Corporate Governance Code.

Het auditcomité vergaderde tijdens het voorbije boekjaar 5 maal. Het aanwezigheidsquotiënt van de leden van het comité bedroeg globaal 40% en individueel voor de heer Jan Suykens 100%. De heer De Keuleneer werd tweemaal verontschuldigd en de heren Rousselle en Van Heddeghem driemaal.

Ondermeer de volgende agendapunten werden door het auditcomité behandeld:

- bespreking van de financiële rapporteringen per kwartaal;
- wijziging van de waarderingsregels;
- bespreking van de interne audit (uitgevoerd door BDO);
- bespreking indekkingsstrategie Leasinvest Real Estate.

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

BENOEMINGS- & REMUNERATIECOMITÉ

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

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

De leden van het benoemings- & remuneratiecomité zijn:

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

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

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

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

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

COMITÉ VAN ONAFHANKELIJKE BESTUURDERS

Het comité van onafhankelijke bestuurders bestaat uit alle onafhankelijke bestuurders van de raad van bestuur. Het comité wordt voorgezeten door één van haar leden, in principe het lid met de meeste anciënniteit in zijn functie.

Op basis van het Corporate Governance Charter van de bevak werd aan het comité van onafhankelijke bestuurders een bijzondere opdracht toegekend. Deze opdracht werd statutair vastgelegd (art. 8 van de statuten van de statutaire zaakvoerder).

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

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

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

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

Tijdens het voorbije boekjaar werd er geen specifieke vergadering gehouden door het comité van onafhankelijke bestuurders.

4.1.4. DAGELIJKS BESTUUR – EFFECTIEVE LEIDING - MANAGEMENT

MANAGEMENT

De leden van het management zijn:

JEAN-LOUIS APPELMANS (CEO)

Jean-Louis Appelmans (57) is sinds de oprichting in 1999 afgevaardigd bestuurder van Leasinvest Real Estate Management NV en sedert eind 2002 tevens vaste vertegenwoordiger. Hij is tevens afgevaardigd bestuurder van Leasinvest Immo Lux. Hij was CEO van Extensa Group NV (ex-Leasinvest NV) van 1989 tot 2005. Hij vervult nog een aantal bestuurdersmandaten waaronder (onafhankelijk) bestuurder bij de beursgenoteerde openbare vastgoedbevak Retail Estates. Daarvoor was hij werkzaam in corporate banking bij Crédit Lyonnais Belgium (1986-1989) en Chase Manhattan Bank (thans JPMorgan Chase) van 1979 tot 1986.

MICHEL VAN GEYTE (COO)

Michel Van Geyte (44) werd in augustus 2004 bij Leasinvest Real Estate Management NV aangeworven als commercial manager. Hij is tevens bestuurder van o.m. Leasinvest Immo Lux. Voordien was hij werkzaam bij Knight Frank als managing partner en heeft een 16-tal jaren ervaring in vastgoed.

MICHELINE PAREDIS

Micheline Paredis (43) is secretary general en group counsel, en vervult de rol van compliance officer. Zij heeft een 19-tal jaren ervaring in vennootschaps- en vastgoedrecht, waaronder meer dan 10 jaar bij Leasinvest Real Estate Management NV. Voorheen was zij kandidaat-notaris.

SOPHIE WUYTS

Sophie Wuyts (36) werd in juni 2007 aangeworven als CFO. Voordien was zij gedurende 6 jaar controller bij Ackermans & van Haaren. Zij heeft 12 jaar ervaring in accounting & finance, waarvan de laatste 3 jaar bij Leasinvest Real Estate Management NV.

EFFECTIEVE LEIDING

Het dagelijks bestuur tijdens het voorbije boekjaar werd toevertrouwd aan twee leden van het Management die sedert 13/02/07 de effectieve leiding uitoefenen conform artikel 38 van de Wet van 20/07/04 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles, met name de afgevaardigd bestuur-

der, Jean-Louis Appelmans, en de heer Michel Van Geyte, COO, gevolmachtigde tot het dagelijks bestuur.

HET PERMANENT COMITÉ

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

HET INVESTERINGSCOMITÉ

Het investeringscomité wordt samengeroepen in functie van de agenda en bereidt de investerings- & desinvesteringsbeslissingen van de raad van bestuur voor. Het investeringscomité is samengesteld uit de afgevaardigd bestuurder, de COO, de CFO en de secretary-general/group counsel.

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

EXTERNE VERTEGENWOORDIGING

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

VASTE VERTEGENWOORDIGER

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

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

DADEN VAN BESCHIKKING BETREFFENDE VASTGOED

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

4.1.5 REMUNERATIEVERSLAG

Met betrekking tot het voorbije boekjaar ontvingen de bestuurders van de statutaire zaakvoerder van Leasinvest Real Estate Comm. VA, rechtstreeks en/of onrechtstreeks, voor alle verleende diensten ten behoeve van de statutaire zaakvoerder vergoedingen ten belope van een totaal bedrag van € 495.700.

Het remuneratiebeleid en het remuneratieniveau voor de niet-uitvoerende bestuurders en de leden van de effectieve leiding werd tijdens het voorbije boekjaar ontwikkeld volgens de procedures die daartoe werden vastgesteld door het benoemings- en remuneratiecomité.

1 Niet-uitvoerende bestuurders

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

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

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

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

2 Uitvoerende bestuurder – CEO

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

mogelijkheden en vertrekregelingen.

3 De effectieve leiding

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

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

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

In €			
effectieve leiding	vast (*)	variabel	totaal
Jean-Louis Appelmans	311.700	110.000	421.700
Michel Van Geyte	214.500	75.000	289.500
Totaal	526.200	185.000	711.200

(*) waarvan verzekeringspremie: 42.733

De remuneratie van de effectieve leiding is gebaseerd op enerzijds de bestaande capaciteiten in en ervaring op verschillende gebieden zoals commercieel, vastgoedtechnisch, juridisch, fiscaal, financieel, boekhoudkundig en algemeen beleid en anderzijds op het behalen van kwalitatieve en kwantitatieve objectieven zoals de algemene bezettingsgraad van de portefeuille, controle van de onderhouds- & renovatiekosten, (her)financierings- en indekingsmogelijkheden, verhuringsactiviteiten, huurincasso, verbeteren risicoprofiel gebouwen, etc.

De variabele remuneratie heeft betrekking op exceptionele prestaties gerelateerd o.a. de verbetering & optimalisatie van hiervoor genoemde criteria alsook het netto courante resultaat.

4.2 CORPORATE GOVERNANCE CHARTER¹

Op 12/03/09 heeft het Corporate Governance Committee, op initiatief van de CBFA, Euronext Brussels en het VBO een nieuwe versie van de Belgische Corporate Governance Code bekendgemaakt.

Het Corporate Governance Charter van Leasinvest Real Estate,

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

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

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

COMPLY OR EXPLAIN - AFWIJINGEN VAN HET CORPORATE GOVERNANCE CHARTER T.O.V. DE BELGISCHE CORPORATE GOVERNANCE CODE

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

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

Samenstelling van het auditcomité en het benoemings- & remuneratiecomité

De samenstelling van het auditcomité en het benoemings- & remuneratiecomité stroken niet met de aanbevelingen van 5.3.1 van bijlage C, respectievelijk van 5.3.1 van bijlage D van de Corporate Governance Code: de Code schrijft voor dat het remuneratiecomité en het auditcomité uitsluitend bestaan uit niet-uitvoerende bestuurders; voor beide comités dient op zijn minst de meerderheid van de leden onafhankelijk te zijn.

De raad van bestuur heeft besloten om deze aanbeveling niet volledig te volgen. Het Corporate Governance Charter voorziet dat slechts de helft van de leden van het benoemings- en remuneratiecomité onafhankelijke bestuurders zijn en dat het auditcomité minstens één onafhankelijke bestuurder telt.

De samenstelling van het auditcomité werd afgestemd op de vereisten van artikel 526bis §2 van het Wetboek van vennoot-

¹ De volledige tekst van de laatste versie van het Corporate Governance Charter is terug te vinden op de website www.leasinvest.be.

schappen, met name uitsluitend niet-uitvoerende bestuurders en minstens één onafhankelijke bestuurder. De Code is echter strenger dan artikel 526bis W. Venn. en vereist dat minstens de helft van de leden van het auditcomité onafhankelijke bestuurders zijn (punt 5.2./4 van Bijlage C).

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

Frequentie van de vergaderingen van het benoemings- & remuneratiecomité

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

Duur van het mandaat van de bestuurders

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

Evaluatie van de bestuurders

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

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

Indiening van voorstellen door een aandeelhouder

Het vereiste minimumpercentage aandelen dat een aandeelhouder moet bezitten om voorstellen te kunnen indienen voor de algemene vergadering bedraagt 20% en niet maximaal 5% zoals voorzien in aanbeveling 8.8 van de Code. De raad heeft besloten

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

4.3 REGELING VAN BELANGENCONFLICTEN

4.3.1 ARTIKEL 523 EN 524 W. VENN.

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

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

Zoals hierboven onder 4.1 (Beslissingsorganen – Adviserende comités – Comité van onafhankelijke bestuurders) beschreven, heeft de raad van bestuur in het voorbije boekjaar volgende beslissingen genomen in het kader van transacties met verbonden ondernemingen waarbij de toepasselijkheid van artikel 524 W. Venn. werd getoetst:

- Art 524 W. Venn diende bij de afsluiting van de aannemings overeenkomst met Van Laere (een 100% dochter van Ackermans & van Haaren) voor de oprichting van het nieuwe kantoorgebouw op instructie van Cegelec te Zwijndrecht niet te worden toegepast aangezien deze verrichting onder toepassing valt van de uitzondering voorzien in artikel 524 W. Venn §1 (transacties die minder dan 1% van het netto-

¹ De heer Appelmans was niet aanwezig bij de beraadslaging en de besluitvorming door de Raad van bestuur over dit agendapunt inzake de remuneratie. De raad van bestuur heeft de voorstellen inzake remuneratie goedgekeurd.

actief vertegenwoordigen zoals dat blijkt uit de geconsolideerde jaarrekening).

- Art. 524 W. Venn. is van toepassing in het kader van de in december 2007 (boekjaar 2007/2008) ingediende offerte door Algemene Aannemingen Van Laere en Leasinvest Real Estate in het kader van de openbare aanbesteding van het nieuwe rijksarchief te Brugge, waarin begrepen de toekenning van de aannemingsopdracht voor de nieuwbouw van het rijksarchief aan Algemene Aannemingen Van Laere, die een 100% dochteronderneming is van Ackermans & van Haaren, zijnde een met Leasinvest Real Estate verbonden vennootschap.

Het comité van onafhankelijke bestuurders heeft op 5/12/07, voorafgaandelijk aan de besluiten van de raad van bestuur terzake, reeds een schriftelijk en gemotiveerd advies opgemaakt in het kader van deze investering volgens de op dat ogenblik voorziene acquisitiestructuur en elementen van het bijzonder bestek op basis waarvan de offerte werd ingediend. Hiervan werd melding gemaakt in het jaarlijks financieel verslag betreffende het boekjaar 2007/2008 (p. 29).

Pas in het laatste kwartaal van het voorbije boekjaar 2009 werd uiteindelijk een gunstig gevolg gegeven aan de ingediende offerte en werd dit project definitief toegewezen aan Van Laere – Leasinvest Real Estate.

Rekening houdend met de voorwaarden en aandachtspunten voor de eventuele risico's voor Leasinvest Real Estate (voornamelijk bouwrisico en onderhoudsrisico) waarvan sprake in het voormeld advies van het comité van onafhankelijke bestuurders werd de acquisitiestructuur tussen Van Laere en Leasinvest Real Estate volledig aangepast in die zin dat Leasinvest Real Estate thans pas na de voorlopige oplevering van het nieuwe rijksarchief en de effectieve inwerkingtreding van de huurovereenkomst met de Regie der Gebouwen de aandelen zal verwerven van de projectvennootschap RAB Invest NV, die eigenaar en verhuurder zal zijn van het nieuwe Rijksarchief en bijgevolg geen bouwrisico draagt. De oplevering van het nieuwe rijksarchief wordt verwacht tegen 1/11/2011.

Art 524 W. Venn is van toepassing op de overeenkomst die tussen Leasinvest Real Estate en Algemene Aannemingen Van Laere ondertekend zal worden voor de overname van RAB Invest NV. Het comité van onafhankelijke bestuurders zal terzake een addendum opmaken aan haar schriftelijk advies van december 2007 met betrekking tot de gewijzigde omstandigheden (nl. de verwerving van de aandelen van het ad hoc filiaal) en de hoofdelijkheid ten aanzien van de Regie der Gebouwen. Tevens zal de commis-

saris terzake een verslag dienen op te maken. In voorkomend geval zal deze verrichting verder toegelicht worden in het jaarlijks financieel verslag over het boekjaar 2012.

4.3.2 ARTIKEL 24 KB OP DE VASTGOEDBEVAKS

Artikel 24 van het KB op de vastgoedbevaks voorziet een regeling wanneer bij een verrichting met de bevak of een door haar gecontroleerde vennootschap bepaalde, in het artikel opgesomde, personen als tegenpartij optreden of enig voordeel verkrijgen. In het voorbije boekjaar viel de afsluiting van een aannemingsovereenkomst met Algemene Aannemingen Van Laere voor de oprichting van het kantoorgebouw van Cegelec te Zwijndrecht onder toepassing van dit artikel (niettegenstaande art 524 W. Venn niet van toepassing is). Hetzelfde geldt voor de offerte die gezamenlijk werd ingediend door het consortium Algemene Aannemingen Van Laere – Leasinvest Real Estate in het kader van de openbare aanbesteding voor de bouw van het nieuwe rijksarchief te Brugge. Tijdens het voorbije boekjaar werd dit project definitief gegund aan het consortium Algemene Aannemingen Van Laere-Leasinvest Real Estate.

Beide verrichtingen hebben plaats gevonden tegen normale marktvoorwaarden, situeren zich binnen het beleggingsbeleid van de bevak en zijn in het belang van de bevak, o.a. door het huurcontract van lange duur dat met de Regie der Gebouwen zal worden afgesloten na de oplevering van het nieuwe rijksarchief. Daarenboven werd, voor zover van toepassing¹, rekening gehouden met de bepalingen van art 24 § 2 van het KB op vastgoedbevaks dat voorziet dat de waardering overeenkomstig artikel 59 §1 van de bevak bindend is wanneer een verrichting plaats heeft met een met een verbonden vennootschap.

4.3.3 CORPORATE GOVERNANCE CHARTER

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

¹ Voor wat betreft het nieuwe rijksarchief zal pas na oprichting van het gebouw een waarderingsverslag worden opgemaakt kunnen worden overeenkomstig de bepalingen van artikel 59 van het KB op vastgoedbevaks.

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

4.3.4 ALGEMENE TOELICHTING INZAKE POTENTIËLE BELANGENCONFLICTEN VAN DE BESTUURDERS

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

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

Leasinvest Services is een 100% dochter van Leasinvest Real Estate, aan wie het vastgoedbeheer is uitbesteed (zie Vastgoedverslag onder punt 6.7. Een potentiële belangenconflict zou zich kunnen voordoen tussen Leasinvest Real Estate en de statutaire zaakvoerder in het kader van een eventuele verdere herstructurering van het vastgoedbeheer.

4.4 GEDRAGSREGELS INZAKE FINANCIËLE TRANSACTIES

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

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

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

Het Corporate Governance Charter werd in het boekjaar

2006/2007 aangepast om de regeling te reflecteren die werd ingevoerd door het KB van 05/03/06.

4.5 ALGEMENE VERGADERING

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

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

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

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

4.6 SAMENSTELLING VAN DE RAAD VAN BESTUUR VAN LEASINVEST IMMO LUX

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

Luc Bertrand,

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

Jean-Louis Appelmans,

CEO en afgevaardigd bestuurder van Leasinvest Real Estate Management NV

Jan Suykens,

lid van het executief comité van Ackermans & van Haaren NV

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

Michel Van Geyte,
COO van Leasinvest Real Estate

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

De mandaten van de bestuurders van Leasinvest Immo Lux be- dragen telkens een jaar.

4.7 CONTROLE VAN DE JAARREKENING – COMMISSARIS

De commissaris, benoemd door de algemene aandeelhoudersvergadering, controleert de jaarrekening en de semestriële ver- slagen.

Ernst & Young Bedrijfsrevisoren, lid van het Instituut der Be- drijfsrevisoren, De Kleetlaan 2, 1831 Diegem, vertegenwoor- digd voor Leasinvest Real Estate, door Mevrouw Christel Wey- meersch, werd in 2009 herbenoemd voor een periode van drie jaar om de functie van commissaris bij Leasinvest Real Estate te vervullen. De vergoedingen van de commissaris voor de controle van de jaarrekening van Leasinvest Real Estate voor het voorbije boekjaar werden op € 30.000 (excl. BTW) geschat.

De honoraria voor de audit van de dochterondernemingen van Leasinvest Real Estate bedroegen € 36.500 (excl. BTW). Daar- naast werden er honoraria betaald ten belope van € 2.650 (excl. BTW) voor bijkomende opdrachten in het kader van fiscaal ad- vies.

Aan de jaarvergadering van aandeelhouders van Leasinvest Immo Lux die gehouden zal worden in april 2010 zal worden verzocht om het mandaat van de commissaris Ernst & Young (Luxem- bourg), met zetel te 7, Parc d'Activités Syrdall, L-5365- Muns- bach, vertegenwoordigd door de heer Bruno Di Bartolomeo, te vernieuwen voor een periode van één jaar (zoals gebruikelijk is voor Leasinvest Immo Lux).

De vergoeding van de commissaris voor de controle van de jaar- rekening van Leasinvest Immo Lux voor het voorbije boekjaar werd op € 31.000 geschat.

4.8 INTERNE CONTROLE EN RISICIBEHEER

Overeenkomstig artikel 40 van de wet betreffende bepaalde vor- men van collectief beheer van beleggingsportefeuilles van 20 juli 2004, beschikt Leasinvest Real Estate over de in materieel, men- selijk en technisch opzicht vereiste middelen voor een eigen en voor haar werkzaamheden passende administratieve, boekhoud- kundige, financiële en technische organisatie. In het bijzonder heeft zij ook controle- en beveiligingsmechanismen op informa- ticegebied die op haar werkzaamheden zijn toegesneden.

Leasinvest Real Estate heeft verder een passende interne controle georganiseerd, waarvan de werking minstens jaarlijks wordt be- oordeeld. Deze procedures moeten onder meer waarborgen dat elke transactie van de vennootschap kan worden gereconstrueerd wat betreft de oorsprong en de aard van de transactie, de betrok- ken partijen en het tijdstip en de plaats waar zij heeft plaatsge- vonden, en, dat de activa van de vennootschap worden belegd overeenkomstig haar statuten en de geldende wettelijke en regle- mentaire bepalingen.

Wat haar administratieve en boekhoudkundige organisatie be- treft, heeft Leasinvest Real Estate een systeem van interne con- trole georganiseerd dat een redelijke mate van zekerheid verschaft over de betrouwbaarheid van het financiële verslaggevingproces, zodat inzonderheid de jaarrekening en de halfjaarlijkse rekening, alsook het jaarverslag en halfjaarlijks verslag in overeenstemming zijn met de geldende boekhoudreglementering.

Zij heeft daarnaast een passend integriteitsbeleid uitgewerkt dat geregeld wordt geactualiseerd en neemt de nodige maatregelen om blijvend te kunnen beschikken over een passende onafhan- kelijke compliancefunctie, om de naleving door de vennootschap, haar bestuurders, effectieve leiding, werknemers en gevolm- achtigden te verzekeren van de rechtsregels in verband met de inte- greiteit van haar bedrijf.

Leasinvest Real Estate past een methode voor risicobeheer toe die specifiek is afgestemd op vastgoedbeleggingen en waarmee zij te allen tijde het risico van de posities kan controleren en meten en kan nagaan wat het aandeel daarvan is in het totale risicoprofiel van de portefeuille.

De vennootschap is dusdanig georganiseerd zijn dat zij, naast de informatie die is bekendgemaakt in het prospectus en in de jaaren halfjaarlijkse verslagen, op verzoek van de effectenhouders aanvullende inlichtingen kan verstrekken over de kwantitatieve begrenzingsen die gelden voor haar risicobeheer, over de gehanteerde methoden om deze begrenzingsen na te leven en over de recente ontwikkelingen op het vlak van risico's en rendement van haar activa.

4.9 WAARDERING VAN HET PATRIMONIUM

De trimestriële waarderingen van de vastgoedportefeuille worden verricht door twee onafhankelijke vastgoedexperten. Ingeval er een belangenconflict zou ontstaan met de makelaarsactiviteit van een expert, zal de andere expert de waardering verrichten. De waarde van het vastgoedpatrimonium wordt bepaald door Cushman & Wakefield en Winssinger & Vennoten. Voor het voorbije boekjaar werd, zowel voor de schatting van de portefeuille in Luxemburg als deze in België, in totaal een vergoeding voorzien van € 140.968 (excl. BTW) waarvan € 82.537 voor Leasinvest Real Estate en het saldo voor Leasinvest Immo Lux (de waarde van de vergoeding wordt als volgt bepaald: 0,00625% op de investeringswaarde voor de trimestriële schattingen en 0,0625% op de investeringswaarde voor speciale opdrachten). In de loop van dit boekjaar zal de vergoeding voor de waardering van het patrimonium heronderhandeld worden in die zin dat de vergoeding van de deskundige voortaan geen verband meer mag houden, noch rechtstreeks noch onrechtstreeks, met de waarde van het vastgoed dat het voorwerp uitmaakt van zijn schatting.

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

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

In 2003 is de naam Healey & Baker gewijzigd in Cushman & Wakefield Healey & Baker. In 2006 is de naam Cushman &

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

Winssinger & Vennoten wordt vertegenwoordigd door de heer Christophe Ackermans, bestuurder. Winssinger & Vennoten NV (ondernemingsnummer 0422.118.165), met maatschappelijke zetel te Terhulpesteenweg 166, 1170 Brussel, werd op 20/11/81 opgericht voor onbepaalde duur en ressorteert onder de Belgische wetgeving. Vandaag is Winssinger & Vennoten o.a. de belangrijkste schatter van beursgenoteerde vastgoedfondsen en van de patrimonium van verzekeringsgroepen.

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

4.10 BEWAARDER

Bank Delen NV¹ (ondernemingsnummer 0453.076.211), met maatschappelijke zetel te 2020 Antwerpen, Jan Van Rijswijcklaan 184, die ressorteert onder het toezicht van de Commissie voor het Bank-, Financier- & Assurantiewezen, werd aangesteld als bewaarder van Leasinvest Real Estate, overeenkomstig de bepalingen van art. 12 en volgende van het KB betreffende vastgoedbevaks.). Bank Delen ontvangt een forfaitaire vergoeding van € 30.000 (incl. BTW) op jaarbasis.

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

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

¹ De bewaardersovereenkomst is een door artikel 24 van het KB op vastgoedbevaks geviseerde verrichting aangezien Bank Delen NV die deel uitmaakt van de Ackermans & van Haaren groep.

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

Door Leasinvest Immo Lux werden in het voorbije boekjaar vergoedingen voorzien ten belope van een totaalbedrag van € 102.816 aan RBC Dexia Investor Services Bank.

4.11 LIQUIDITY PROVIDER

Bank Degroof heeft in het voorbije boekjaar diensten geleverd als liquidity provider van Leasinvest Real Estate. Bank Degroof ontvangt een forfaitaire vergoeding van € 25.500 (exclusief btw) op jaarbasis.

4.12 DIVIDENDBELEID LEASINVEST REAL ESTATE

Overeenkomstig artikel 7 van het KB van 21 juni 2006 op de boekhouding, de jaarrekening en de geconsolideerdejaarrekening van openbare vastgoedbevaks dient, bij winst van het boekjaar, ten minstens het positieve verschil te worden uitgekeerd tussen de volgende bedragen: 80% van de som van het gecorrigeerde resultaat en de netto-meerwaarden bij realisatie van vastgoed die niet van de verplichte uitkering zijn vrijgesteld (telkens berekend overeenkomstig voormeld KB van 21/06/06); en de netto-vermindering in het boekjaar van de schuldenlast.

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

4.13 FINANCIËLE DIENSTVERLENERS

De financiële dienstverlening werd tijdens het voorbije boekjaar toevertrouwd aan Bank Delen NV als hoofdbetaalagent (main paying agent) in het kader van de invoering van ESES (Euroclear Settlement for Euronext-zone Securities)¹.

¹ De 'main paying agent' overeenkomst is een door artikel 24 van het KB op vastgoedbevaks geviseerde verrichting aangezien Bank Delen deel uitmaakt van de Ackermans & van Haaren groep.

FINANCIËLE STATEN

- De huurinkomsten en de portefeuille zijn **verdrievoudigd** over **10 jaar**

GECONSOLIDEERDE WINST & VERLIESREKENING

(in 1.000 €)	Bijlage	31/12/2009 (12 maanden)	31/12/2008 (18 maanden)	30/06/2007 (12 maanden)	31/12/2008 (a) (12 maanden)
(+) Huurinkomsten		39.196	49.058	33.154	33.559
(+) Terugneming overgedragen en verdisconteerde huren		0	0	0	
(+/-) Met verhuur verbonden kosten		42	-117	0	-117
NETTO HUURRESULTAAT	5	39.238	48.941	33.154	33.442
(+) Recuperatie van vastgoedkosten	6	65	952	228	876
(+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	7	3.446	3.910	2.168	2.583
(-) Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	6	0	-483	-143	-483
(-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	7	-3.446	-3.910	-2.168	-2.581
(+/-) Andere met verhuur verbonden kosten en opbrengsten		-56	-176	-236	14
VASTGOEDRESULTAAT		39.247	49.234	33.003	33.851
(-) Technische kosten	8	-1.090	-1.784	-2.406	-1.192
(-) Commerciële kosten	9	-778	-810	-400	-399
(-) Kosten en taken van niet verhuurde goederen	10	-255	-581	-569	-432
(-) Beheerskosten vastgoed	11	-2.996	-3.808	-2.004	-2.841
(-) Andere vastgoedkosten		-278	-497	-514	-324
VASTGOEDKOSTEN		-5.397	-7.480	-5.893	-5.188
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		33.850	41.754	27.110	28.663
(-) Algemene kosten van de vennootschap	12	-1.646	-2.796	-1.944	-1.940
(+/-) Andere operationele kosten en opbrengsten		-245	260	417	277
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		31.959	39.218	25.583	27.000
(+/-) Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	13	15.175	3.600	1.486	3
(+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	14	-17.804	13.371	16.609	9.166
OPERATIONEEL RESULTAAT		29.330	56.189	43.678	36.169
(+) Financiële opbrengsten	15	1.048	4.936	3.406	2.891
(-) Interestkosten	16	-8.946	-16.331	-10.316	-11.421
(-) Andere financiële kosten	17	-3.020	-4.939	-364	-3.812
FINANCIËEL RESULTAAT		-10.918	-16.334	-7.274	-12.342
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		18.412	39.855	36.404	23.827
(+/-) Vennootschapsbelasting	18	-395	-294	-469	-135
(+/-) Exit taks		364	1	-415	1
BELASTINGEN		-31	-293	-884	-134
NETTO RESULTAAT		18.381	39.562	35.520	23.693
Toerekenbaar aan:					
Minderheidsbelangen		1	1.240	586	860
Aandeelhouders van de groep		18.380	38.322	34.934	22.833

(a) Aangezien het vorige boekjaar een verlengd boekjaar was dat liep van 01/07/07 - 31/12/08 (18 maanden) worden vergelijkende pro forma cijfers gegeven voor de periode 01/01/08 - 31/12/08 (12 maanden) (niet-geauditeerd). Voor meer detail verwijzen we naar bijlage 47 van de financiële staten opgenomen in het jaarlijks financieel verslag 07/08.

RESULTATEN PER AANDEEL

(in €)	31/12/2009 (12 maanden)	31/12/2008 (18 maanden)	30/06/2007 (12 maanden)	31/12/2008 (12 maanden)
Winst per aandeel, aandeel groep (b)	4,60	9,59	8,71	5,71
Winst per verwaterd aandeel, aandeel groep (b)	4,60	9,59	8,71	5,71

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

GECONSOLIDEERDE BALANS

(in 1.000 €)

	Bijlage	Periode 31/12/2009	Periode 31/12/2008	Periode 30/06/2007
ACTIVA				
VASTE ACTIVA		538.987	564.222	454.174
Immateriële vaste activa	19	2	2	0
Vastgoedbeleggingen, incl. projectontwikkelingen	20	537.518	563.234	449.773
Andere materiële vaste activa	21	31	33	17
Financiële vaste activa	22,23	1.436	953	4.384
VLOTTENDE ACTIVA		13.158	12.662	23.028
Activa bestemd voor verkoop	20	0	0	9.483
Financiële vlottende activa	24	3.528	2.887	6.626
Handelsvorderingen	25	5.782	4.762	4.000
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	26	746	1.659	252
Kas en kasequivalenten	27	2.767	2.580	1.472
Overlopende rekeningen	28	335	774	1.195
TOTAAL ACTIEF		552.145	576.884	477.202
PASSIVA				
TOTAAL EIGEN VERMOGEN		274.918	264.431	272.046
EIGEN VERMOGEN TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP		274.924	264.438	262.071
Kapitaal	29	44.128	44.128	44.128
Uitgiftepremies	29	70.622	70.622	70.622
Ingekochte eigen aandelen (-)	29	-1.046	-1.046	-12
Reserves	29	152.435	121.506	117.205
Resultaat	29	18.380	38.322	34.934
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en - kosten	31	-8.129	-8.120	-6.219
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	32	-1.466	-974	1.413
op financiële activa beschikbaar voor verkoop		12	-630	336
op indekkingsinstrumenten		-1.478	-344	1.077
MINDERHEIDSBELANGEN	33	-6	-7	9.975
VERPLICHTINGEN		277.227	312.453	205.156
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN		198.782	176.688	88.943
Voorzieningen	34	386	1.105	1.751
Langlopende financiële schulden	35	193.050	172.460	86.300
a. Kredietinstellingen		192.856	163.901	86.300
c. Andere		194	8.559	
Andere langlopende financiële verplichtingen	36	4.943	2.704	33
Andere langlopende verplichtingen		403	419	859
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN		78.445	135.765	116.213
Voorzieningen		0	0	0
Kortlopende financiële schulden	35	62.001	92.021	100.321
a. Kredietinstellingen		7.750	22.167	
c. Andere		54.251	69.854	100.321
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	37	6.141	11.141	6.698
Exittaks		0	3.298	0
Andere		6.141	7.843	6.698
Andere kortlopende verplichtingen	38	1.267	24.298	1.125
Overlopende rekeningen	39	9.036	8.305	8.069
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		552.145	576.884	477.202

GECONSOLIDEERDE KASSTROOMTABEL

(in 1.000 €)

	Bijlage	Periode 31/12/2009	Periode 31/12/2008	Periode 30/06/2007
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR	27	2.580	1.472	5.518
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten		-6.703	52.351	12.551
Nettoresultaat		18.380	39.562	35.520
Aanpassing aan de winst voor niet-kas en niet-operationele elementen		2.880	-14.010	-18.511
Afschrijvingen en waardeverminderingen		-35	140	36
- Afschrijvingen en waardeverminderingen op immateriële en andere materiële vaste activa (+/-)		7	23	36
- Waardeverminderingen op vlottende activa (-)		-42	117	
Andere niet-kas elementen		18.090	-10.550	-17.061
- Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)		17.804	-13.371	-16.609
- Bewegingen in voorzieningen (+/-)		303	-646	1.723
- Spreiding van gratuïteiten (+/-)		-619	-604	110
- Variatie in de reële waarde van indekkingsinstrumenten (+/-)		602	4.368	-959
- Overige transacties van niet courante aard			-297	-1.326
Niet-operationele elementen		-15.175	-3.600	-1.486
Meerwaarden bij realisatie vaste activa		-15.175	-3.600	-1.486
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal		-27.963	26.799	-4.458
Beweging van de activa		374	4.879	-3.538
- Financieel vlottende activa			6.273	-3.670
- Handelsvorderingen		-978	-678	697
- Belastingvorderingen en andere vlottende activa		913	-1.185	104
- Overlopende rekeningen		439	469	-669
Beweging van verplichtingen		-28.337	21.920	-920
- Handelsschulden en andere kortlopende schulden		-5.016	-226	-1.643
- Andere kortlopende verplichtingen		-24.052	22.043	120
- Overlopende rekeningen		731	103	603
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten		23.712	-92.151	12.547
Investeringsactiviteiten				
Vastgoedbeleggingen in exploitatie		-1.516	-51.942	28.614
Projectontwikkelingen		-14.787	-18.062	-1.910
Immateriële en andere materiële vaste activa		-5	-40	
Financiële vaste activa			-35.318	-14.157
Activa bestemd voor verkoop			13.083	
Effect in consolidatie van nieuwe deelnemingen			128	
Desinvesteringen				
Vastgoedbeleggingen in exploitatie		40.000		
Financiële vaste activa		20		
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-16.822	40.908	-29.144
Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden				
Toename (+) / Afname (-) van de financiële schulden		-9.429	72.797	-16.703
Verandering in eigen vermogen				
Wijziging van het kapitaal en uitgiftepremies (+/-)				14
Toename (+) / Afname (-) van eigen aandelen			-1.034	-12
Dividend van het vorige boekjaar			-15.470	-12.443
Interim-dividend van het huidige boekjaar			-15.385	
Slotdividend van het vorige boekjaar		-7.393		
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE BOEKJAAR	27	2.767	2.580	1.472

MUTATIE OVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN

(in 1.000 €)

	Kapitaal	Uitgifte- premie	Ingekochte eigen aandelen (-)	Reserves + Resultaat	Impact op de reële waarde van geschatte mutatie- kosten bij hypo- thetische vervreemding van vastgoed- beleggingen	Variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva	Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeel- houders van de moeder- onderneming	Minderheids- belangen	Totaal eigen vermogen
Balans volgens IFRS op 30/06/07	44.128	70.622	-12	152.139	-6.219	1.413	262.071	9.975	272.046
- Uitkering dividend vorig boekjaar				-15.248			-15.248		-15.248
- Uitkering interim-dividend huidig boekjaar				-15.385			-15.385		-15.385
- Globaal resultaat van het boekjaar 2007-2008 (18 maanden)				38.322	-1.901	-2.387	34.034	1.240	35.274
- Ingekochte eigen aandelen			-1.034				-1.034		-1.034
- Diverse							0	-11.222	-11.222
Balans volgens IFRS op 31/12/08	44.128	70.622	-1.046	159.828	-8.120	-974	264.438	-7	264.431
- Uitkering slotdividend vorig boekjaar				-7.393			-7.393		-7.393
- Globaal resultaat van het boekjaar 2009 (12 maanden)				18.380	-9	-492	17.879	1	17.880
- Diverse							0		0
Balans volgens IFRS op 31/12/09	44.128	70.622	-1.046	170.815	-8.129	-1.466	274.924	-6	274.918

STAAT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT

(in 1.000 €)

	31/12/2009 (12 maanden)	31/12/2008 (18 maanden)
Netto resultaat	18.381	39.562
<i>Andere elementen van het globaal resultaat</i>	<i>-501</i>	<i>-4.288</i>
Variatie in geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-9	-1.901
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-492	-2.387
Globaal resultaat	17.880	35.274

BIJLAGE 1

ALGEMENE INFORMATIE

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

De geconsolideerde jaarrekening van LRE voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2009 omvat LRE en haar dochterondernemingen. De enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekening werden afgesloten voor publicatie door de Raad van Bestuur van 9 februari 2010 en zal aan de jaarlijkse Algemene Vergadering van Aandeelhouders ter goedkeuring worden voorgelegd op 17 mei 2010. Zowel de enkelvoudige als de geconsolideerde jaarrekening worden opgesteld volgens IFRS.

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

BIJLAGE 2

BELANGRIJKE GRONDSLAGEN VOOR FINANCIËLE VERSLAGGEVING

IFRS WAARDERINGSREGELS GECONSOLIDEERDE JAARREKENING LEASINVEST REAL ESTATE COMM. VA

A. CONFORMITEITSVERKLARING

De geconsolideerde jaarrekening wordt opgemaakt conform de International Financial Reporting Standards en IFRIC interpretaties van kracht per 31/12/09, zoals goedgekeurd door de Europese Commissie.

Afgelopen boekjaar zijn verschillende nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties in werking getreden.

De wijzigingen die een impact hebben gehad op de presentatie van de jaarrekening of op de grondslagen voor de financiële verslaggeving van Leasinvest Real Estate per 31/12/09 zijn de volgende:

- de gewijzigde IAS 40/IAS 16 (van kracht vanaf 01/01/09) m.b.t. activa in aanbouw, die later als vastgoedbelegging worden aangehouden. Deze aanpassing heeft voor gevolg dat de projectontwikkelingen voortaan worden opgenomen

onder de balansrubriek 'vastgoedbeleggingen' en bijgevolg worden gewaardeerd aan reële waarde i.p.v. aan aanschaffingswaarde. De waarderingsregels werden overeenkomstig aangepast.

- de herziening van IAS 1 'Presentatie van de jaarrekening' (van kracht vanaf 01/01/09). Deze aanpassing betreft de presentatie van het globale resultaat in de nieuwe bijlage 'Staat van het globaal resultaat' en de gewijzigde presentatie van het mutatieoverzicht van het eigen vermogen.

De nieuwe of aangepaste standaarden die van kracht zijn vanaf 01/01/09, maar die geen impact hebben gehad op de financiële staten van Leasinvest Real Estate zijn:

- IFRS 8 'operationele segmenten' (ter vervanging van IAS 14 'Segmentrapportering')
- IAS 23 'Financieringskosten'. De herziene IAS 23 vereist de activering van de financieringskosten die rechtstreeks zijn toe te rekenen aan de verwerving of bouw van een vastgoedbelegging. Aangezien dit reeds werd toegepast in het verleden door Leasinvest Real Estate, heeft deze herziening geen impact op de jaarrekening.
- IFRS 2 'Op aandelen gebaseerde betalingen'
- IFRIC 15 'Overeenkomsten voor de bouw van vastgoed'
- IFRIC 16 'Afdeking van netto investeringen in buitenlandse entiteiten'
- IAS 32 'Financiële instrumenten: presentatie' en IAS 1 'Presentatie van de jaarrekening – puttable financial instruments en verplichtingen bij liquidatie'
- IFRIC 14, IAS 19 'De limiet voor een actief uit hoofde van een toegezegde pensioenregeling, minimaal vereiste dekingsgraden en de wisselwerking hiertussen'

Voor het volgende boekjaar, beginnend op 1 januari 2010, zullen de volgende nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties van kracht zijn:

- IFRS 3 'Bedrijfscombinaties'. Deze herziening zou een impact kunnen op de verwerking van toekomstige overnames.
- IAS 39 'Financiële instrumenten: opname en waardering – in aanmerking komende afgedekte posities. Deze herziening zal geen impact hebben op de financiële staten van Leasinvest Real Estate.
- IFRS 2 'Op aandelen gebaseerde betalingen – in geldmidde len afgewikkelde, op aandelen gebaseerde betalingstransacties in een groep'. Deze herziening zal geen impact hebben op de financiële staten van Leasinvest Real Estate.

B. VOORSTELLINGSBASIS

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

C. CONSOLIDATIEPRINCIPES

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

Dochterondernemingen

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

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

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

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

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

Alle intra-groepsverrichtingen, inclusief niet gerealiseerde intra-groepswinsten en -verliezen op transacties tussen groepsondernemingen, worden geëlimineerd.

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

D. GOODWILL

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

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

Negatieve goodwill (badwill)

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

E. IMMATERIELE VASTE ACTIVA

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

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

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

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

F. ANDERE MATERIELE VASTE ACTIVA

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

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

G. VASTGOEDBELEGGINGEN

Vastgoedbeleggingen zijn beleggingen in onroerende goederen die aangehouden worden om huurinkomsten op lange termijn te verwerven. De vastgoedbeleggingen omvatten zowel de gebouwen die verhuurklaar zijn (vastgoedbeleggingen in exploitatie), als de gebouwen in aanbouw of ontwikkeling voor toekomstig gebruik als vastgoedbelegging in exploitatie (projectontwikkelingen).

De vastgoedbeleggingen worden conform IAS 40 gewaardeerd aan reële waarde. Elke winst of verlies, na de verwerving van een gebouw, naar aanleiding van de schommeling van de reële waarde wordt in de resultatenrekening verwerkt.

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

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

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

pothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen forfaitair bepaald op 2,5%.

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

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

Uitgevoerde werken in de gebouwen

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

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

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

Betreffende de **projectontwikkelingen** worden alle kosten rechtstreeks gerelateerd aan de ontwikkeling van het gebouw, inclusief bijkomende kosten zoals registratierechten en niet aftrekbare BTW, geactiveerd.

Interesten op leningen aangegaan voor de financiering van het project worden tevens geactiveerd voor zover ze betrekking hebben op de periode die de gebruiksbaarheid van het materieel vast

actief voorafgaat. Voor leningen die algemeen worden afgesloten om activa te verwerven, wordt de te activeren interestkost bepaald op basis van de gemiddelde leningskost van de groep tijdens die periode.

H. ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP

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

I. BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN VAN VASTE ACTIVA (EXCL. VASTGOEDBELEGGINGEN)

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

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

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

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

J. FINANCIËLE INSTRUMENTEN

Financiële activa gewaardeerd aan reële waarde

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

Voor verkoop beschikbare financiële activa

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

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

Financiële activa aangehouden tot einde looptijd

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

Rentedragende schulden en vorderingen

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

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

Handelsschulden en -vorderingen/ Overige schulden en vorderingen

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

Kas en kasequivalenten

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

K. AFGELEIDE FINANCIËLE INSTRUMENTEN

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

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

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

Kasstroombetekeningen (cash flow hedge)

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

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

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

L. KAPITAAL EN RESERVES

Aandelen

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

Inkoop eigen aandelen

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

Dividenden

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

M. VOORZIENINGEN

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

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

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

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

N. VOORWAARDELIJKE VORDERINGEN EN VERPLICHTINGEN

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

O. BELASTINGEN

Vennootschapsbelasting

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

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

Uitgestelde belastingverplichtingen worden erkend voor alle belastbare tijdelijke verschillen:

- behalve wanneer de uitgestelde belastingverplichting voortvloeit uit de oorspronkelijke erkenning van goodwill of de initiële boeking van activa en passiva in een transactie dat geen bedrijfscombinatie is en die op het moment van de transactie geen invloed heeft op de boekhoudkundige of belastbare winst;
- behalve met betrekking tot investeringen in dochterondernemingen, gemeenschappelijke en geassocieerde ondernemingen, waar de groep bij machte is de datum waarop het tijdelijke verschil zal weggewerkt worden te controleren en hij niet verwacht dat het tijdelijk verschil in de voorzienbare toekomst zal weggewerkt worden.

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

Uitgestelde belastingverplichtingen en -vorderingen worden bepaald met behulp van aanslagvoeten die verwacht worden van

toepassing te zullen zijn in de jaren dat deze tijdelijke verschillen zullen gerealiseerd of afgerekend worden, gebaseerd op belastingpercentages die bekrachtigd of bevestigd zijn op de balansdatum.

Exit taks

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

P. BEEINDIGDE BEDRIJFSACTIVITEITEN

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

Q. GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

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

R. WINST PER AANDEEL

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

S. OPBRENGSTEN

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

T. FINANCIËEL RESULTAAT

De netto financieringskosten omvatten interesten verschuldigd op

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

U. SEGMENT RAPPORTERING

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

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

BIJLAGE 3 FINANCIËEL RISICOBEBEER

FINANCIERINGS-, LIQUIDITEITS- EN KASTROOMRISICO

Leasinvest Real Estate financiert haar vastgoedportefeuille via haar eigen vermogen, de uitgifte van commercial paper op korte termijn (van 1 week tot 6 maanden) en het aangaan van bankkredieten (van 1 tot 5 jaar).

De financierings- en liquiditeitsrisico's voor Leasinvest Real Estate zouden erin kunnen bestaan dat:

1 - Haar liquiditeit niet meer voldoende is om aan haar financiële verplichtingen te voldoen. De netto cash flow van Leasinvest Real Estate is meer dan voldoende om de financiële lasten te dragen. Nagenoeg alle aangegane bankkredieten zijn van het type 'bullet krediet' en voorzien bijgevolg enkel in een terugbetaling van het kapitaalgedeelte bij einddatum;

2 - De commercial paper markt volledig opdroogt. Dit risico wordt opgevangen doordat het uitgegeven commercial paper volledig wordt gedekt door back-up kredietlijnen (€ 104,2 miljoen);

3 - De bestaande bankkredieten en/of back-up kredietlijnen niet worden verlengd. Dit risico wordt beperkt door de vervaldata van de kredietfaciliteiten te diversifiëren. Leasinvest Real Estate heeft in 2009 haar vervallen bankkredieten en back-up lijnen met succes kunnen verlengen, weliswaar met een verhoging van de bankmarges. In 2010 dienen geen bankkredieten te worden verlengd, enkel een deel van de back-up lijnen (€ 26,7 miljoen);

4 - De kredietlijnen vroegtijdig worden opgezegd doordat de bevak haar bestaande financiële en andere convenanten opgelegd

door haar banken niet meer zou kunnen respecteren. De aangegane kredieten bevatten convenanten die voornamelijk verband houden met het bevakstatuut en de daaraan gerelateerde maximaal toegestane schuldgraad. De geconsolideerde schuldgraad van Leasinvest Real Estate bedroeg op 31/12/09 47,61% (31/12/08: 52,06%), wat beduidend lager is dan de wettelijk maximaal toegestane schuldgraad¹ van 65% zoals bepaald door het KB van 21/06/06;

5 - De kredietlijnen vroegtijdig worden opgezegd vanwege het in gebreke blijven van de financiële instellingen (tegenpartijrisico). Dit risico wordt beperkt door de bankkredieten te spreiden over verschillende bankiers.

RENTERISICO

Het indekkingbeleid is afgestemd om het renterisico voor ongeveer 80% van de financiële schulden veilig te stellen voor een periode van 3 jaar. Gezien de schuldfinanciering van Leasinvest Real Estate gebaseerd is op bijna uitsluitend een vlottende rentevoet, bestaat het risico dat bij een stijging van de rentevoeten de financieringskosten oplopen. Dit renterisico wordt ingedekt door financiële instrumenten zoals spot & forward rentecollars en interest rate swaps.

Leasinvest Real Estate heeft in 2009 gebruik gemaakt van de historisch lage rentevoeten om de duration van haar indekkingen te verlengen van 2,6 jaar naar 3,3 jaar door nieuwe forward cap's, interest rate swaps en payer swaptions af te sluiten. De vervaldata van de rente-indekkingen situeren zich tussen 2010 en 2017. Voor meer detail verwijzen we naar bijlage 23 van de financiële staten op pagina 94.

Lage rentevoeten zijn voor een vastgoedbevak en in casu Leasinvest Real Estate dat een bruto geïndexeerd huurrendement heeft van 7,48% (op basis van de reële waarde) een mogelijke winstverhogende factor. Normaal verhoogt daardoor de bruto marge tussen het ontvangen huurrendement en de betaalde rentevoet.

Niettegenstaande Leasinvest Real Estate zich vnl. op basis van vlottende rentevoeten financiert kan er toch maar deels van deze verlaagde rentevoeten genoten worden omdat Leasinvest Real Estate - vanuit een risico-avers profiel - rente-indekkingsinstrumenten (zoals o.a. IRS en rente-collars) heeft afgesloten om dit renterisico in te dekken.

Desalniettemin is Leasinvest Real Estate erin geslaagd, dankzij haar rente-indekkingsbeleid waarbij de schuld grotendeels wordt ingedekt door rentecollars en rente-CAP's (€ 145 miljoen aan

lopende indekkingen met plafond op rentevoeten) en maar in beperkte mate via interest rate swaps (€ 55 miljoen aan lopende indekking met vaste interestvoet), om haar gemiddelde financieringskost te verlagen van 4,7% tot 3,7% in 2009.

Bovendien leidt een verlaging van de rentevoeten vaak tot een negatieve variatie in de reële waarde van de rente-indekkingen, met een (boekhoudkundige doch niet cashmatige) negatieve impact op het eigen vermogen en het resultaat.

Tenslotte hanteren de banken door de felle financiële crisis stelselmatig hogere kredietmarges bij het verlenen van bestaande of het aangaan van nieuwe kredietlijnen, waardoor het voormelde positief effect van een lage marktrente gedeeltelijke of volledig wordt gecompenseerd in zoverre de ontleners kredieten moet verlenen. Sinds eind 2009 werd er een kentering waargenomen en dalen de kredietmarges voor nieuwe kredieten of voor kredietverlengingen terug.

HUURDER- EN KREDIETRISICO

Er wordt naar gestreefd om de relatieve belangrijkheid van de grootste huurders te verminderen en te zorgen voor een betere spreiding zowel naar aantal huurders toe als naar sectoren waarin deze huurders actief zijn teneinde een zo gediversifieerd mogelijk huurderisico en huurinkomen te bekomen en daardoor de afhankelijkheid van de bevak t.o.v. het verdwijnen van een belangrijke huurder wegens bijvoorbeeld opzeg van het huurcontract of faillissement, te beperken.

De spreiding van onze huurderportefeuille naar sector blijft goed. De voornaamste sectoren zijn de dienstensector (25% t.o.v. 24% op 31/12/08), de detail- & groothandel (19% idem als op 31/12/08), de financiële instellingen (14% t.o.v. 13% op 31/12/08), gevolgd door de industriële sector (10% - idem op 31/12/08) en de publieke instellingen, non-profitorganisaties en internationale beroepsverenigingen (9% t.o.v. 10% op 31/12/08).

De kredietwaardigheid van onze huurderportefeuille blijft nog steeds zeer goed wat gestaafd wordt door het feit dat in 2009 Leasinvest Real Estate zowel in België als in Luxemburg geen waardeverminderingen voor dubieuze vorderingen heeft gekend.

Het fideliseren van de huurder is voor Leasinvest Real Estate van zeer groot belang. Door een vakkundig, dynamisch en klantgericht commercieel en operationeel beheer wordt ingespeeld op de noden van de huurders. In het boekjaar 2009 werden diverse huurcontracten met opzegmogelijkheid verlengd. In 2010 vervalt

9,9% van de huurcontracten. In 2011 zijn er belangrijkere opzegmogelijkheden nl. 20,7% en in 2012 14,4%. De bevak heeft met de meeste en belangrijkste huurders waarvan hun huurcontracten vervallen in de komende 3 jaar reeds waar mogelijk negotiaties tot vernieuwing opgestart.

Leasinvest Real Estate is er in het verleden steeds in geslaagd om het grootste deel van de op vervaldatum komende huurcontracten te verlengen of om nieuwe huurcontracten af te sluiten wat zich weerspiegeld heeft in de relatief constante duration van onze huurcontracten over de jaren heen: de duration van de Luxemburgse portefeuille is gestegen van 2,3 jaar (30/06/06) tot 4,8 jaar op 31/12/08 en naar 4,3 jaar op 31/12/09. De duration van de Belgische portefeuille is verkort van 4,5 jaar op 31/12/08 tot 3,7 jaar op 31/12/09.

De relatief lage duration is te verklaren doordat de huurcontracten in België en Luxemburg die worden afgesloten met ondernemingen (die 90% van Leasinvest Real Estate's geconsolideerde portefeuille uitmaken) voornamelijk van het klassieke type (3-6-9 jaar) zijn.

Het proactief beheer van Leasinvest Real Estate is er ook op gericht om huurcontracten af te sluiten van langere duur dan de klassieke 3-6-9 jaar.

We verwijzen naar bijlage 5 van het financieel verslag voor een overzicht van de huurinkomsten op jaarbasis die potentieel zou kunnen wegvallen als elke huurder die een opzegmogelijkheid heeft ook effectief het gebouw zou verlaten en er geen wederverhuringen meer gebeuren.

BIJLAGE 4 GESEGMENTEERDE INFORMATIE

De primaire segmentatie deelt de groep op in 2 geografische segmenten, nl. België en Groothertogdom Luxemburg.

Het Luxemburgse segment valt samen met de portefeuille van Leasinvest Immo Lux SICAV-FIS.

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

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

4.1. PRIMAIRE SEGMENTINFORMATIE – GEOGRAFISCH

4.1.1. GECONSOLIDEERDE WINST & VERLIESREKENING (GEOGRAFISCHE SEGMENTERING)

(in 1.000 €)	België		Luxemburg		Corporate		TOTAAL	
	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2009 (12 maanden)	31/12/2008 (18 maanden)
(+) Huurinkomsten	24.689	34.512	14.507	14.546			39.196	49.058
(+) Terugneming overgedragen en verdisconteerde huren								
(+/-) Met verhuur verbonden kosten	42	-117					42	-117
NETTO HUURRESULTAAT	24.731	34.395	14.507	14.546	0	0	39.238	48.941
(+) Recuperatie van vastgoedkosten	65	811		141			65	952
(+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	3.398	3.898	48	12			3.446	3.910
(-) Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op de huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur		-483						-483
(-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-3.398	-3.898	-48	-12			-3.446	-3.910
(+/-) Andere met verhuur verbonden kosten en opbrengsten	125	-70	-181	-106			-56	-176
VASTGOEDRESULTAAT	24.921	34.653	14.326	14.581	0	0	39.247	49.234
(-) Technische kosten	-945	-1.489	-145	-295			-1.090	-1.784
(-) Commerciële kosten	-330	-493	-448	-317			-778	-810
(-) Kosten en taken van niet verhuurde goederen	-209	-430	-46	-151			-255	-581
(-) Beheerskosten vastgoed ⁽¹⁾	-2.840	-3.527	-156	-281			-2.996	-3.808
(-) Andere vastgoedkosten	-154	-364	-124	-133			-278	-497
VASTGOEDKOSTEN	-4.478	-6.303	-919	-1.177	0	0	-5.397	-7.480
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	20.443	28.350	13.407	13.404	0	0	33.850	41.754
(-) Algemene kosten van de vennootschap					-1.646	-2.796	-1.646	-2.796
(+/-) Andere operationele kosten en opbrengsten		-156		537	-245	-121	-245	260
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	20.443	28.194	13.407	13.941	-1.891	-2.917	31.959	39.218
(+/-) Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen			15.175	3.600			15.175	3.600
(+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-19.105	-6.669	1.301	20.040			-17.804	13.371
OPERATIONEEL RESULTAAT	1.338	21.525	29.883	37.581	-1.891	-2.917	29.330	56.189
(+) Financiële opbrengsten					1.048	4.936	1.048	4.936
(-) Interestkosten					-8.946	-16.331	-8.946	-16.331
(-) Andere financiële kosten					-3.020	-4.939	-3.020	-4.939
FINANCIËEL RESULTAAT	0	0	0	0	-10.918	-16.334	-10.918	-16.334
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	1.338	21.525	29.883	37.581	-12.809	-19.251	18.412	39.855
(+/-) Vennootschapsbelasting					-395	-294	-395	-294
(+/-) Exit taks					364	1	364	1
BELASTINGEN	0	0	0	0	-31	-293	-31	-293
NETTO RESULTAAT	1.338	21.525	29.883	37.581	-12.840	-19.544	18.381	39.562
Toerekenbaar aan:								
Minderheidsbelangen							1	1.240
Aandeelhouders van de groep							18.380	38.322

(1) De beheerskosten vastgoed bestaan onder meer uit de fee betaald door Leasinvest Real Estate aan de zaakvoerder Leasinvest Real Estate Management NV. Deze fee wordt berekend o.b.v. de geconsolideerde vastgoedportefeuille, d.i. inclusief de portefeuille gelegen in Luxemburg. Van de totale fee betaald door Leasinvest Real Estate in boekjaar 2009 (12 maand) heeft € 0,98 miljoen betrekking op de Luxemburgse vastgoedportefeuille. De fee wordt niettemin integraal opgenomen in het Belgische segment, omdat Leasinvest Real Estate de effectieve schuldenaar is.

4.1.2. GECONSOLIDEERDE BALANS (GEOGRAFISCHE SEGMENTERING)

(in 1.000 €)	België		Luxemburg		Corporate		TOTAAL	
	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2008
ACTIVA								
Immateriële vaste activa	2	2					2	2
Vastgoedbeleggingen (incl. projectontwikkelingen)	317.979	331.119	219.539	232.115			537.518	563.234
Activa bestemd voor verkoop								
Overige activa	12.039	10.576	2.586	3.072			14.625	13.648
ACTIVA PER SEGMENT	330.020	341.697	222.125	235.187			552.145	576.884
VERPLICHTINGEN								
Langlopende financiële schulden					193.050	172.460	193.050	172.460
Kortlopende financiële schulden					62.001	92.021	62.001	92.021
Overige verplichtingen	12.202	16.492	4.094	27.113	5.880	4.366	22.176	47.972
VERPLICHTINGEN PER SEGMENT	12.202	16.492	4.094	27.113	260.931	268.847	277.227	312.453

OVERIGE SEGMENTINFORMATIE

De vastgoedbeleggingen bestaan zowel uit de gebouwen in exploitatie (incl. activa bestemd voor verkoop) als de projectontwikkelingen (zie bijlage 20).

	België		Luxemburg		TOTAAL	
	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2008
Gebouwen in exploitatie						
investeringen	509	28.111	1.007	49.894	1.516	78.005
desinvesteringen		-3.500				-3.500
Activa bestemd voor verkoop						
investeringen				8		8
desinvesteringen				-9.491		-9.491
Projectontwikkelingen						
investeringen	5.280	4.272	9.507	20.710	14.787	24.982
desinvesteringen			-24.834		-24.834	
Andere materiële vaste activa (andere)						
investeringen		36	5	2	5	38
afschrijvingen	-6	-22	-1		-7	-22
netto boekwaarde einde boekjaar	26	31	5	2	31	33

In het boekjaar 2009 bleven de investeringen in de **gebouwen in exploitatie**, zowel in België (€ 0,5 miljoen) als in Luxemburg (€ 1 miljoen), beperkt tot de uitvoering van renovatiewerken die de waarde van het gebouw verhogen en die overeenkomstig de waardeeringsregels worden geactiveerd.

In het vorige boekjaar 2007/2008 werd er daarentegen voor € 78 miljoen geïnvesteerd. De voornaamste investeringen betroffen de aankoop van de opslagruimten gelegen in de Antwerpse regio (€ 24,4 miljoen) en de acquisitie in Luxemburg van een retail site in Strassen en 2 retail gebouwen in Diekirch en Foetz (totaal € 47,5 miljoen).

De verkoop van **activa bestemd voor verkoop** vorig boekjaar betreft het gebouw 'Aubépines' gelegen in het Groothertogdom Luxemburg dat verkocht werd in juli 2007.

In de **projectontwikkelingen** werd in 2009 voor € 14,8 miljoen geïnvesteerd tegenover € 25 miljoen in het vorige boekjaar.

De investeringen in Luxemburg bestaan voornamelijk uit de investeringen in de kantoorgebouwen Montimmo (€ 3,4 miljoen) en Bian (€ 6,1 miljoen).

Het gerenoveerde kantoorgebouw Bian werd eind juni 2009 verkocht aan een derde voor € 40 miljoen met een gerealiseerd meerwaarde van € 15,2 miljoen.

In België betreffen de investeringen in de projectontwikkelingen (€ 5,3 miljoen) voornamelijk de investering in het kantoorgebouw (met opslagruimte) gelegen in Zwijndrecht (Antwerpen) en gebouwd op aanwijzing van Cegelec.

4.1.3 VOORNAAMSTE KERNCIJFERS (GEOGRAFISCHE SEGMENTERING)

(in 1.000 €)	België		Luxemburg		TOTAAL	
	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2008
VASTGOEDPORTEFEUILLE						
Reële waarde van de vastgoedportefeuille	317.979	331.119	219.539	232.115	537.518	563.234
Investeringswaarde van de vastgoedportefeuille	326.230	339.300	225.170	239.000	551.400	578.300
Rendement (in reële waarde) van het segment	7,88%	7,53%	6,90%	6,86%	7,48%	7,27%
Rendement (in investeringswaarde) van het segment	7,69%	7,35%	6,73%	6,69%	7,29%	7,09%
Totaal verhuurbare oppervlakte (m ²)	267.475	261.135	85.961	84.201	353.436	345.336
Bezettingsgraad	96,72%	96,19%	99,39%	99,15%	97,74%	97,29%
Gewogen gemiddelde looptijd tot eerste break (# jaren)	3,7	4,5	4,3	4,8	3,9	4,6

De reële waarde en de investeringswaarde van de vastgoedportefeuille omvatten zowel de gebouwen in exploitatie als de projectontwikkelingen.

Voor de berekening van de andere kerncijfers (het rendement, de totaal verhuurbare oppervlakte, de bezettingsgraad en de gewogen gemiddelde looptijd) komen enkel de gebouwen in exploitatie in aanmerking.

4.2. SECUNDAIRE SEGMENTINFORMATIE - PER TYPE GEBOUW

4.2.1. VOORNAAMSTE KERNCIJFERS

(in 1.000 €)	Kantoren		Logistiek (en semi-industrieel)		Retail		TOTAAL	
	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2008
Huurinkomsten	24.253	30.904	8.917	15.210	5.498	2.944	38.668	49.058
Reële waarde van de vastgoedportefeuille	344.220	364.497	106.576	111.761	86.722	86.976	537.518	563.234
Investeringswaarde van de vastgoedportefeuille	353.140	374.440	109.370	114.710	88.890	89.150	551.400	578.300
Bezettingsgraad	97,00%	95,83%	99,00%	99,17%	100%	100%	97,74%	97,29%
Huurrendement (o.b.v. reële waarde) van het segment	7,35%	7,16%	8,84%	8,42%	6,29%	6,24%	7,48%	7,27%
Huurrendement (o.b.v. investeringswaarde) van het segment	7,17%	6,98%	8,61%	8,20%	6,13%	6,09%	7,29%	7,09%
Gewogen gemiddelde looptijd tot eerste break (# jaren)	3,3	3,8	4,0	4,6	6,2	7,1	3,9	4,6

De vastgoedportefeuille omvat zowel de gebouwen in exploitatie als de projectontwikkelingen.

Voor de berekening van de bezettingsgraad en het huurrendement komen enkel de gebouwen in exploitatie in aanmerking.

In 2009 werden geen nieuwe gebouwen gekocht. De verkoop van het gebouw Bian in Luxemburg daarentegen vond plaats in het segment "Kantoren".

Wat betreft de overige activa, andere dan de vastgoedportefeuille, is het irrelevant om de segmentering per type toe te passen.

BIJLAGE 5

NETTO HUURRESULTAAT

(in 1.000 €)	31/12/2009 (12 maanden)	31/12/2008 (18 maanden)	30/06/2007 (12 maanden)
Huurinkomsten	39.196	49.058	33.154
Huur	38.049	48.454	32.979
Gegarandeerde inkomsten			
Huurkortingen	619	604	-110
Huurvoordelen (incentives)			
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	528		285
Vergoedingen financiële leasing en soortgelijken			
Terugneming van overgedragen en verdisconteerde huren	0	0	0
Met verhuur verbonden kosten	42	-117	
Te betalen huur op gehuurde activa			
Waardeverminderingen op handelsvorderingen		-137	
Terugneming van waardeverminderingen op handelsvorderingen	42	20	
Netto huurresultaat	39.238	48.941	33.154

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

(in 1.000 €)	31/12/2009 (12 maanden)	31/12/2008 (12 maanden)
Binnen één jaar	4.046	3.540
Tussen één en vijf jaar	20.431	24.700
Meer dan vijf jaar	16.409	10.761
TOTAAL	40.886	39.001

BIJLAGE 6

(in 1.000 €)	31/12/2009 (12 maanden)	31/12/2008 (18 maanden)
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederin staatstelling op het einde van de huur		-483
Recuperatie van vastgoedkosten	65	952
Verkregen vergoedingen op huurschade	65	629
Recuperatie van wederin staatstellingskosten op het einde van de huur		322
TOTAAL	65	469

BIJLAGE 7

(in 1.000 EUR)	31/12/2009 (12 maanden)	31/12/2008 (18 maanden)
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	3.446	3.910
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	823	445
Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	2.623	3.465
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-3.446	-3.910
Huurkosten gedragen door de eigenaar	-823	-445
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-2.623	-3.465
Huurlasten gedragen door de eigenaar op verhuurde gebouwen	0	0

De normale huurvoorwaarden voorzien dat deze lasten en belastingen gedragen worden door de huurders via doorfacturatie door de eigenaar. Het gaat onder meer om onroerende voorheffing en taksen.

Afgelopen boekjaar zijn alle lasten en belastingen, ten laste van de huurder, doorgerekend.

BIJLAGE 8 TECHNISCHE KOSTEN

(in 1.000 €)	31/12/2009 (12 maanden)	31/12/2008 (18 maanden)
Recurrente technische kosten	-1.079	-1.739
Herstellingen	-1.061	-1.732
Vergoedingen voor totale waarborgen		
Verzekeringspremies	-18	-7
Niet recurrente technische kosten	-11	-45
Grote herstellingen (aannemers, architecten, studie bureau, ...)	-5	-7
Schadegevallen	-6	-39
TOTAAL	-1.090	-1.784

Opdat de gebouwen zouden blijven voldoen aan de steeds hogere eisen inzake comfort en imago, worden er elk jaar een aantal onderhouds- en renovatiewerken uitgevoerd. Dit gebeurt voornamelijk wanneer een nieuwe huurder het gebouw betreft.

BIJLAGE 9 COMMERCIELE KOSTEN

(in 1.000 €)	31/12/2009 (12 maanden)	31/12/2008 (18 maanden)
Makelaarscommissies	-593	-562
Publiciteit	-74	-164
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-111	-84
TOTAAL	-778	-810

De toename van de makelaarskosten (op jaarbasis) wordt verklaard door de succesvolle verhuuring van het herontwikkeld kantoorgebouw Montimmo in Luxemburg.

BIJLAGE 10 KOSTEN EN TAKSEN VAN NIET VERHUURDE GEBOUWEN

(in 1.000 €)	31/12/2009 (12 maanden)	31/12/2008 (18 maanden)
Leegstandlasten van het boekjaar	-135	-424
Onroerende voorheffing leegstand	-120	-157
TOTAAL	-255	-581

De kosten van niet verhuurde gebouwen zijn de kosten gerelateerd aan leegstaande ruimten, die niet kunnen gerecupereerd worden en bijgevolg ten laste zijn van de eigenaar.

BIJLAGE 11 BEHEERSKOSTEN VAN HET VASTGOED

(in 1.000 €)	31/12/2009 (12 maanden)	31/12/2008 (18 maanden)
Externe beheerskosten	-2.353	-3.083
Kosten van het intern beheer van het patrimonium	-643	-725
TOTAAL	-2.996	-3.808

Leasinvest Real Estate Comm.VA (op enkelvoudige basis) heeft geen eigen personeel. De statutaire zaakvoerder, Leasinvest Real Estate Management NV ('LREM'), staat in voor het beheer van de bevak en had op 31/12/09 een personeelsbezetting van tien personen onder leiding van de vaste vertegenwoordiger (elf in totaal).

De **externe beheerskosten** van het vastgoed bestaat uit de vergoeding van de zaakvoerder, die statutair is vastgelegd op 0,415% van de investeringswaarde van de geconsolideerde vastgoedportefeuille inclusief de gebouwen van Leasinvest Immo Lux.

De **kosten van het intern beheer van het patrimonium** bestaan uit de personeelskosten van enerzijds Leasinvest Immo Lux (1 persoon) en anderzijds Leasinvest Services die het technisch beheer van de gebouwen van de bevak verzorgt (personeelsbestand: 4 personen).

BIJLAGE 12

ALGEMENE KOSTEN VAN DE VENNOOTSCHAP

(in 1.000 €)	31/12/2009 (12 maanden)	31/12/2008 (18 maanden)
Belasting ICB	-266	-566
Bewaarhoudende bank	-140	-276
Ereloon commissaris	-69	-170
Liquidity provider	-14	-23
Overige kosten	-1.157	-1.759
TOTAAL	-1.646	-2.796

De algemene kosten van de vennootschap groeperen de “overhead” kosten van de onderneming, die op zich niets te maken hebben met de eigenlijke activiteit, nl. huurinkomen genereren.

Het zijn onder meer kosten die de bevak dient te dragen als juridische, beursgenoteerde entiteit en hebben voornamelijk te maken met allerlei verplichtingen/voorschriften naar transparantie toe, liquiditeit van het aandeel, financiële communicatie.

BIJLAGE 13

RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDBELEGGINGEN

(in 1.000 €)	31/12/2009 (12 maanden)	31/12/2008 (18 maanden)
Netto-opbrengst van vastgoedbeleggingen (verkoopprijs - transactiekosten)	40.000	13.091
Boekwaarde van verkocht vastgoed (reële waarde)	-24.825	-9.491
Terugname van de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en - kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		
TOTAAL	15.175	3.600

Op 24 juni 2009 heeft Leasinvest Immo Lux het herontwikkeld gebouw Bian gelegen in het Groothertogdom Luxemburg verkocht met een gerealiseerde meerwaarde van € 15,2 miljoen.

In het vorige boekjaar werd € 3,6 miljoen meerwaarde gerealiseerd op de verkoop van het gebouw Aubépinés in Luxemburg.

Bij vervreemding van een vastgoedbelegging dienen de forfaitaire mutatiekosten, die bij aankoop werden geboekt in de rubriek ‘Impact op de reële waarde van de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen’ in mindering te worden genomen van de meerwaarde.

BIJLAGE 14

VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN

(in 1.000 €)	31/12/2009 (12 maanden)	31/12/2008 (18 maanden)
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	4.638	24.434
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-22.442	-11.063
TOTAAL	-17.804	13.371

De negatieve variaties hebben vnl. betrekking op de gebouwen gelegen in België (€ -19,1 miljoen) en zijn het gevolg van hogere kapitalisatievoeten die werden toegepast door de externe vastgoeddeskundige.

Op het kantoorgebouw gelegen op de Erasmus Campus te Anderlecht werd een uitzonderlijke minwaarde van € 5 miljoen geboekt doordat de huurder L'Oréal heeft meegedeeld dat ze vanaf einde mei 2011 het kantoorgebouw niet langer zal betrekken.

Op de Luxemburgse portefeuille werd slechts een beperkte daling opgetekend van € 1,2 miljoen, die volledig werd gecompenseerd door de niet gerealiseerde meerwaarde t.w.v. € 2,5 miljoen op het nieuwe kantoorgebouw Montimmo, dat sinds midden december 2009 volledig is verhuurd.

De gebouwen in Luxemburg kenden in vergelijking met de Belgische portefeuille een zeer beperkte afwaardering doordat de kapitalisatievoeten in Luxemburg in mindere mate zijn toegenomen.

In het vorige boekjaar werd een netto positieve variatie geboekt van € 13,4 miljoen en dit dankzij de geslaagde herontwikkeling van de CFM-site in Luxemburg die € 14,4 miljoen opbracht (non cash).

BIJLAGE 15

FINANCIËLE OPBRENGSTEN

(in 1.000 €)	31/12/2009 (12 maanden)	31/12/2008 (18 maanden)
Geïnde interesten en dividenden	227	157
Vergoeding financiële leasing en soortgelijken	6	14
Inkomsten uit financiële instrumenten aangehouden voor indekkingsdoeleinden	815	4.163
Variaties in de reële waarde van financiële activa		
Netto gerealiseerde meerwaarden op verkoop financiële activa		602
TOTAAL	1.048	4.936

In de rubriek 'geïnde interesten en dividenden' zijn enerzijds de ontvangen dividenden t.w.v. € 0,21 miljoen op de aandelen Retail Estates opgenomen en anderzijds de interesten afkomstig van tijdelijke, korte termijn deposito's van cashsurplussen.

De inkomsten uit financiële instrumenten (€ 0,8 miljoen) bestaan uit de ontvangen vlottende interesten uit interest rate swaps, waar Leasinvest Real Estate steeds de vaste rentevoet betaalt. Deze vaste rentekost is terug te vinden onder de rubriek 'kosten van financiële instrumenten aangehouden voor indekkingsdoeleinden' van de Interestkosten (zie Bijlage 16).

BIJLAGE 16

INTERESTKOSTEN

(in 1.000 €)	31/12/2009 (12 maanden)	31/12/2008 (18 maanden)
Nominale interestlasten op leningen	-5.489	-13.722
Interestkosten op langlopende financiële schulden	-4.438	-7.126
Interestkosten op kortlopende financiële schulden	-1.051	-6.596
Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden		
Kosten van financiële instrumenten aangehouden voor indekkingsdoeleinden	-3.447	-2.605
Andere interestkosten	-10	-4
TOTAAL	-8.946	-16.331

De kosten van financiële instrumenten aangehouden voor indekkingsdoeleinden omvatten zowel de vaste rentevoet die Leasinvest Real Estate betaalt in het kader van de afgesloten interest rate swap's, als de betaalde interesten op de verkochte floors (zie bijlage 15).

BIJLAGE 17

ANDERE FINANCIËLE KOSTEN

(in 1.000 €)	31/12/2009 (12 maanden)	31/12/2008 (18 maanden)
Bankkosten en andere commissies	-830	-571
Kosten van financiële instrumenten aangehouden voor indekkingsdoeleinden	-1.588	
Variaties in de reële waarde van financiële activa	-602	-4.368
TOTAAL	-3.020	-4.939

Afgelopen boekjaar heeft Leasinvest Real Estate € 1,6 miljoen premies betaald in kader van indekkingen.

De variaties in de reële waarde van financiële activa betreffen de negatieve evoluties van de reële waarde van de niet-effectieve indekkingen (zie bijlage 22).

BIJLAGE 18

VENNOOTSCHAPSBELASTING

(in 1.000 €)	31/12/2009 (12 maanden)	31/12/2008 (18 maanden)
Moederonderneming LRE	-97	-15
Resultaat vóór belastingen	-217	12.029
Resultaat vrijgesteld van belasting dankzij het Vastgoedbevak regime	-217	12.029
Belastbaar resultaat als gevolg van verworpen uitgaven	398	432
Belasting aan het tarief van 33,99%	-135	-147
Voorziening voor belasting		
Roerende voorheffing	38	
Correctie van vorig boekjaar		131
Dochterondernemingen	66	-279
TOTAAL	-31	-294

Vastgoedbevaks genieten van een bijzonder fiscaal regime, met name ze worden enkel belast op de verworpen uitgaven, ontvangen abnormale of vrijwillige voordelen en bijzondere bedragen.

Leasinvest Immo Lux, dochtervennootschap (100%) van Leasinvest Real Estate, geniet als vastgoedbevak van een speciaal fiscaal statuut in Luxemburg. De overige dochterondernemingen daarentegen zijn onderworpen aan vennootschapsbelastingen.

BIJLAGE 19

IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

(in 1.000 €)

	31/12/2009	31/12/2008
Software	0	0
Andere immateriële vaste activa	0	0
Bewegingen in immateriële vaste activa		
Saldo per einde van het vorige boekjaar	2	0
Bruto bedrag	2	0
Geaccumuleerde afschrijvingen (-)	0	0
Geaccumuleerde bijzondere waardeverminderingen	0	0
Investeringen	1	2
Afschrijvingen (-)	-1	0
Saldo per einde van het boekjaar	2	2

BIJLAGE 20

VASTGOEDBELEGGINGEN EN ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP (REËLE WAARDE METHODE)

(in 1.000 €)	Gebouwen in exploitatie		Projectontwikkelingen		Activa bestemd voor verkoop		Totaal	
	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2008
Saldo per einde van het vorige boekjaar	534.039	436.376	29.195	13.397	0	9.483	563.234	459.256
Investeringsen	1.516	50.041	14.787	18.101		8	16.303	68.150
Desinvesteringen	0	-3.500	-24.834			-9.491	-24.834	-12.991
Verwervingen door middel van bedrijfscombinaties	0	27.964		6.880			0	34.844
Overboekingen van/(naar) andere posten	12.868	9.183	-12.868	-9.183			0	0
Stijging/(daling) van de reële waarde	-19.071	13.975	1.886				-17.185	13.975
Saldo per einde van het boekjaar	529.352	534.039	8.166	29.195	0	0	537.518	563.234

Ingevolge een wijziging van IAS 40 (zie waarderingsregels) worden de projectontwikkelingen sinds 01/01/09 opgenomen in de balansrubriek vastgoedbeleggingen en bijgevolg gewaardeerd aan reële waarde (voordien aan aanschaffingswaarde).

Deze wijziging in waardering heeft maar een beperkte impact op de geconsolideerde cijfers van Leasinvest Real Estate aangezien alle projectontwikkelingen waarop Leasinvest Real Estate een meerwaarde heeft erkend werden opgeleverd in 2009.

Er werden geen nieuwe gebouwen gekocht afgelopen boekjaar. De investeringen (€ 16,3 miljoen) bestaan hoofdzakelijk uit enerzijds de geactiveerde renovatiewerken aan de gebouwen in exploitatie en anderzijds de investeringen in de projectontwikkelingen Montimmo, Bian en Alpha Campus (Cegelec).

Voor meer detail verwijzen we naar bijlage 4.1.2. (Overige segmentinformatie).

In het vorige boekjaar 31/12/08 bestonden de investeringen onder meer uit de acquisitie van een retail site in Strassen en 2 retail gebouwen in Diekirch en Foetz (€ 47,5 miljoen).

Bovendien werd Leasinvest Real Estate via de overname van vennootschappen eigenaar van opslagruimten gelegen in de Antwerpse regio (€ 24,4 miljoen).

Eind juni 2009 werd het herontwikkelde kantoorgebouw Bian in Luxemburg verkocht met een meerwaarde van € 15,2 miljoen.

De overboeking van projectontwikkelingen naar vastgoedbeleggingen (€ 12,9 miljoen) betreft het nieuwe kantoorgebouw Montimmo dat midden december 2009 werd opgeleverd en volledig is verhuurd. Dit project bracht een niet gerealiseerde meerwaarde op van € 2,5 miljoen.

De IAS norm 40 schrijft voor dat de vastgoedbeleggingen aan hun reële waarde (fair value model) dienen opgenomen te worden in de financiële staten. De **reële waarde** stemt overeen met de investeringswaarde zoals bepaald door een onafhankelijke vastgoeddeskundige minus transactiekosten, de zogenaamde 'mutatiekosten'.

Voor meer toelichting hieromtrent verwijzen we naar de waarderingsregels.

De investeringswaarde is de waarde zoals bepaald door een onafhankelijke vastgoeddeskundige, waarvan de mutatiekosten niet zijn afgetrokken. Deze waarde komt overeen met de prijs die een derde partij investeerder (of hypothetische koper) zou betalen om het goed te verwerven met als doel te genieten van de huurinkomsten en een rendement op zijn investering te genereren.

De **investeringswaarde** van de vastgoedportefeuille, inclusief de projectontwikkelingen, bedroeg op 31 december 2009 € 551,4 miljoen (31 december 2008: € 578,3 miljoen).

Van de totale transactiekosten (€ 13,9 miljoen), die in mindering zijn gebracht van de investeringswaarde om de reële waarde te bekomen, zijn € 8,13 miljoen rechtstreeks in mindering geboekt van het eigen vermogen via de rubriek 'Impact op reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen', hetzij € 2,03 per aandeel.

Leasinvest Real Estate heeft per 31/12/09 de contractuele verplichtingen tot aankoop van een logistiek pand gelegen te Brussel via overname van 100% van de vennootschap Canal Logistics Brussels NV. Deze acquisitie is onderworpen aan een aantal opschortende voorwaarden.

Voor meer informatie inzake de overname van de vennootschap Canal Logistics Brussels NV verwijzen we naar het beheersverslag. Bovendien werd eind 2009 de gunning van de openbare aanbesteding voor de bouw van het Rijksarchief te Brugge definitief toegewezen aan het consortium Algemene Aannemingen Van Laere-Leasinvest Real Estate (voor meer detail verwijzen we naar het Beheersverslag).

Na de voorlopige oplevering van het nieuwe rijksarchief, die wordt verwacht tegen 01/11/12, zal Leasinvest Real Estate 100% van de aandelen verwerven van de door Van Laere opgerichte adhoc vennootschap RAB Invest NV, die eigenaar-verhuurder zal zijn van het nieuwe rijksarchief.

BIJLAGE 21

ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA

(in 1.000 €)	31/12/2009	31/12/2008
Installaties, machines en uitrusting	18	21
Meubilair, kantoomateriaal en rollend materieel	13	12
Andere	0	0
Andere materiële vaste activa	31	33
Bewegingen in andere materiële vaste activa		
Saldo per einde van het vorige boekjaar	33	17
Bruto bedrag	147	109
Geaccumuleerde afschrijvingen (-)	-114	-92
Geaccumuleerde bijzondere waardeverminderingen	0	0
Investerings	5	38
Verwervingen door middel van bedrijfscombinaties		
Overdrachten en buitengebruikstellingen (-)		
Overdrachten door bedrijfsafplitsing (-)		
Afschrijvingen (-)	-7	-22
Saldo per einde van het boekjaar	31	33

De rubriek 'andere materiële vaste activa' wordt lineair afgeschreven in functie van de economische levensduur (3 tot 9 jaar).

BIJLAGE 22

FINANCIËLE VASTE ACTIVA

(in 1.000 €)	31/12/2009	31/12/2008
Voor verkoop beschikbaar	0	0
Leningen en vorderingen	66	85
Andere	618	619
Indekkingsinstrumenten	752	249
Deelnemingen in verbonden ondernemingen	0	0
TOTAAL	1.436	953

De toename van de financiële vaste activa wordt hoofdzakelijk verklaard door de positieve marktwaarde van de nieuwe indekkingen afgesloten in 2009.

BIJLAGE 23

INDEKKINGSINSTRUMENTEN

Het risicobeleid van Leasinvest Real Estate is uiteengezet in Bijlage 3.

Om de risico's van een stijging van de vlottende rentevoet te beperken, heeft Leasinvest Real Estate zich voor haar leningen gedeeltelijk ingedekt door het afsluiten van onderstaande financiële producten:

TYPE	Notioneel bedrag	Rentevoet	Looptijd
OPTIES			
Actieve opties			
aankoop CAP	25.000.000	3,50%	2010
verkoop FLOOR	25.000.000	1,70%	2010
aankoop CAP	40.000.000	5,00%	2011
verkoop FLOOR	40.000.000	3,15%	2011
aankoop CAP	20.000.000	4,00%	2011
verkoop FLOOR	20.000.000	2,00%	2011
aankoop CAP	30.000.000	4,50%	2013
verkoop FLOOR	30.000.000	3,00%	2013
aankoop CAP	10.000.000	4,75%	2013
aankoop CAP	20.000.000	4,50%	2013
verkoop FLOOR	20.000.000	3,17%	2013
Toekomstige opties			
aankoop CAP	10.000.000	4,50%	2011-2016
aankoop CAP	10.000.000	4,00%	2011-2016
SWAPS			
Actieve swaps			
IRS	15.000.000	3,87%	2011
IRS	10.000.000	2,90%	2013
IRS	10.000.000	2,87%	2014
IRS	10.000.000	3,05%	2015
IRS	10.000.000	3,26%	2015
Toekomstige swaps			
IRS	20.000.000	3,10%	2011-2015
OPTIES OP EEN SWAP			
aankoop payer's swaption ⁽¹⁾	10.000.000	4,50%	2010-2015
aankoop payer's swaption	10.000.000	4,50%	2010-2015
aankoop payer's swaption	10.000.000	5,00%	2013-2016
aankoop payer's swaption	10.000.000	5,00%	2014-2017

(1) De aangekochte payer's swaption geeft aan Leasinvest Real Estate de optie om in te stappen in een IRS met de bank waarbij Leasinvest Real Estate, vanaf uitoefening van de optie, gedurende de looptijd een vaste rentevoet betaalt aan de bank tegen ontvangst van een vlottende rentevoet.

De afgeleide financiële instrumenten worden gewaardeerd aan hun reële waarde, die overeenstemt met de marked-to-market berekend door de financiële instellingen o.b.v. het Black & Scholes model (categorie 2 volgens IFRS 7).

Met betrekking tot IRS'n, wordt er aan hedge accounting gedaan en werd de efficiëntie van de indekkingen aangetoond. Het betreffen kasstroomindekkingen, die als dekking dienen voor uitgegeven commercial paper aan vlottende rentevoeten, die herprijsd worden op kortetermijnintervallen (typisch drie maand of minder).

Inzake de boekhoudkundige verwerking verwijzen wij naar de IFRS waarderingsregels.

De caps / floors en de swaptions zijn daarentegen niet-effectieve indekkingen, waardoor de variatie in reële waarde in resultaat wordt genomen.

De reële waarde van de indekkingsinstrumenten op afsluitdatum is samengesteld als volgt:

(in 1.000 €)

	31/12/2009		31/12/2008	
	Activa	Verplichtingen	Activa	Verplichtingen
Aangekochte caps	550		164	
Verkochte floors		-3.398		-1.831
Interest Rate Swaps	68	-1.545	85	-429
Aangekochte payer's swaption	134		0	
Verkochte receiver's swaption				-444
TOTAAL	752	-4.943	249	-2.704

De variatie van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten :

(in 1.000 €)

Efficiënt deel van de reële waarde (cfr. Rubriek in het eigen vermogen) (zie bijlage 32)

Saldo op 30/06/2007	1.077
Variaties in het effectief deel van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten	-1.421
Saldo op 31/12/2008	-344
Variaties in het effectief deel van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten	-1.134
Saldo op 31/12/2009	-1.478

Niet-efficiënt deel van de reële waarde

Saldo op 30/06/2007	2.256
Variaties in het niet-effectief deel van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten	-4.368
Saldo op 31/12/2008	-2.112
Variaties in het niet-effectief deel van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten	-601
Saldo op 31/12/2009	-2.713

BIJLAGE 24 FINANCIËLE VLOTTENDE ACTIVA

(in 1.000 €)

	31/12/2009	31/12/2008
Activa aangehouden tot einde looptijd		
Activa beschikbaar voor verkoop	3.512	2.871
Activa aan reële waarde via resultaat		
Leningen en vorderingen	16	16
Andere		
TOTAAL	3.528	2.887

De rubriek 'Activa bestemd voor verkoop' omvat per 31/12/2009 de aandelen Retail Estates (1,9%) die Leasinvest Real Estate in portefeuille heeft. De toename van de marktwaarde van de aandelen Retail Estates, berekend o.b.v. de slotkoers, verklaart de stijging van deze rubriek.

BIJLAGE 25 HANDELSVORDERINGEN

(in 1.000 €)

	31/12/2009	31/12/2008
Handelsvorderingen	5.201	4.367
Op te stellen facturen	576	390
Dubieuze debiteuren	5	5
TOTAAL	5.782	4.762

BIJLAGE 26**BELASTINGSVORDERINGEN EN ANDERE VLOTTENDE ACTIVA**

(in 1.000 €)	31/12/2009	31/12/2008
Belastingen	104	1.592
Bezoldigingen en sociale lasten	0	0
Andere	642	67
TOTAAL	746	1.659

BIJLAGE 27**KAS EN KASEQUIVALENTEN (ZIE EVENEENS GECONSOLIDEERDE KASSTROOMTABEL)**

(in 1.000 €)	31/12/2009	31/12/2008
Kas	2.767	2.580
Kasequivalenten	0	0
TOTAAL	2.767	2.580

De kas en kasequivalenten uitsluitend uit zichtrekeningen bij financiële instellingen.
Voor de evolutie van de kas en kasequivalenten verwijzen we naar de kasstroomtabel.

BIJLAGE 28**OVERLOPENDE REKENINGEN - ACTIVA**

(in 1.000 €)	31/12/2009	31/12/2008
Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten		
Te bestemmen huurkortingen en huurvoordelen		
Voorafbetaalde vastgoedkosten	275	464
Voorafbetaalde interesten en andere financiële kosten	43	259
Andere	17	51
TOTAAL	335	774

BIJLAGE 29

A. GEPLAATST KAPITAAL

a) Evolutie geplaatst kapitaal sinds oprichting van de bevak

Datum		Uitgegeven kapitaal (in 1.000 €)	Aantal aandelen
31/12/1998	Beginkapitaal Brixton Zaventem	2.922	61.250
4/05/1999	Nieuw aantal aandelen (1)		864.808
7/05/1999	Inkoop van eigen aandelen en annulatie van de ingekochte aandelen		-24.603
8/06/1999	Inbreng van de "Extensa gebouwen"	2.788	727.818
8/06/1999	Inbreng van Vierwinden Business Park	9.370	191.574
	Totaal vóór het bod	15.080	1.759.597
1/07/1999	Kapitaalverhoging	20.334	370.851
1/07/1999	Fusie met Brixton Louise	7.561	394.672
1/07/1999	Fusie met Kapex		4
1/07/1999	Vermindering van het kapitaal	-15.209	
	Kapitaal en aantal aandelen na het bod	27.765	2.525.124
28/06/2001	Inbreng gebouwen D4 en D5 van het Axxes Business Park	2.206	200.500
14/12/2001	Inbreng gebouw D2 van het Axxes Business Park	1.152	104.742
28/11/2003	Fusie met Brussimmo		2
28/11/2003	Fusie met Ekiport		3
	Uitgegeven kapitaal en aantal aandelen op 30/06/04	31.123	2.830.371
23/12/2004	Partiële splitsing (Montoyer 63)	4.606	418.850
	Uitgegeven kapitaal en aantal aandelen op 30/06/05	35.729	3.249.221
29/05/2006	Inbreng gebouwen Extensa-portefeuille	8.397	763.407
	Uitgegeven kapitaal en aantal aandelen op 30/06/06	44.126	4.012.628
29/12/2006	Fusie met Square de Meeûs 5-6 NV	2	204
	Uitgegeven kapitaal en aantal aandelen op 30/06/07 & 31/12/09	44.128	4.012.832

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

b) Aandelencategorieën:

Leasinvest Real Estate heeft slechts één categorie van aandelen, nl. gewone aandelen. Houders van gewone aandelen hebben recht op het ontvangen van het gedeclareerde dividend en hebben recht op één stem per aandeel op de algemene vergaderingen van aandeelhouders van Leasinvest Real Estate. Alle aandelen zijn volstort. De aandelen zijn aan toonder, op naam of gedematerialiseerd. Voor meer info over de aard van de aandelen, zie de statuten (Artikel 8).

c) Toegestaan kapitaal:

De statutaire zaakvoerder is gemachtigd om het maatschappelijk kapitaal te verhogen op de data en tegen de voorwaarden die hij zal vaststellen, in één of meerdere keren, ten belope van € 44.128.326,64. Meer hierover: zie de statuten (Artikel 7).

d) Kosten kapitaalverhoging:

Over de boekjaren 31/12/08 (18 maanden) en 31/12/09 (12 maanden) werden er geen kosten die verband houden met een kapitaaltransactie of met de uitgifte van nieuwe aandelen, in mindering van het kapitaal gebracht.

B. UITGIFTEPREMIËS

(in 1.000 €)

Datum	Verrichting	
28/06/01	Inbreng gebouwen D4 en D5 van het Axxes Business Park	7.710
14/12/01	Inbreng gebouw D2 van het Axxes Business Park	4.356
23/12/04	Partiële splitsing (Montoyer 63)	19.214
	Uitgiftepremie op 30/06/05	31.280
29/05/06	Inbreng gebouwen Extensa-portefeuille	39.331
	Uitgiftepremie op 30/06/06	70.611
29/12/06	Fusie Square de Meeûs 5-6 NV	11
	Uitgiftepremie op 30/06/07 & 31/12/09	70.622

C. RESULTAAT

(in 1.000 €)	31/12/2009	31/12/2008
Over te dragen resultaat	2.395	30.929
Voorgesteld dividend	15.985	7.393
TOTAAL	18.380	38.322

Het geconsolideerd nettoresultaat, deel groep, van afgelopen boekjaar 2009 bedroeg € 18,38 miljoen.

De Raad van Bestuur van de Statutaire Zaakvoerder stelt aan de Gewone Algemene Vergadering van aandeelhouders voor om een bruto dividend uit te keren van € 4, wat o.b.v. de dividendgerechtigheid van alle 4.012.832 aandelen, verminderd met het aantal eigen aandelen op geconsolideerde basis (16.538), een totaal dividend van € 15,98 miljoen geeft.

D. INGEKOCHTE EIGEN AANDELEN

Afgelopen boekjaar 2009 heeft Leasinvest Real Estate geen eigen aandelen gekocht, noch verkocht, waardoor het aantal eigen aandelen per 31/12/09 onveranderd bleef op 16.538 (incl. de 204 aandelen aangehouden door Leasinvest Services NV, een dochteronderneming van Leasinvest Real Estate) (idem. 31/12/08).

BIJLAGE 30**TOELICHTING AANTAL AANDELEN, DIVIDENDEN EN WINST PER AANDEEL**

30.1. BEWEGINGEN VAN HET AANTAL AANDELEN

	31/12/2009 Aantal aandelen	31/12/2008 Aantal aandelen
Aantal aandelen bij het begin van het boekjaar	4.012.832	4.012.832
Wijziging aantal aandelen	0	0
Aantal aandelen per einde van het boekjaar	4.012.832	4.012.832
Aantal dividendgerechtigde aandelen	4.012.832	4.012.832
Aantal eigen aandelen (op geconsolideerde basis)	16.538	16.538
Aantal aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode	3.996.294	3.996.294

30.2. BEPALING VAN HET BEDRAG VAN VERPLICHTE DIVIDENDUITKERING
(VOLGENS ENKELVOUDIGE JAARREKENING)

(in 1.000 €)	31/12/2009 (12 maanden)	31/12/2008 (18 maanden)
Netto resultaat volgens enkelvoudige jaarrekening	(314)	12.015
+ Afschrijvingen	0	17
+ Waardeverminderingen	(42)	117
+/- Andere niet-monetaire bestanddelen	602	2.136
+/- Resultaat verkoop vastgoed	0	0
+/- Variaties in de reële waarde van vastgoed	17.070	5.545
Gecorrigeerd resultaat (A)	17.316	19.830
Netto-meerwaarden bij realisatie van vastgoed niet vrijgesteld van de verplichte uitkering (B)	0	0
A+B	17.316	19.830
Minimale uitkeringsplicht (80%)	0	15.864
Dividend (voorstel)	15.986	22.779
Interim dividend	0	15.386
Slotdividend	15.986	7.393

De minimale uitkeringsplicht is berekend conform het KB van 21 juni 2006 en op basis van de enkelvoudige jaarrekening opgesteld, conform IFRS-normen, doch zonder rekening te houden met de eventuele netto-vermindering van de schuldenlast.

Voor het boekjaar 2009 is er geen verplichte dividenduitkering, aangezien er geen winst is op statutair niveau.

Het uit te keren bedrag van het boekjaar 2009, vastgesteld o.b.v. de enkelvoudige jaarrekening, bedraagt € 16.756.589 en is samengesteld uit het netto-resultaat van het boekjaar (€ -313.549) verminderd met de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (€ -17.070.138).

Het netto-resultaat van het boekjaar, de overgedragen resultaten van vorige boekjaren en de beschikbare reserves op statutair niveau zijn voldoende om over te gaan tot de uitkering van het voorgesteld dividend.

30.3. BEREKENING VAN DE WINST EN DIVIDEND PER AANDEEL

(in 1.000 €)	31/12/2009 (12 maanden)	31/12/2008 (18 maanden)
Nettowinst, aandeel groep	18.380	38.322
Aantal aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode	3.996.294	3.996.294
Nettowinst, aandeel groep, per aandeel (€) (1)	4,60	9,59
Uitkeerbare winst per aandeel (euro) (2)	4,33	4,96
	voorstel 2009	betaald 2008
Bruto dividend toewijsbaar aan gewone aandeelhouders (euro)	15.985.176	22.778.876
Bruto dividend per aandeel (euro) (3)	4,00	5,70
Netto dividend per aandeel (euro)	3,40	4,85

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

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

(3) In het verlengd boekjaar 2007/2008 (31/12/08) van 18 maanden werd een totaal bruto dividend van € 5,70 uitgekeerd, bestaande uit een éénmalig interim dividend van € 3,85 en een slotdividend van € 1,85.

BIJLAGE 31

IMPACT OP DE REËLE WAARDE VAN GESCHATTE MUTATIERECHTEN EN -KOSTEN BIJ DE HYPOTHETISCHE VERVREEMDING VAN VASTGOEDBELEGGINGEN

(in 1.000 €)	31/12/2009	31/12/2008
Saldo per einde van het vorige boekjaar	-8.120	-6.219
Impact van verkopen van vastgoedbeleggingen		
Impact van aankopen van vastgoedbeleggingen	-9	-1.901
Saldo per einde van het boekjaar	-8.129	-8.120

De forfaitaire mutatiekosten, die van de investeringswaarde worden afgetrokken om de reële waarde te bekomen, worden, bij aankoop van een vastgoedbelegging, rechtstreeks in mindering van het eigen vermogen geboekt.

Teneinde conform te zijn met de waarderingsregels, waarin wordt gepreciseerd dat elke winst of verlies, na de verwerving van een gebouw, naar aanleiding van de schommeling van de reële waarde verwerkt wordt in de resultatenrekening, wordt de variatie in de reële waarde, aldus m.i.v. de hiermee verbonden variatie in de mutatiekosten, volledig in resultaat genomen voor de volledige bestaande portefeuille.

De variatie in boekjaar 2009 is het gevolg van de verkoop project Bian in Luxemburg.

BIJLAGE 32

VARIATIE IN DE REËLE WAARDE VAN FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA

(in 1.000 €)	31/12/2009	31/12/2008
Op financiële activa beschikbaar voor verkoop	12	-630
Op indekkingsinstrumenten	-1.478	-344
TOTAAL	-1.466	-974

BIJLAGE 33

MINDERHEIDSBELANGEN

(in 1.000 €)	Vennootschap	Deelnemingspercentage	31/12/2009	31/12/2008
	Leasinvest Services NV	99%	-6	-7
	Totaal minderheidsbelangen		-6	-7
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN		274.918	264.431

BIJLAGE 34 VOORZIENINGEN

(in 1.000 €)	Voorzieningen voor garanties	Overige voorzieningen	TOTAAL
Saldo per einde van het vorige boekjaar	1.079	26	1.105
Additionele voorzieningen		303	303
Bedrag aan gebruikte voorzieningen (-)	-1.022		-1.022
Terugname van niet-gebruikte voorzieningen			0
Saldo per einde van het boekjaar	57	329	386

De voorzieningen voor garanties betreft de voorziening voor een gegeven huurgarantie in het kader van de verkoop van de twee gebouwen 'Extensa Square' in het boekjaar 30/06/2007.

De nieuwe voorziening aangelegd in 2009 betreft een dading die in het eerste semester van 2010 zal worden afgesloten.

BIJLAGE 35 FINANCIËLE SCHULDEN

(in 1.000 €)	31/12/2009	31/12/2008
Langlopende financiële schulden	193.050	172.460
Kredietinstellingen	192.856	163.901
Andere	194	8.559
Kortlopende financiële schulden	62.001	92.021
Kredietinstellingen	7.750	22.167
Andere	54.251	69.854
TOTAAL	255.051	264.481

De financiële schulden bij kredietinstellingen bestaan enerzijds uit lange termijn kredietfaciliteiten (31/12/09: € 187 miljoen) en anderzijds uit back-up lijnen die de herfinanciering van het commercial paper waarborgen in geval de plaatsing onuitvoerbaar wordt (31/12/09: € 13,6 miljoen).

De andere kortlopende financiële schulden omvatten hoofdzakelijk het commercial paper (31/12/09: € 54,3 miljoen).

De ontvangen huurwaarborgen (€ 0,2 miljoen) zijn opgenomen onder de andere langlopende financiële schulden.

Opdeling volgens de vervaldag van de kredietlijnen en hun opnames:

(in 1.000 €)	31/12/2009				31/12/2008			
	Schulden met een resterende looptijd van				Schulden met een resterende looptijd van			
	Hoogstens 1 jaar	Meer dan 1 jaar hoogstens 5 jaar	Meer dan 5 jaar	Totaal	Hoogstens 1 jaar	Meer dan 1 jaar hoogstens 5 jaar	Meer dan 5 jaar	Totaal
Financiële schulden - kredietinstellingen								
Kredietlijnen	0	218.931	565	219.496	13.700	205.000	600	219.300
Kredietopnames	0	186.411	565	186.976	13.605	149.816	647	164.068
% aandeel (kredietopnames/kredietlijnen)	0,0%	85,1%	100,0%	85,2%	99,3%	73,1%	107,8%	74,8%
Commercial paper en back-up lijnen								
Commercial Paper programma			210.000	210.000			210.000	210.000
Commercial Paper opnames	54.251	0		54.251	69.854	8.415		78.269
Back-up kredietlijnen	26.670	77.500		104.170	104.100			104.100
Back-up kredietopnames	7.750	5.880		13.630	22.000			22.000
% aandeel CP / back-up kredietlijnen				52,1%				75,2%
% aandeel back-up opnames/kredietlijnen				13,1%				21,1%
% aandeel CP / CP programma				25,8%				37,3%

Van alle kredieten komen enkel back-up lijnen ten belope van € 26,7 miljoen op vervaldatum in 2010.

Alle kredietlijnen zijn op basis van een variabele rentevoet, waarbij het renterisico in grote mate (78%) is ingedekt door indekkingsinstrumenten.

Voor meer detail verwijzen we naar bijlage 23 (Indekkingsinstrumenten).

BIJLAGE 36

ANDERE LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN

(in 1.000 €)	31/12/2009	31/12/2008
Indekkingsinstrumenten	4.943	2.704
Andere	0	0
TOTAAL	4.943	2.704

De andere langlopende financiële verplichtingen bestaan hoofdzakelijk uit de negatieve reële waarde van de indekkingsinstrumenten die conform IAS 39 in de balans worden opgenomen. Voor verdere toelichting verwijzen we naar bijlage 23.

BIJLAGE 37

HANDELSCHULDEN EN ANDERE KORTLOPENDE SCHULDEN

(in 1.000 €)	31/12/2009	31/12/2008
Exittaks	0	3.298
Andere		
Leveranciers	5.381	7.685
Huurders	0	0
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	760	158
TOTAAL	6.141	11.141

BIJLAGE 38

ANDERE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN

(in 1.000 €)	31/12/2009	31/12/2008
Andere kortlopende verplichtingen	1.267	24.298
TOTAAL	1.267	24.298

De andere kortlopende verplichtingen per 31/12/08 omvatten o.a. de uitgestelde betaling (tot 30/01/09) van de overnameprijs van de 3 retaillocaties in Luxemburg (€ 14,8 miljoen) en de te betalen aandelen Leasinvest Immo Lux (op 12/01/09) in kader van de terugkoopprocedure (€ 8,6 miljoen).

Eind 2008 heeft Leasinvest Immo Lux op haar aandelen nog in handen van derden een terugkoopprocedure gelanceerd in het kader van de omvorming van Leasinvest Immo Lux SICAV in een SICAV-FIS. Leasinvest Real Estate is daardoor op 31/12/08 100% aandeelhouder geworden van Leasinvest Immo Lux.

BIJLAGE 39

OVERLOPENDE REKENINGEN - PASSIVA

(in 1.000 €)	31/12/2009	31/12/2008
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	8.066	6.642
Gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten	937	1.662
Andere	33	1
TOTAAL	9.036	8.305

BIJLAGE 40

BUITENBALANS VERPLICHTINGEN

De huurders van volgende panden beschikken op het einde van hun huurcontract over een aankoopoptie, weliswaar aan marktwaarde, ten laste van Leasinvest Real Estate: het kantoorgebouw gelegen in de Lenniksebaan 451 in Anderlecht, het kantoorgebouw in de Motstraat 30-32 te Mechelen en het distributiecentrum gelegen in Tongeren (SKF).

In het kader van de verkoop van de 2 gebouwen 'Extensa Square' in het boekjaar 2006/2007 werd door Leasinvest Real Estate een huurgarantie verleend.

In verband met dit risico bevatten de rekeningen van Leasinvest Real Estate per 31/12/09 een voorziening van € 0,06 miljoen (zie bijlage 34), waardoor het risico maximaal is ingedekt.

Leasinvest Real Estate heeft een overeenkomst gesloten voor de verwerving van een logistieke site gelegen bij Brussel via overname van 100% van de vennootschap Canal Logistics Brussels NV.

Deze acquisitie is onderworpen aan een aantal opschortende voorwaarden.

De aankoopprijs van deze site zal circa € 36 miljoen bedragen.

Eind 2009 werd de gunning van de openbare aanbesteding voor de bouw van het Rijksarchief met ondergrondse parking te Brugge definitief toegewezen aan het consortium Algemene Aannemingen Van Laere-Leasinvest Real Estate. Het betreft de renovatie van een bestaand gebouw (het vroegere Rode Kruisgebouw), de bouw van een nieuw rijksarchief met leeszaal, plaats voor 29 lopende km archiefruimte en een ondergrondse publieke parking voor 200 wagens.

Dit ontwikkelingsproject (behalve de parking), dat gelegen is langs de Predikherenrei 4 en de Langestraat in het centrum van Brugge, zal voor een vaste periode van 25 jaar gehuurd worden door de Belgische Staat (Regie der Gebouwen). De bouwvergunningsaanvraag werd ingediend.

Voor deze doeleinden werd door Van Laere een ad hoc-vennootschap (RAB Invest NV) opgericht.

Na de voorlopige oplevering van het nieuwe rijksarchief, die wordt verwacht tegen 01/11/12, zal Leasinvest Real Estate de aandelen van RAB Invest NV verwerven, o.b.v. een vaste bouwkost van het gebouw van € 17,7 miljoen.

BIJLAGE 41

CONSOLIDATIEKRING

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

De geconsolideerde jaarrekening is opgemaakt op dezelfde datum als die waarop de dochterondernemingen hun jaarrekening opmaken.

Naam & adres van de administratieve zetel	BTW of nationaal nummer	Rechtstreeks of onrechtstreeks deel van het kapitaal in bezit en stemrechten (in%)	
		31/12/2009	31/12/2008
Leasinvest Services NV Schermersstraat 42 - 2000 Antwerpen	BE 878.901.063	99,00%	99,00%
Leasinvest Immo Lux SA 17, Route d'Esch - L-1470 Luxembourg	LU 16372655	100%	100%
Leasinvest Immo Lux Conseil SA 17, Route d'Esch - L-1470 Luxembourg	LU 10355144	100%	100%
Zebra Trading NV⁽¹⁾ Schermersstraat 42 - 2000 Antwerpen	BE 424.903.946	100%	100%
Alm Distri NV⁽¹⁾ Schermersstraat 42 - 2000 Antwerpen	BE 475.333.157	100%	100%

(1) Op 01/01/10 werden Zebra Trading NV en Alm Distri NV gefuseerd met Leasinvest Real Estate.

BIJLAGE 42

TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN

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

De vergoeding voor het boekjaar 2009 (12 maanden) bedroeg € 2,4 miljoen.

Algemene Aannemingen Van Laere NV heeft een kantoorgebouw met opslagruimte gebouwd voor Leasinvest Real Estate in opdracht van Cegelec NV. Het gebouw werd opgeleverd op 16/12/09.

De totale aannemersprijs van Van Laere bedraagt € 2,95 miljoen (excl. BTW).

BIJLAGE 43

HONORARIA VAN DE COMMISSARIS ERNST & YOUNG (EXCL BTW)

(in 1.000 €)

	Leasinvest Real Estate	Dochter- ondernemingen	Totaal 31/12/2009
Bezoldiging van de commissaris voor het auditmandaat	30	37	67
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten:			
- Andere controle-opdrachten			0
- Belastingadvies		3	3
Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	0		0
TOTAAL	30	40	70

BIJLAGE 44

GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Er hebben zich geen noemenswaardige gebeurtenissen voorgedaan na balansdatum.

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering der aandeelhouders van Leasinvest Real Estate over de geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar afgesloten op 31 december 2009

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over de geconsolideerde jaarrekening evenals de vereiste bijkomende vermeldingen.

VERKLARING ZONDER VOORBEHOUD OVER DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

Wij hebben de controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van Leasinvest Real Estate en haar dochterondernemingen (samen 'de Groep') over het boekjaar afgesloten op 31 december 2009, opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals aanvaard binnen de Europese Unie, en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften. Deze geconsolideerde jaarrekening bestaat uit de geconsolideerde balans afgesloten op 31 december 2009, de geconsolideerde resultatenrekening, het geconsolideerde kasstroomoverzicht, het geconsolideerde mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het overzicht van het globaal resultaat voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2009, alsook het overzicht van de belangrijkste waarderingsregels en andere toelichtingen. Het geconsolideerde balanstotaal bedraagt € 552.145 (000) en de geconsolideerde winst van het boekjaar, aandeel van de Groep, bedraagt € 18.380 (000).

VERANTWOORDELIJKHEID VAN DE RAAD VAN BESTUUR VOOR HET OPSTELLEN EN DE GETROUWE WEERGAVE VAN DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

Het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening valt onder de verantwoordelijkheid van de raad van bestuur. Deze verantwoordelijkheid omvat: het opzetten, implementeren en in stand houden van een interne controle met betrekking tot het opstellen en de getrouwe weergave van de geconsolideerde jaarrekening die geen afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of het maken van fouten bevat; het kiezen en toepassen van geschikte waarderingsregels, en het maken van boekhoudkundige schattingen die onder de gegeven omstandigheden redelijk zijn.

VERANTWOORDELIJKHEID VAN DE COMMISSARIS

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel over deze geconsolideerde jaarrekening tot uitdrukking te brengen op basis van onze controle. Wij hebben onze controle uitgevoerd overeenkomstig de wettelijke bepalingen en volgens de in België geldende controlenormen, zoals uitgevaardigd door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren. Deze controlenormen vereisen dat onze controle zo wordt georganiseerd en uitgevoerd dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de geconsolideerde jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Overeenkomstig deze controlenormen hebben wij controlewerkzaamheden uitgevoerd ter verkrijging van controle-informatie over de in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen bedragen en toelichtingen. De keuze van deze controlewerkzaamheden hangt af van onze beoordeling alsook van onze inschatting van het risico dat de geconsolideerde jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude of het maken van fouten. Bij het maken van onze risico-inschatting houden wij rekening met de bestaande interne controle van de Groep met betrekking tot het opstellen en de getrouwe weergave van de geconsolideerde jaarrekening ten einde in de gegeven omstandigheden de gepaste werkzaamheden te bepalen, maar niet om een oordeel te geven over de effectiviteit van de interne controle van de Groep. Wij hebben tevens de gegrondheid van de waarderingsregels en van de consolidatiegrondslagen, de redelijkheid van de betekenisvolle boekhoudkundige schattingen gemaakt door de Groep, alsook de voorstelling van de geconsolideerde jaarrekening, als geheel beoordeeld. Ten slotte hebben wij van de raad van bestuur en van de verantwoordelijken van de Groep de voor onze controlewerkzaamheden vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen. Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie een redelijke basis vormt voor het uitbrengen van ons oordeel.

OORDEEL

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de Groep per 31 december 2009, en van zijn resultaten en kasstromen voor het boekjaar afgesloten op die datum, in overeenstemming met de IFRS zoals aanvaard binnen de Europese Unie, en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.

BIJKOMENDE VERMELDINGEN

Het opstellen en de inhoud van het geconsolideerd jaarverslag vallen onder de verantwoordelijkheid van de raad van bestuur.

Het is onze verantwoordelijkheid om in ons verslag de volgende bijkomende vermeldingen op te nemen die niet van aard zijn om de draagwijdte van onze verklaring over de geconsolideerde jaarrekening te wijzigen:

- Het geconsolideerd jaarverslag behandelt de door de wet vereiste inlichtingen en stemt overeen met de geconsolideerde jaarrekening. Wij kunnen ons echter niet uitspreken over de beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee de gezamenlijke in de consolidatie opgenomen ondernemingen worden geconfronteerd, alsook van hun positie, hun voorzienbare evolutie of de aanmerkelijke invloed van bepaalde feiten op hun toekomstige ontwikkeling. Wij kunnen evenwel bevestigen dat de verstrekte gegevens geen onmiskenbare inconsistenties vertonen met de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.

Brussel, 23 maart 2010

Ernst & Young Bedrijfsrevisoren BCVBA

Commissaris

Vertegenwoordigd door

Christel Weymeersch

Vennoot

ENKELVOUDIGE JAARREKENING

Hierna wordt een verkorte versie weergegeven van de enkelvoudige jaarrekening Leasinvest Real Estate.

De volledige jaarrekening wordt samen met het jaarverslag en het verslag van de commissaris neergelegd bij de Nationale Bank van België en liggen ter inzage op de zetel van de vennootschap en zijn kosteloos op eenvoudig verzoek verkrijgbaar. Deze zijn tevens consulteerbaar op de website van Leasinvest Real Estate (www.leasinvest.be).

Het KB van 21/06/06 voorziet dat de enkelvoudige jaarrekening vanaf de boekjaren beginnend op of na 01/01/07 met toepassing van IFRS dienen opgesteld te worden. Echter aan de vastgoedbevaks wordt de mogelijkheid gegeven om IFRS reeds toe te passen vanaf de boekjaren beginnend op of na 01/01/05.

De zaakvoerder van Leasinvest Real Estate heeft toen besloten om haar enkelvoudige jaarrekening onder het IFRS-stelsel te brengen vanaf het boekjaar 2006/2007, dus vroeger dan vereist.

De commissaris heeft de enkelvoudige jaarrekeningen zonder voorbehoud goedgekeurd.

RESULTATENREKENING

(in € 1.000)	Periode 31/12/2009 IFRS 12 maanden	Periode 31/12/2008 IFRS 18 maanden	Periode 30/06/2007 IFRS 12 maanden
Huurinkomsten	22.902	33.008	19.356
Terugneming overgedragen en verdisconteerde huren	0	0	0
Met verhuur verbonden kosten	42	-117	0
NETTO HUURRESULTAAT	22.944	32.891	19.356
Recuperatie van vastgoedkosten	64	811	64
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	2.733	3.569	1.851
Kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	0	-483	-143
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-2.733	-3.569	-1.851
Andere met verhuur verbonden kosten en opbrengsten	-308	-396	-236
VASTGOEDRESULTAAT	22.700	32.823	19.041
Technische kosten	-857	-1.462	-2.115
Commerciële kosten	-326	-493	-393
Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-222	-430	-264
Beheerskosten vastgoed	-2.353	-3.083	-1.801
Andere vastgoedkosten	-303	-487	-245
VASTGOEDKOSTEN	-4.061	-5.955	-4.818
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	18.639	26.868	14.223
Algemene kosten van de vennootschap	-793	-1.290	-1.390
Andere operationele kosten en opbrengsten	3	2.186	2.959
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	17.849	27.764	15.792
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen			1.486
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-17.070	-5.545	9.926
OPERATIONEEL RESULTAAT	779	22.219	27.204
Financiële opbrengsten	10.212	15.779	11.936
Interestkosten	-8.273	-21.039	-11.830
Andere financiële kosten	-2.935	-4.930	-330
FINANCIEEL RESULTAAT	-996	-10.190	-224
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	-217	12.029	26.980
Vennootschapsbelasting	-97	-14	58
Exittaks	0	0	-65
BELASTINGEN	-97	-14	-7
NETTO RESULTAAT	-314	12.015	26.973

BALANS

(in € 1.000)

	Periode 31/12/2009 IFRS 12 maanden	Periode 31/12/2008 IFRS 18 maanden	Periode 30/06/2007 IFRS 12 maanden
ACTIVA			
VASTE ACTIVA	486.112	496.731	481.489
Vastgoedbeleggingen	286.096	302.288	259.218
Projectontwikkelingen	8.166	3.393	1.545
Andere materiële vaste activa	0	0	17
Financiële vaste activa	191.850	191.050	220.709
VLOTTENDE ACTIVA	15.093	13.431	9.516
Activa bestemd voor verkoop			
Financiële vlottende activa	10.915	8.062	4.847
Handelsvorderingen	2.683	3.844	3.613
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	122	54	30
Kas en kasequivalenten	1.130	805	614
Overlopende rekeningen	243	666	412
TOTAAL ACTIEF	501.205	510.162	491.005
PASSIVA			
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	215.693	223.692	245.635
Kapitaal	44.128	44.128	44.128
Uitgiftepremies	70.622	70.622	70.622
Ingekochte eigen aandelen (-)	-1.034	-1.034	0
Reserves	105.096	105.096	110.641
Wettelijke reserves	602	602	602
Onbeschikbare reserves	80.372	80.372	84.883
Beschikbare reserves	24.122	24.122	25.156
Resultaat	4.076	11.782	24.857
Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	4.389	9.608	7.810
Resultaat van het boekjaar	-314	2.174	17.047
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en - kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-5.929	-5.929	-5.929
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-1.266	-973	1.316
Op financiële vaste activa beschikbaar voor verkoop	12	-630	
Op indekkingsinstrumenten	-1.278	-343	1.316
VERPLICHTINGEN	285.512	286.470	245.370
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN	146.413	139.043	88.843
Voorzieningen	387	1.105	1.725
Langlopende financiële schulden	140.880	134.815	86.300
Andere langlopende financiële verplichtingen	4.743	2.704	33
Andere langlopende verplichtingen	403	419	785
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	139.099	147.427	156.527
Voorzieningen	0	0	0
Kortlopende financiële schulden	128.657	134.781	144.343
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	3.519	4.057	4.019
Andere kortlopende verplichtingen	1.039	1.116	1.002
Overlopende rekeningen	5.884	7.473	7.163
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	501.205	510.162	491.005

LEASINVEST REAL ESTATE OP DE BEURS

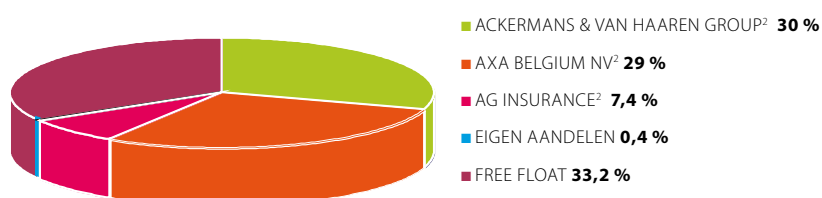
- Sinds 1999 is de netto-actiefwaarde **verdubbeld** tot **€ 275 miljoen**

9.1 AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR

De aandelen van Leasinvest Real Estate zijn in België genoteerd op Euronext Brussels (Bel Small).

Extensa Group NV (Ackermans & van Haaren Groep) is de oprichter en promotor van de bevak en houdt 100% aan van de aandelen van de statutaire zaakvoerder, Leasinvest Real Estate Management NV.

AANTAL GENOTEERDE AANDELEN (4.012.832)¹



Het aantal uitgegeven aandelen op 31/12/09 bedroeg 4.012.832.

Op 31/12/09 had de vastgoedbevak op geconsolideerde basis 16.538 eigen aandelen in portefeuille, hetzij een participatie van 0,41%. Leasinvest Real Estate Management hield 6 Leasinvest Real Estate-aandelen aan.

9.2 LEASINVEST REAL ESTATE AAN DE BEURS

KERNCIJFERS

(in €)	31/12/2009	31/12/2008 ⁽¹⁾	30/06/2007
Aantal genoteerde aandelen (#)	4.012.832	4.012.832	4.012.832
Aantal uitgegeven aandelen (#)	4.012.832	4.012.832	4.012.832
Marktkapitalisatie op basis van slotkoers (€ miljoen)	236,64	192,82	313,40
Free float (%)	33,2%	33,2%	33,2%
Slotkoers	58,97	48,05	78,10
Hoogste koers	64,01	78,00	84,50
Laagste koers	45,68	46,13	65,80
Gemiddelde koers	54,87	64,37	75,96
Jaarvolume (#)	383.879	367.948	720.881
Gemiddeld maandvolume (#)	31.990	30.662	60.073
Velociteit ⁽²⁾ (%)	9,6%	9,2%	18,0%
Free float velociteit (%) ⁽³⁾	28,8%	27,6%	54,1%
Bruto dividend ⁽⁴⁾	4,00	3,80	3,80
Netto dividend ⁽⁴⁾	3,40	3,23	3,23
Bruto dividendrendement (%) ⁽⁵⁾	6,78%	7,91%	4,87%

(1) Niettegenstaande het boekjaar dat afsloot op 31/12/08 een verlengd boekjaar was van 18 maanden, worden de kerncijfers in bovenstaande tabel berekend over het kalenderjaar 2008 (12 maanden).

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

(3) Aantal verhandelde aandelen / (totaal aantal genoteerde aandelen * free float).

(4) In het verlengd boekjaar 2007/2008 van 18 maanden eindigend op 31/12/2008 werd een totaal bruto dividend van € 5,70 (netto: € 4,845) uitgekeerd, bestaande uit een éénmalig interim dividend van € 3,85 (netto: € 3,2725) en een slotdividend van € 1,85 (netto: € 1,5725). In bovenstaande tabel werd het totaal bruto dividend van € 5,70 geprorateerd naar 12 maanden (€ 3,80).

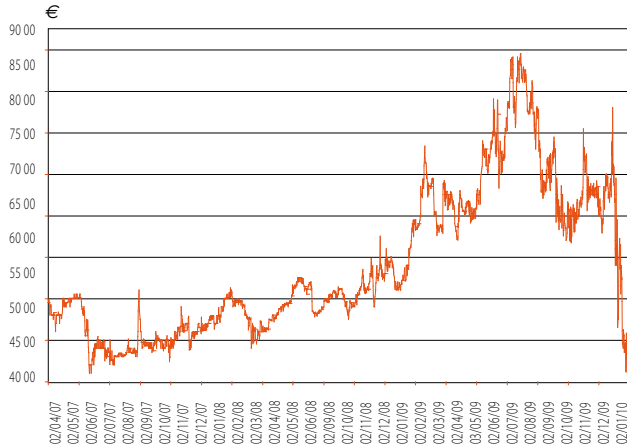
(5) Bruto dividend / slotkoers.

¹In de periodieke communiqués wordt de intrinsieke waarde per aandeel meegedeeld.

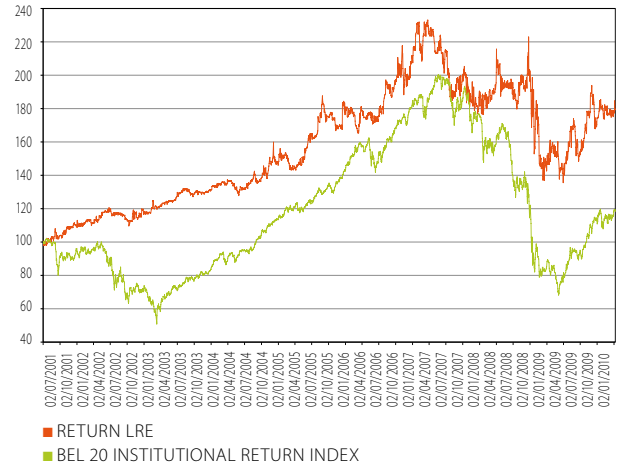
²Voor meer informatie inzake de transparantieverklaringen door Ackermans & van Haaren Groep, AXA Belgium en AG Insurance, inclusief de toepasselijke controleketens, verwijzen wij naar het persbericht dienaangaande op de website www.leasinvest.be.

GRAFIEKEN

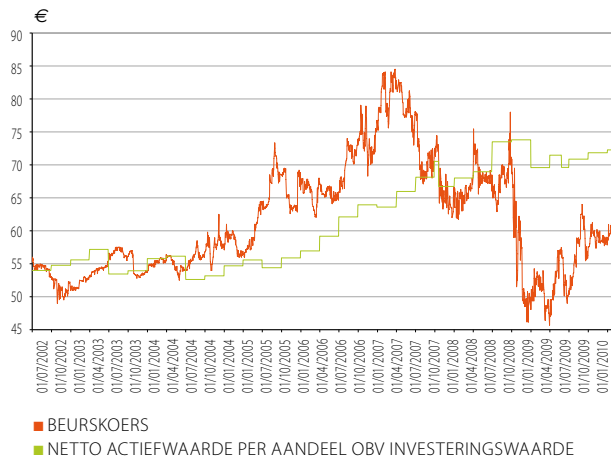
Evolutie van de koers van het aandeel over de laatste 3 jaren



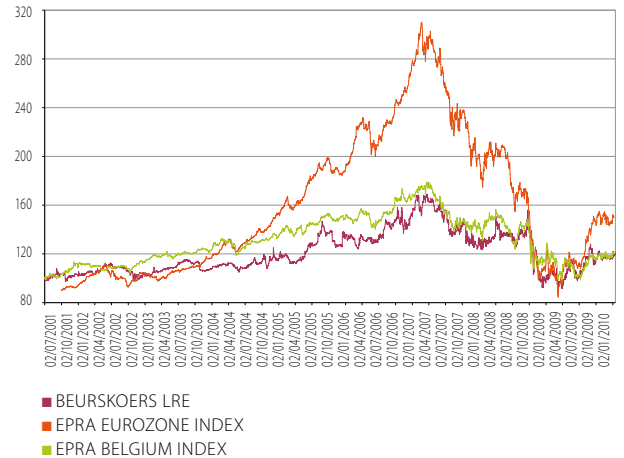
Vergelijking return Leasinvest Real Estate met return BEL20¹



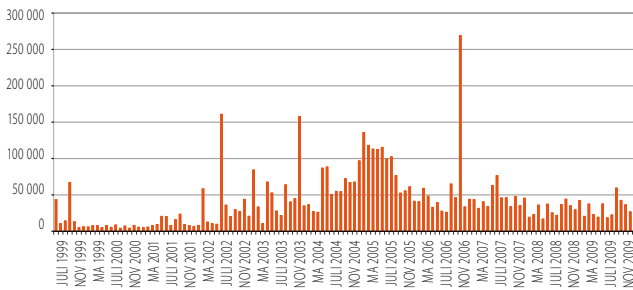
Agio/disagio koers Leasinvest Real Estate sinds 01/07/02 t.o.v.de netto-actiefwaarde



Vergelijking koers van Leasinvest Real Estate met EPRA-index



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



¹Index te consulteren in financiële kranten, o.m. l'Echo en De Tijd onder de beursrubrieken.

Na het dieptepunt in 2008 herstelde het aandeel Leasinvest Real Estate zich in 2009 gedeeltelijk. De koers evolueerde van € 48,05 op 31/12/08 tot € 64,01 (hoogste koers) op 01/09/09 om uiteindelijk het boekjaar af te sluiten op € 58,97 (31/12/09). Sinds eind september 2008 noteert het aandeel continu met een discount t.o.v. de netto-actiefwaarde. De discount (t.o.v. netto-actief o.b.v. reële waarde) verminderde van -27% op 31/12/08 naar -14% op 31/12/09.

Het gemiddeld transactievolume per maand van het aandeel bedroeg afgelopen boekjaar 31.990 aandelen in vergelijking met 30.662 in 2008. De lage velociteit of omloopsnelheid (9,6% over 2009) wordt voornamelijk verklaard door de beperkte free float van het aandeel (33,2%). Indien we enkel de vrij verhandelbare aandelen in aanmerking nemen bedraagt de free float velociteit over 2009 28,8% te vergelijken met 27,6% over 2008.

Zoals blijkt uit de grafiek tekent het aandeel Leasinvest Real Estate quasi systematisch een hogere return op dan de BEL20 Index. Na de terugval in 2008 toonden zowel het aandeel Leasinvest Real Estate als de BEL20 Index opnieuw een toename. In vergelijking met de EPRA Belgium Index, de index van de belangrijkste beursgenoteerde vastgoedondernemingen in België, kent het aandeel van Leasinvest Real Estate ongeveer een vergelijkbaar verloop. De EPRA Eurozone Index, de index van de voornaamste beursgenoteerde vastgoedvennootschappen in Europa, daalde in 2008 beneden het peil van het aandeel Leasinvest Real Estate, maar kende in 2009 een heropleving en steeg opnieuw boven het niveau van de EPRA Belgium Index en het aandeel Leasinvest Real Estate.

9.3 ANALISTEN DIE HET AANDEEL VOLGEN

Preben Bruggeman

BANK DEGROOF

Nijverheidsstraat 44, B-1040 Brussel

T +32-2 287 99 20

E Preben.Bruggeman@degroof.be

Jean-Yves Devloo

ING COMMERCIAL BANKING - EQUITY MARKETS

Foppingadreef 7 (TRC 01.039), 1102 BD Amsterdam,

Nederland

T +31 20 563 8745

E jean-yves.devloo@ing.com

Mickaël Van den Hauwe

KBC SECURITIES

Havenlaan 12, B-1080 Brussel

T +32 2 429 37 21

E mickael.vandenhauwe@kbcsecurities.be

Pieter van der Meijden

PETERCAM

Sint-Goedeplein 19, B-1000 Brussel

T +32 2 229 63 40

E pieter.vandermeijden@petercam.be

Steven Vlek

FORTIS BANK NEDERLAND

Rokin 55, 1012 KK Amsterdam, Nederland

T +31 20 535 70 88

E steven.vlek@nl.fortis.com

PERMANENT DOCUMENT

- De schuldgraad bedraagt slechts **47,6%**



10.1 ALGEMENE INFORMATIE

10.1.1 BEDRIJFSPROFIEL

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

De reële waarde op 31/12/09 van de vastgoedportefeuille bedraagt € 537,52 miljoen, de investeringswaarde € 551,40 miljoen. De geconsolideerde vastgoedportefeuille vertegenwoordigt een oppervlakte van 353.000 m², met 58 gebouwen waarvan 43 in België en 15 in het Groothertogdom Luxemburg.

Geografisch is de vastgoedportefeuille gelegen voor 40,8% in het Groothertogdom Luxemburg (via 100% dochteronderneming Leasinvest Immo Lux) en voor 59,2% gelegen in België.

De vastgoedbevak noteert op Euronext Brussels (Bel Small) en maakt deel uit van de EPRA Eurozone Total Return Index.

BELGGINGSBELEID

Art. 5 van de gecoördineerde statuten de dato 27/06/08:

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

Sinds de oprichting bestaat de portefeuille van de vennootschap voor een groot deel uit kantoorgebouwen en in mindere mate uit semi-industriële gebouwen, logistiek en retail.

Er wordt naar een verdere risicospreiding gestreefd zowel naar type van gebouwen als geografisch.

Desalniettemin zal de portefeuille naar de toekomst toe wellicht voor een groot deel uit kantoren blijven bestaan.

Het type van gebouwen waarin geïnvesteerd kan worden zijn: kantoorgebouwen, semi-industriële en logistieke gebouwen, retail en, in bijkomende orde, eventueel andere institutionele vastgoedtypes.

De nadruk wordt steeds gelegd op strategisch goed gelegen gebouwen, met een goede zichtbaarheid, voldoende parkingmogelijkheden, adequate bereikbaarheid en mogelijkheid tot meerwaarpotentieel op termijn.

Verder wordt ieder investeringsobject geanalyseerd naar zijn po-

tentiële (weder)verhuurbaarheid dat gedragen wordt door ligging, polivalentie, flexibiliteit en technische duurzaamheid van het gebouw.

Naar geografische spreiding toe zal de vennootschap overwegend beleggen in België en in het Groothertogdom Luxemburg. Investerings in andere landen zullen overwogen worden als het gebouw betreft waardoor een dynamisch beheer mogelijk blijft.

De continue verbetering van de kwaliteit van de technische opvolging met inbegrip van de eventuele (her)ontwikkeling van bestaande panden en van de dienstverlening aan de huurders verzekeren een extra toegevoegde waarde aan de portefeuille.’

Gezien de statutaire verankering van het beleggingsbeleid kan dit slechts worden gewijzigd door de algemene vergadering van de bevak onder de voorwaarden vereist voor een statutenwijziging.

Leasinvest Real Estate heeft niet de intentie, behoudens haar participatie in Leasinvest Immo Lux, meer dan 20% van haar activa te investeren in enige andere ICB.

10.1.2 IDENTIFICATIE LEASINVEST REAL ESTATE

NAAM

Leasinvest Real Estate, ‘openbare beleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht’ of ‘openbare bevak naar Belgisch recht’.

RECHTSVORM

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

MAATSCHAPPELIJKE ZETEL

Leasinvest Real Estate heeft haar maatschappelijke zetel aan de Tervurenlaan 72, te 1040 Brussel. De zetel kan zonder statutenwijziging verplaatst worden in België bij besluit van de zaakvoerder en dit onverminderd de taalwetgeving terzake. De statutaire zaakvoerder heeft op 31/03/10 besloten om de maatschappelijke zetel vanaf 15/04/10 te verplaatsen naar de Woluwelaan 2, 1150 Brussel.

ADMINISTRATIEVE ZETEL

Leasinvest Real Estate heeft haar administratieve zetel aan de Schermersstraat 42 te 2000 Antwerpen.

OPRICHTING & DUUR

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

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

RPR EN ONDERNEMINGSNUMMER

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

NOTERING

De aandelen van Leasinvest Real Estate zijn genoteerd op Euro-next Brussels (Bel Small).

MAATSCHAPPELIJK DOEL / ACTIVITEITEN

Art. 4 van de gecoördineerde statuten de dato 27/06/08:

De vennootschap heeft tot uitsluitend doel het collectief beleggen van uit het publiek aangetrokken financieringsmogelijkheden in vastgoed zoals gedefinieerd in artikel 7, eerste lid, 5° van de wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles.

Onder vastgoed wordt begrepen:

1. onroerende goederen zoals gedefinieerd in de artikelen 517 en volgende van het Burgerlijk Wetboek en 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 31 of artikel 129 van de Wet van 20 juli 2004 voormeld;
5. vastgoedcertificaten zoals omschreven in artikel 5 §4, eerste lid van de Wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbidding van beleggingsinstrumenten en de toelating van

beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt;

6. rechten voortvloeiend uit contracten waarbij aan de vennootschap één of meer goederen in onroerende leasing worden gegeven;
7. alsook alle andere goederen, aandelen of rechten die als onroerende goederen gedefinieerd worden door de Koninklijke Besluiten, genomen in uitvoering van de wetgeving van toepassing op openbare collectieve beleggingsinstellingen investerend in vastgoed en van toepassing op de collectieve beleggingsinstellingen investerend in onroerende goederen.

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

- de aankoop, de verbouwing, de inrichting, de verhuur, de onderverhuur, het beheer, de ruil, de verkoop, de verkaveling, het onderbrengen onder het stelsel van mede-eigendom van vastgoed zoals hierboven beschreven;

- het verwerven en uitlenen van effecten overeenkomstig artikel 51 van het koninklijk besluit van tien april negentienhonderd vijftienhonderd met betrekking tot vastgoedbevaks;

- onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing nemen overeenkomstig artikel 46 van het koninklijk besluit van tien april negentienhonderd vijftienhonderd 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 vijftienhonderd 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 vijftienhonderd.

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 vijftienhonderd 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 wor-

den op een gereglementeerde, regelmatig werkende, erkende en voor het publiek toegankelijke markt van de OESO evenals Euro. NM, Easdaq of Nasdaq. De liquiditeiten kunnen in alle munten gehouden worden onder de vorm van deposito's op zicht, of op termijn of door elk instrument van de geldmarkt, vatbaar voor gemakkelijke mobilisatie;

- hypotheken of andere zekerheden of waarborgen verlenen in het kader van de financiering van vastgoed in overeenstemming met artikel 53 van het koninklijk besluit van tien april negentienhonderd vijftiennegentig met betrekking tot vastgoedbevaks;

- kredieten verstrekken en zich borg stellen ten gunste van een dochteronderneming van de vennootschap, die tevens beleggingsinstelling is zoals bedoeld in artikel 49 van het koninklijk besluit van tien april negentienhonderd 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 Bank-, Financie- en Assurantie- wezen vereist.

BOEKJAAR

Het boekjaar van Leasinvest Real Estate loopt van 1 januari tot 31 december sedert de wijziging waartoe werd beslist door de buitengewone algemene vergadering gehouden op 27/06/08, waardoor het op dat ogenblik lopende boekjaar met 6 maanden werd verlengd en aldus een periode van 18 maanden betreft. Voorheen liep het boekjaar van 1 juli tot 30 juni, met uitzondering van het eerste boekjaar dat liep van 01/01/99 tot 30/06/00.

MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL

Uitgegeven kapitaal

Op 31/12/09 bedroeg het maatschappelijk kapitaal € 44.128.326,64. Het totaal aantal aandelen bedroeg 4.012.832, zonder vermelding van nominale waarde.

Toegestaan kapitaal

Art. 7 van de gecoördineerde statuten de dato 27/06/08:

De zaakvoerder is gemachtigd om het maatschappelijk kapitaal te verhogen op de data en tegen de voorwaarden die hij zal vaststellen, in één of meerdere keren, ten belope van vierenveertig miljoen honderdachtentwintigduizend driehonderdzesentwintig euro vierenzestig cent (€ 44.128.326,64) in de gevallen als voorzien in het desbetreffende verslag.

Deze machtiging is geldig voor een duur van vijf jaar vanaf de bekendmaking van de notulen van de algemene vergadering van vijftien oktober tweeduizend en zeven.

Zij is hernieuwbaar.

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

Tot op heden werd van voormelde machtiging nog geen gebruik gemaakt.

De zaakvoerder werd in het verleden reeds gemachtigd tot verhoging van het maatschappelijk kapitaal ten belope van maximum € 27.500.000 ingevolge de beslissing van de algemene vergadering van 08/06/99.

De Raad van Bestuur maakte gebruik van deze machtiging:

- bij akte verleden voor notaris Erik Celis te Antwerpen op achtentwintig juni tweeduizend en één voor een bedrag van twee miljoen tweehonderd en vijfduizend vijfhonderd euro (€ 2.205.500);

- bij akte verleden voor notaris Erik Celis te Antwerpen op veertien december tweeduizend en één voor een bedrag van één miljoen honderd tweeënvijftigduizend honderd tweeënzestig euro (€ 1.152.162).

INKOOP EIGEN EFFECTEN

Art. 9 van de gecoördineerde statuten de dato 27/06/08:

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

Door de buitengewone algemene vergadering van 18/05/09 werd aan de zaakvoerder een nieuwe machtiging verleend om met inachtneming van de door de wet bepaalde voorwaarden, met beschikbare middelen in de zin van artikel 617 W.Venn., gedurende een periode van 5 jaar vanaf de datum van de algemene vergadering die dit voorstel heeft aangenomen, via de beurs of, van zodra de regelgeving dit toelaat, op enige andere wijze die de nodige waarborgen biedt voor de gelijke behandeling van de aandeelhouders

die zich in gelijke omstandigheden bevinden door middel van gelijkwaardigheid van de geboden prijs, maximum 20% van het aantal bestaande aandelen van de Vennootschap in te kopen, waarbij alle door de Vennootschap en haar rechtstreekse dochtervennootschappen reeds ingekochte aandelen van de Vennootschap cumulatief in rekening dienen gebracht te worden. Deze inkoop dient te geschieden tegen een minimumprijs per aandeel die overeenstemt met de laagste van de twintig laatste slotkoersen van het aandeel van de Vennootschap op Euronext Brussel vóór de verwervingsdatum verminderd met 15 % en tegen een maximumprijs per aandeel die overeenstemt met het hoogste van de laatste twintig slotkoersen van het aandeel van de Vennootschap op Euronext Brussel voor de verwervingsdatum vermeerderd met 15 %.

De zaakvoerder werd tevens opnieuw gemachtigd om met inachtneming van de door de wet bepaalde voorwaarden en termijnen, via de beurs of op enige andere wijze ingekochte aandelen van de Vennootschap te verkopen tegen een minimumprijs per aandeel die overeenstemt met het laagste van de twintig laatste slotkoersen van het aandeel van de Vennootschap op Euronext Brussel vóór de vervreemdingsdatum verminderd met 15 % en tegen een maximumprijs per aandeel die overeenstemt met het hoogste van de twintig laatste slotkoersen van het aandeel voor de vervreemdingsdatum vermeerderd met 15 %.

De raden van bestuur van de rechtstreekse dochtervennootschappen van Leasinvest Real Estate werden tevens gemachtigd om aandelen in de vennootschap te kopen en te verkopen binnen de grenzen van de machtigingen hiervoor.

10.1.3 IDENTIFICATIE LEASINVEST IMMO LUX

Sinds de buitengewone algemene vergadering van Leasinvest Immo Lux van 18/12/08 is Leasinvest Immo Lux een SICAV-gespecialiseerd beleggingsfonds ('SICAV-FIS') die onder toepassing valt van de wet van 13 februari 2007 betreffende gespecialiseerde beleggingsfondsen.

Leasinvest Real Estate is rechtstreeks en onrechtstreeks 100% aandeelhouder van Leasinvest Immo Lux.

Op 31/12/09 maken de vastgoedbeleggingen van Leasinvest Immo Lux 40,8% uit van de geconsolideerde vastgoedportefeuille van Leasinvest Real Estate uit.

Leasinvest Immo Lux bezat op 31/12/09 15 gebouwen in eigen-

dom of mede-eigendom, met een totale oppervlakte van 85.961 m², die uitsluitend in het Groothertogdom Luxemburg gelegen zijn.

Op heden houdt Leasinvest Immo Lux geen beleggingen aan via een vastgoedvennootschap.

2 gebouwen maken meer dan 5% van de geconsolideerde Leasinvest Real Estate-portefeuille uit, met name CFM (8,1%) en Strassen (6,2%).

De gebouwen zijn meestal multi-tenant gebouwen en bestaan uit kantoren (62%), één logistiek gebouw (9%) en retail (29%). Geografisch zijn de gebouwen vrij goed verspreid over Luxemburg stad (68%) en de periferie (32%).

NAAM

Leasinvest Immo Lux, ‘beleggingsvennootschap-gespecialiseerd beleggingsfonds met variabel kapitaal naar Luxemburgs recht’ of ‘bevek-gespecialiseerd beleggingsfonds naar Luxemburgs recht’.

RECHTSVORM

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

MAATSCHAPPELIJKE ZETEL

De maatschappelijke zetel is gevestigd te 17, route d’Esch, 1470 Luxembourg.

OPRICHTING & DUUR

Leasinvest Immo Lux werd opgericht op 14/01/91 in de vorm van een naamloze vennootschap, overeenkomstig de gewijzigde Luxemburgse Wet van 10/08/15 op de handelsvennootschappen, alsook de Luxemburgse Wet van 30/03/88 op de instellingen voor collectieve belegging.

De statuten werden gewijzigd op 10/11/99, op 27/12/05, op 18/09/06 en op 18/12/08.

‘REGISTRE DE COMMERCE ET DES SOCIÉTÉS’

Leasinvest Immo Lux is ingeschreven in het “Registre de Commerce et des Sociétés” te Luxemburg onder het nummer B 35.768.

NOTERING

Ingevolge beslissing van de buitengewone algemene vergadering van Leasinvest Immo Lux van 18/12/08 werd de notering van aandelen op de Beurs van Luxemburg geschrapt sedert begin

2009. De aandelen van Leasinvest Immo Lux waren tot 15/09/06 ook genoteerd op Euronext Brussels.

MAATSCHAPPELIJK DOEL / ACTIVITEITEN

Art. 3 van de statuten:

‘Maatschappelijk doel. De vennootschap heeft als maatschappelijk doel om voornamelijk rechtstreeks en onrechtstreeks te investeren in gebouwen in het Groothertogdom Luxemburg, in België en in het buitenland, met als doelstelling om de beleggingsrisico’s te spreiden en haar aandeelhouders te laten genieten van de resultaten van het beheer van haar activa. De Vennootschap mag ook participaties nemen, alle roerende waarden bezitten die verhandelbaar zijn op de Beurs van Luxemburg of op Euronext Brussels, geldbeleggingen doen en alle handelingen stellen die zij nuttig acht voor de realisatie en de ontwikkeling van haar doel binnen de grenzen van wat is toegelaten door de wet 13 februari 2007 betreffende gespecialiseerde beleggingsfondsen.’

BOEKJAAR

Het boekjaar van Leasinvest Immo Lux loopt van 1 januari tot 31 december, met uitzondering van het eerste boekjaar dat liep van 14/01/91 tot 31/12/91.

MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL

Het kapitaal van Leasinvest Immo Lux is op elk ogenblik gelijk aan de waarde van de netto-activa, zoals het overeenkomstig art. 18 van de statuten van de vennootschap wordt berekend. Het minimumkapitaal van Leasinvest Immo Lux bedraagt € 1.250.000.

10.2. STATUTEN

Gecoördineerde statuten de dato 27/06/08

‘LEASINVEST REAL ESTATE’

commanditaire vennootschap op aandelen die een openbaar beroep op het spaarwezen doet
Bevak naar Belgisch recht
te 1040 Brussel-Etterbeek, Tervurenlaan 72
Rechtspersonenregister 0436.323.915

Opgericht onder de rechtsvorm van een “Aktiengesellschaft” naar Zwitsers recht met als naam “Zanos Estate Company A.G.” te Zug (Zwitserland) op éénentwintig november negentienhonderd drieënzeventig en voor het eerst geregistreerd te Zug (Zwitserland) op dertig november daarna.

Bij beslissing van de algemene vergadering de dato zeventien november negentienhonderd achtentachtig, werd onder meer de maatschappelijke zetel verplaatst van Zwitserland naar België.

Bij akte verleden voor notaris Hans Berquin te Brussel op zestien december negentienhonderd achtentachtig, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op twaalf januari negentienhonderd negentachtig onder nummer 890112-044, werd bovenvermelde zetelverplaatsing naar België bekrachtigd, werd vastgesteld dat de vennootschap onderworpen is aan het Belgische recht conform destijds artikel 197 van de vennootschappenwet en dat de vennootschap een rechtspersoon is naar Belgisch recht en de rechtsvorm van een naamloze vennootschap heeft aangenomen, en werden de statuten integraal opnieuw vastgesteld naar Belgisch recht.

De statuten werden daarna meermaals gewijzigd en wel als volgt:

- bij akte verleden voor notaris Frank Celis te Antwerpen op acht juni negentienhonderd negenennegentig, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op zesentwintig juni daarna onder het nummer 990626-330, waarbij onder meer de naam werd gewijzigd in "LEASINVEST REAL ESTATE" en de vennootschap werd omgevormd in een vastgoedbevak naar Belgisch recht onder de rechtsvorm van een commanditaire vennootschap op aandelen, en waarvan vaststelling van de vervulling van de opschortende voorwaarden gesteld in voormelde akte van statutenwijziging en inzonderheid van het Bevak-statuut werd verleden voor notaris Erik Celis te Antwerpen op één juli negentienhonderd negenennegentig, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op twintig juli daarna onder het nummer 990720-618;

- bij akte verleden voor notaris Erik Celis te Antwerpen op achtentwintig juni tweeduizend en één, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op zesentwintig juli daarna onder het nummer 20010726-264, waarbij het kapitaal werd verhoogd in het kader van het toegestane kapitaal;

- bij akte verleden voor notaris Erik Celis te Antwerpen op veertien december tweeduizend en één, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op drie januari tweeduizend en twee onder nummer 20020103-16;

- bij akte verleden voor notaris Erik Celis te Antwerpen op achtentwintig november tweeduizend en drie, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op twaalf december daarna onder nummer 20031212-131932, houdende fusie door overneming van de naamloze vennootschappen "EKIPOINT" en "BRUSSIMMO".

- bij akte verleden voor notaris Frank Liesse te Antwerpen op drieëntwintig december tweeduizend en vier, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op zeventien januari daarna onder nummer 20050117-9802, houdende onder meer machtigingen inzake toegestaan kapitaal en inkoop/vervreemding eigen aandelen en diverse statutenwijzigingen;

- bij akte verleden voor notaris Frank Liesse te Antwerpen op drieëntwintig december tweeduizend en vier, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op zeventien januari daarna onder nummer 20050117-9803, waarbij het kapitaal werd verhoogd door inbreng in natura van een deel van het vermogen van de naamloze vennootschap "Leasinvest" dat werd afgesplitst ingevolge een beslissing tot partiële splitsing door overneming;

- bij akte verleden voor notaris Frank Liesse te Antwerpen op negentwintig mei tweeduizend en zes, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op negentien juni daarna onder nummer 20060619-98546.

- bij akte verleden voor notaris Frank Liesse te Antwerpen op negentwintig december tweeduizend en zes, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op tweeëntwintig januari daarna onder nummer 20070122-12628, houdende fusie door overneming van de naamloze vennootschap "SQUARE DE MEEÛS 5-6", waarvan rechtzetting werd bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op 30 maart 2007 onder nummer 20070330-48139.

- bij akte verleden voor notaris Frank Liesse te Antwerpen op vijftien oktober tweeduizend en zeven, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op vijf november daarna onder nummer 20071105-159299, houdende onder meer fusie door overneming van de naamloze vennootschappen "De Leewe", "Warehouse Finance" en "Logistics Finance I", gevolgd door een akte van vaststelling van vervulling van de opschortende voorwaarde waaronder de beslissingen tot statutenwijziging werden genomen, verleden voor notaris Frank Liesse te Antwerpen op zeventwintig juni tweeduizend en acht, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op 17 juli 2008 onder nummer 20080717-119053.

- bij akte verleden voor notaris Frank Liesse te Antwerpen op zeventwintig juni tweeduizend en acht, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op 17 juli 2008 onder nummer 20080717-119054, waarbij het boekjaar en de datum van de jaarvergadering werden gewijzigd.

HOOFDSTUK I – NAAM – DUUR- ZETEL – DOEL

ARTIKEL 1. NAAM

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

Zij draagt de benaming “LEASINVEST REAL ESTATE”.

Zij is onderworpen aan het wettelijk stelsel van de vennootschappen met vast kapitaal, genaamd “Bevak”, voorzien bij artikel 19 van de Wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles.

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

De vennootschap heeft geopteerd voor de categorie van beleggingen voorzien door artikel 7, eerste lid, 5° (vastgoed) van de Wet van 20 juli 2004 voormeld.

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

De vennootschap is onderworpen aan de bepalingen van de Wet van 20 juli 2004 voormeld, evenals van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftien met betrekking tot de Vastgoedbevaks zoals nadien gewijzigd.

ARTIKEL 2. DUUR

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

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

ARTIKEL 3. ZETEL

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

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

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

Indien er zich buitengewone gebeurtenissen van politieke, militaire, economische of sociale aard zouden voordoen of zouden kunnen voordoen, die de normale werking van de maatschap-

pelijke zetel of de soepele communicatie met de zetel met het buitenland in het gedrang kunnen brengen, dan kan de zetel van de vennootschap door de enkele beslissing van de zaakvoerder voorlopig verplaatst worden in België of naar het buitenland, tot de volledige beëindiging van deze abnormale omstandigheden. Deze voorlopige maatregel zal echter geen enkel gevolg hebben voor de nationaliteit van de vennootschap, die, niettegenstaande deze voorlopige overplaatsing van de zetel van de vennootschap, Belgisch zal blijven.

ARTIKEL 4. DOEL

De vennootschap heeft tot uitsluitend doel het collectief beleggen van uit het publiek aangetrokken financieringsmogelijkheden in vastgoed zoals gedefinieerd in artikel 7, eerste lid, 5° van de Wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles.

Onder vastgoed wordt begrepen:

1. onroerende goederen zoals gedefinieerd in de artikelen 517 en volgende van het Burgerlijk Wetboek en zakelijke rechten op onroerende goederen;
2. aandelen met stemrecht uitgegeven door verbonden vastgoedvennootschappen;
3. optierechten op onroerende goederen;
4. rechten van deelneming in andere vastgoedbelegginginstellingen die zijn ingeschreven op de lijst als bedoeld in artikel 31 of artikel 129 van de Wet van 20 juli 2004 voormeld;
5. vastgoedcertificaten zoals omschreven in artikel 5 § 4, eerste lid van de Wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbidding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt;
6. rechten voortvloeiend uit contracten waarbij aan de vennootschap één of meer goederen in onroerende leasing worden gegeven;
7. alsook alle andere goederen, aandelen of rechten die als onroerende goederen gedefinieerd worden door de Koninklijke Besluiten, genomen in uitvoering van de wetgeving van toepassing op openbare collectieve belegginginstellingen investerend in vastgoed en van toepassing op de collectieve belegginginstellingen investerend in onroeren de goederen.

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

- de aankoop, de verbouwing, de inrichting, de verhuur, de onderverhuur, het beheer, de ruil, de verkoop, de verkaveling, het onderbrengen onder het stelsel van mede-eigendom van vastgoed zoals hierboven beschreven;

- het verwerven en uitlenen van effecten overeenkomstig artikel 51 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftien met betrekking tot Vastgoedbevaks;

- onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing nemen overeenkomstig artikel 46 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftien met betrekking tot Vastgoedbevaks; en

- ten bijkomende titel, onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing geven overeenkomstig artikel 47 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftien met betrekking tot Vastgoedbevaks;

- de vennootschap mag slechts occasioneel optreden als bouwpromotor, zoals gedefinieerd in artikel 2 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftien met betrekking tot Vastgoedbevaks;

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

- 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, ma-

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

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

Voor een doelwijziging van de vennootschap is de goedkeuring vooraf van de Commissie voor Bank-, Financie- en Assurantie- wezen vereist.

ARTIKEL 5. BELEGGINGSBELEID

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

Sinds de oprichting bestaat de portefeuille van de vennootschap voor een groot deel uit kantoorgebouwen en in mindere mate uit semi-industriële gebouwen, logistiek en retail.

Er wordt naar een verdere risicospreiding gestreefd zowel naar type van gebouwen als geografisch.

Desalniettemin zal de portefeuille naar de toekomst toe wellicht voor een groot deel uit kantoren blijven bestaan. Het type van gebouwen waarin geïnvesteerd kan worden zijn: kantoorgebouwen, semi-industriële en logistieke gebouwen, retail en, in bijkomende orde, eventueel andere institutionele vastgoedtypes.

De nadruk wordt steeds gelegd op strategisch goed gelegen gebouwen, met een goede zichtbaarheid, voldoende parkingmogelijkheden, adequate bereikbaarheid en mogelijkheid tot meerwaardepotentieel op termijn.

Verder wordt ieder investeringsobject geanalyseerd naar zijn potentiële (weder)verhuurbaarheid dat gedragen wordt door ligging, polivalentie, flexibiliteit en technische duurzaamheid van het gebouw.

Naar geografische spreiding toe zal de vennootschap overwegend beleggen in België en in het Groot Hertogdom Luxemburg. Investerings in andere landen zullen overwogen worden als het gebouw betreft waardoor een dynamisch beheer mogelijk blijft.

De continue verbetering van de kwaliteit van de technische op-

volging met inbegrip van de eventuele (her)ontwikkeling van bestaande panden en van de dienstverlening aan de huurders verzekeren een extra toegevoegde waarde aan de portefeuille.

HOOFDSTUK II – KAPITAAL – AANDELEN

ARTIKEL 6. KAPITAAL

Het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap bedraagt vierenvestig miljoen honderd achtentwintigduizend driehonderd zesentwintig euro vierenzestig cent (€ 44 128 326.64).

Het is volledig volgestort.

Het is verdeeld in vier miljoen twaalfduizend achthonderd tweëndertig (4.012.832) aandelen, zonder nominale waarde, die ieder één/ vier miljoen twaalfduizend achthonderd tweëndertigste (4.012.832ste) van het kapitaal vertegenwoordigen.

ARTIKEL 7. TOEGESTAAN KAPITAAL

De zaakvoerder is gemachtigd om het maatschappelijk kapitaal te verhogen op de data en tegen de voorwaarden die hij zal vaststellen, in één of meerdere keren, ten belope van vierenvestig miljoen honderdachtentwintigduizend driehonderdzesentwintig euro vierenzestig cent (€ 44.128.326,64) in de gevallen als voorzien in het desbetreffende verslag.

Deze machtiging is geldig voor een duur van vijf jaar vanaf de bekendmaking van de notulen van de algemene vergadering van vijftien oktober tweeduizend en zeven.

Zij is hernieuwbaar.

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

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

ARTIKEL 8. AARD VAN DE AANDELEN

De aandelen zijn op naam, aan toonder of gedematerialiseerd, binnen de beperkingen voorzien door de wet.

Elke aandeelhouder kan te allen tijde en op zijn eigen kosten, de

omzetting van zijn aandelen in aandelen op naam of gedematerialiseerde aandelen vragen.

Voor de aandelen op naam blijkt de eigendom ervan uitsluitend uit de inschrijving in het register van aandelen dat wordt gehouden op de zetel van de vennootschap.

De gedematerialiseerde aandelen worden vertegenwoordigd door een boeking op rekening, op naam van de eigenaar of de houder, bij een vereffeningsinstelling.

De aandelen aan toonder die zijn uitgegeven door de vennootschap en die zich op een effectenrekening bevinden op 1 januari 2008, bestaan in gedematerialiseerde vorm vanaf die datum. De andere aandelen aan toonder worden, naarmate zij vanaf 1 januari 2008 op een effectenrekening worden ingeschreven, eveneens automatisch gedematerialiseerd.

ARTIKEL 9. WEDERINKOOP VAN EIGEN AANDELEN

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

ARTIKEL 10. WIJZIGING VAN HET MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL

Behoudens de mogelijkheid tot aanwending van het toegestaan

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

Daarenboven zal de vennootschap zich moeten gedragen naar de regels voorgeschreven in het geval van openbare uitgifte van aandelen van de vennootschap voorzien bij artikel 75 van de Wet van 20 juli 2004 voormeld en de artikels 28 en volgende van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd 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 602, alinea 3 van het Wetboek van vennootschappen eveneens als in de oproepingen tot de algemene vergadering die zich zal uitspreken over de kapitaalverhoging;
2. de uitgifteprijs kan niet lager zijn dan de gemiddelde koers van de dertig dagen die de inbreng voorafgaan;
3. het verslag voorzien onder punt 1 hierboven moet eveneens de weerslag aanduiden van de voorgestelde inbreng op de situatie van oude aandeelhouders en meerbepaald wat betreft hun aandeel in de winst en in het kapitaal.

Overeenkomstig artikel 11 paragraaf 1 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftiennegentig betreffende de Vastgoedbevaks kan niet afgeweken worden van het voorkeurrecht van de aandeelhouders voorzien door artikel 592 van het Wetboek van vennootschappen in geval van onderschrijving in geld.

ARTIKEL 11. BEHERENDE EN STILLE VENNOTEN

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

HOOFDSTUK III – BESTUUR EN

VERTEGENWOORDIGING

ARTIKEL 12. BENOEMING – ONTSLAG – VACATURE

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

De naamloze vennootschap “LEASINVEST REAL ESTATE MANAGEMENT”, ingeschreven in het

rechtspersonenregister onder het ondernemingsnummer 0466.164.776 en met maatschappelijke zetel te 2000 Antwerpen, Schermersstraat 42, wordt als enige statutaire zaakvoerder aangesteld voor een onbepaalde duur met een minimale duur van vijftien jaar. Het mandaat van deze zaakvoerder is onherroepbaar tot aan de datum van de jaarvergadering van de vennootschap die zal gehouden worden in tweeduizend en veertien. Na deze datum is het mandaat herroepbaar onder de aanwezigheids- en meerderheidsvoorwaarden vereist voor een wijziging van de statuten, zonder dat de zaakvoerder op dit punt over een vetorecht beschikt.

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

Is de statutaire zaakvoerder een rechtspersoon, dan zullen de volgende voorwaarden vervuld moeten worden:

a) ten minste twee leden van het bestuursorgaan van de statutaire zaakvoerder-rechtspersoon zijn natuurlijke personen die zullen gelast worden met gezamenlijk het toezicht waarnemen over het dagelijks bestuur in overeenstemming met artikel 4, paragraaf 1, 5° van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftiennegentig, dit voor zover en tot zolang voormelde reglementaire bepaling in voege is. Daarna zal onderhavige bepaling sub a) voor ongelezen worden gehouden;

b) de effectieve leiding van de Bevak moet overeenkomstig artikel 38 van de Wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles worden toevertrouwd aan ten minste twee natuurlijke personen of eenhoofdige besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid, met als vaste vertegenwoordiger in de zin van artikel 61 § 2 van het Wetboek van Vennootschappen hun enige vennoot en zaakvoerder, van wie minstens één lid dient te zijn van het bestuursorgaan van de statutaire zaakvoerder-rechtspersoon;

c) één van de sub b) bedoelde personen die bovendien tevens lid is van het bestuursorgaan van de statutaire zaakvoerder-rechtspersoon, wordt aangeduid als vaste vertegenwoordiger van de statutaire zaakvoerder-rechtspersoon in de zin van artikel 61 § 2 van het Wetboek van Vennootschappen die belast wordt met de uitvoering van het mandaat van zaakvoerder in de Bevak in naam en voor rekening van de statutaire zaakvoerder-rechtspersoon en die inzonderheid bevoegd is om alleen handelend de Bevak ten aanzien van derden te vertegenwoordigen en te verbinden maar

zonder afbreuk te doen aan de bepalingen van artikel 18 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftien met betrekking tot Vastgoedbevaks, voor zover en tot zolang voormelde reglementaire bepalingen in voege zijn, noch aan enige andere bepaling toepasselijk op de instellingen voor collectieve beleggingen. De statutaire zaakvoerder-rechtspersoon mag zijn vertegenwoordiger niet ontslaan zonder tegelijk een opvolger te benoemen. Voor de benoeming en beëindiging van de opdracht van de vaste vertegenwoordiger gelden dezelfde regels van openbaarmaking alsof zij deze opdracht in eigen naam en voor eigen rekening zouden vervullen;

d) de leden van het bestuursorgaan van de statutaire zaakvoerder-rechtspersoon en hun eventuele vaste vertegenwoordiger, evenals de sub b) bedoelde personen (respectievelijk hun vaste vertegenwoordigers), andere dan leden van het bestuursorgaan van de statutaire zaakvoerder-rechtspersoon, moeten over een noodzakelijke professionele betrouwbaarheid en over de voor die functies passende ervaring beschikken en moeten het autonome beheer van de Bevak kunnen verzekeren. Ze mogen niet onder toepassing vallen van een verbod bepaald door artikel 39 van de Wet van 20 juli 2004 voormeld.

De leden van het bestuursorgaan van de statutaire zaakvoerder-rechtspersoon en hun eventuele vaste vertegenwoordiger leven de artikelen 24 en 26 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftien met betrekking tot Vastgoedbevaks na voor zover en tot zolang voormelde reglementaire bepalingen in voege zijn; daarna zal onderhavige bepaling voor ongelezen worden gehouden.

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

De opdracht van de zaakvoerder kan slechts worden herroepen bij rechterlijke uitspraak op vordering daartoe ingesteld door de algemene vergadering op grond van wettige redenen. De algemene vergadering dient daartoe te beslissen met statutenwijzigende meerderheid waarbij de zaakvoerder niet aan de stemming mag deelnemen. De zaakvoerder blijft zijn functie verder vervullen tot dat zijn afzetting bij een in kracht van gewijsde gegane rechterlijke beslissing is uitgesproken.

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

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

5. Het overlijden, de onbekwaamverklaring, de ontbinding, het faillissement of gelijkaardige procedure, het ontslag, de afzetting bij rechterlijke beslissing van de zaakvoerder om welke reden ook, zal niet tot gevolg hebben dat de vennootschap wordt ontbonden, doch hij zal worden opgevolgd door de zaakvoerder, aangewezen door de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders, op voorwaarde dat hij, in voorkomend geval, aanvaardt toe te treden tot de vennootschap als gecommanditeerde (beherende) vennoot.

Indien een zaakvoerder een rechtspersoon is, leidt de fusie, de splitsing, de omzetting of elke andere vorm van vennootschapsrechtelijke reorganisatie waarbij de rechtspersoonlijkheid van de zaakvoerder krachtens het toepasselijk recht voortgezet wordt, niet tot het ontslag of de vervanging van de zaakvoerder.

In geval van het verlies in hoofde van de leden van de organen van bestuur of het dagelijks bestuur van de zaakvoerder van de betrouwbaarheid, ervaring en autonomie vereist door artikel 4, paragraaf 1, 4° 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 Bank-, Financie- en Assurantiewezen zou treffen krachtens de bevoegdheden voorzien door artikel 92 van de Wet van 20 juli 2004 voormeld.

In geval van toepassing van de bepalingen van artikel 39 van de Wet van 20 juli 2004 voormeld die alle leden van de organen van bestuur of van het dagelijks bestuur van de zaakvoerder in het gedrang brengen, moeten de zaakvoerder of de commissarissen de algemene vergadering oproepen met als agenda de vaststelling van de toepasselijkheid van vermeld artikel 39 van de Wet van 20 juli 2004 voormeld en de te nemen beslissingen; deze vergadering moet binnen de maand plaatshebben; indien enkel één of meerdere leden van de organen van bestuur of van dagelijks bestuur van de zaakvoerder niet meer aan de bovenvermelde vereisten voldoen, dient de zaakvoerder hen binnen de maand te vervangen; na deze termijn, zal de vergadering van de vennootschap zoals hierboven bijeengeroepen worden; dit alles in het één of ander ge-

val, onder voorbehoud van de maatregelen die de Commissie voor voor Bank-, Financier- en Assurantiewezen zou treffen krachtens de bevoegdheden voorzien door artikel 92 van de Wet van 20 juli 2004 voormeld.

ARTIKEL 13. SALARIS

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

De zaakvoerder zal zijn mandaat bezoldigd uitoefenen.

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

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

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

ARTIKEL 14. INTERN BESTUUR

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

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

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

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

De zaakvoerder kan de vergoeding vaststellen van elke mandataris aan wie speciale bevoegdheden werden toegekend dit alles conform de Wet van 20 juli 2004 en haar uitvoeringsbesluiten.

De zaakvoerder neemt alle beslissingen naar eigen inzicht.

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

De hiervoor bedoelde raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder kan in zijn midden een auditcomité oprichten als bedoeld

in artikel 133, paragraaf 6, 1° van het Wetboek van Vennootschappen dat onder meer belast is met een permanent toezicht op de afgewerkte dossiers van de commissaris(sen) en autonoom beslissingen neemt in het kader van het toestaan van een uitzondering op de één-op-één regel inzake vergoedingen voor diensten van de commissaris(sen) waarvan het totale bedrag hoger ligt dan de vastgestelde bezoldiging voor de uitoefening van zijn (hun) functie van commissaris. Het hiervoor bedoelde auditcomité, opgericht binnen de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder, fungeert tevens als auditcomité voor de Bevak betreffende beslissingen bedoeld in artikel 133, paragraaf 6, 1° van het Wetboek van Vennootschappen en kan aldus uitzonderingen toestaan op de één-op-één regel inzake vergoedingen voor diensten van de commissaris(sen) van de Bevak, andere dan deze in het kader van hun wettelijke opdracht als commissaris van de Bevak, waarvan het totale bedrag ten laste van de Bevak hoger ligt dan de vastgestelde bezoldiging voor de uitoefening van zijn (hun) functie van commissaris van de Bevak.

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

Desgevallend zullen de onafhankelijke bestuurders van de statutaire zaakvoerder-rechtspersoon gezamenlijk een comité van onafhankelijke bestuurders vormen. Dat comité van onafhankelijke bestuurders van de statutaire zaakvoerder beschikt over de bevoegdheden als vermeld in artikel 524 van het Wetboek van Vennootschappen. Daarnaast zal het hiervoor bedoelde comité van onafhankelijke bestuurders van de statutaire zaakvoerder ook steeds voorafgaandelijk dienen te worden geconsulteerd aangaande elke door de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder voorgenomen beslissing of verrichting die verband houdt met volgende aangelegenheden:

- beslissingen of verrichtingen waarvoor artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen toegepast wordt;
- de wijziging van het maatschappelijk doel of van het beleggingsbeleid van de Bevak;
- ingeval van een grote transactie waarin de Bevak betrokken

zou worden, voor zover deze betrekking heeft op meer dan dertig procent (30%) van de geschatte waarde van de vastgoedportefeuille van de Bevak op het ogenblik van de realisatie van de transactie;

- belangrijke wijzigingen in de organisatie van de Bevak die resulteren in een wijziging van het vergunningsdossier van de Bevak.

Het voormelde comité van onafhankelijke bestuurders van de statutaire zaakvoerder brengt over deze aangelegenheden een schriftelijk en gemotiveerd advies uit aan de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder. De raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder vermeldt in voorkomend geval in de notulen op welke gronden van het advies van het comité wordt afgeweken. Het schriftelijk advies wordt aan de notulen van de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder gehecht.

ARTIKEL 15.

EXTERNE VERTEGENWOORDIGINGSMACHT

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

Overeenkomstig artikel 18 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftien, wordt de vennootschap voor elke daad van beschikking op haar vastgoed in de zin van het artikel 2, 4°- van gezegd Koninklijk Besluit, vertegenwoordigd door de zaakvoerder, handelend via haar vaste vertegenwoordiger samen met één bestuurder, gezamenlijk optredend.

ARTIKEL 16. BIJZONDERE VOLMACHTEN

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

ARTIKEL 17. VERANTWOORDELIJKHEID VAN DE ZAAKVOERDER

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

HOOFDSTUK IV – CONTROLE

ARTIKEL 18. CONTROLE

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

HOOFDSTUK V – ALGEMENE VERGADERING

ARTIKEL 19. DE ALGEMENE VERGADERING

De algemene vergadering wordt gehouden op de maatschappelijke zetel of op het adres aangeduid in de oproepingsbrief.

De jaarvergadering wordt ieder jaar gehouden op de derde maan-

dag van de maand mei om zestien uur of, indien die dag een wettelijke feestdag is, op de eerstvolgende werkdag op hetzelfde uur. De algemene vergadering wordt bijeengeroepen door de zaakvoerder of door een commissaris.

ARTIKEL 20. BEVOEGDHEID VAN DE ALGEMENE VERGADERING

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

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

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

ARTIKEL 21. BIJEENROEPING

De zaakvoerder en iedere commissaris kunnen zowel een gewone algemene vergadering (jaarvergadering) als een bijzondere of een buitengewone algemene vergadering 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. TOELATINGSVOORWAARDEN TOT ALGEMENE VERGADERINGEN

Om tot de algemene vergadering te worden toegelaten moeten de houders van effecten op naam, minstens drie werkdagen voor de vergadering, bij gewone brief te richten aan de zetel van de vennootschap hun voornemen meedelen om aan de algemene vergadering deel te nemen, indien dat in de oproeping wordt vereist.

Indien dat in de oproeping wordt vereist, moeten de houders van gedematerialiseerde effecten binnen dezelfde termijn een door de vereffeninginstelling opgesteld attest van onbeschikbaarheid neerleggen op de in de oproeping aangeduide plaats.

Indien dat in de oproeping wordt vereist, moeten ook de houders

van aandelen aan toonder binnen dezelfde termijn hun aandelen of een door de betrokken financiële instelling opgesteld attest van onbeschikbaarheid neerleggen op de in de oproeping aangeduide plaats. Voormelde bepaling houdt op te bestaan en wordt voor ongelezen gehouden vanaf het ogenblik dat er geen aandelen aan toonder meer bestaan of wettelijk kunnen bestaan.

ARTIKEL 23. DEELNEMING AAN DE VERGADERING – VERTEGENWOORDIGING

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

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

ARTIKEL 24. VOORZITTERSCHAP – BUREAU

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

ARTIKEL 25. VERLOOP VAN DE VERGADERING

1. De beraadslaging en stemming geschiedt onder leiding van de voorzitter en in overeenstemming met de gebruikelijke regels van een behoorlijke vergaderingstechniek. De zaakvoerder en de commissaris geven antwoord op de vragen die hun door de aandeelhouders worden gesteld met betrekking tot hun jaarverslag of tot de agendapunten.
2. De zaakvoerder heeft het recht elke gewone, bijzondere of buitengewone vergadering één enkele maal drie weken te verdagen, tenzij de vergadering bijeengeroepen is op verzoek van één of meer aandeelhouders die ten minste een vijfde van het kapitaal vertegenwoordigen of door een commissaris. Dergelijke verdaging doet geen afbreuk aan de andere genomen besluiten, behoudens andersluidende beslissing van de algemene vergadering hieromtrent.
3. De algemene vergadering kan alleen rechtsgeldig beraadslagen of besluiten over punten die in de aangekondigde agenda zijn opgenomen of daarin impliciet zijn vervat. Over niet in de agenda begrepen punten kan slechts beraadslaagd worden wanneer alle personen die conform artikel 533 van het Wetboek van vennootschappen moeten worden uitgenodigd aanwezig zijn of vertegenwoordigd door

hun orgaan of hun vaste vertegenwoordiger en er door niemand bezwaar wordt gemaakt tegen de uitbreiding van de agenda. De vereiste instemming staat vast indien geen verzet is aangetekend in de notulen van de vergadering. De agenda moet, naast de te behandelen onderwerpen, de voorstellen tot besluit bevatten.

ARTIKEL 26. STEMRECHT

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

ARTIKEL 27. BESLUITVORMING – VETORECHT VAN DE ZAAKVOERDER

De gewone en de bijzondere algemene vergadering beraadslagen en besluiten op geldige wijze ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde aandelen, doch mits aanwezigheid van de zaakvoerder. Is deze niet aanwezig, dan kan een tweede vergadering worden belegd, die beraadslaagt en besluit, ook al is de zaakvoerder afwezig. De besluiten worden genomen bij gewone meerderheid van stemmen en mits instemming van de aanwezige of vertegenwoordigde zaakvoerder bij handelingen, die de belangen van de vennootschap jegens derden betreffen, zoals dividenduitkering alsook elk besluit waarbij het vermogen van de vennootschap wordt aangetast. Onthouding of blanco stemmen en de nietige stemmen worden bij de berekening van de meerderheid verwaarloosd. Bij staking van stemmen is het voorstel verworpen.

Van elke algemene vergadering worden tijdens de vergadering notulen opgemaakt.

De buitengewone algemene vergadering moet worden gehouden ten overstaan van een notaris die er een authentiek proces-verbaal van opmaakt. De algemene vergadering kan over een statutenwijziging alleen dan op rechtsgeldige wijze beraadslagen en besluiten, wanneer zij die aan de vergadering deelnemen ten minste

de helft van het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen en mits aanwezigheid van de zaakvoerder, onverminderd strengere wettelijke bepalingen. Is het genoemde quorum niet bereikt of is de zaakvoerder niet aanwezig, dan is een nieuwe bijeenroeping volgens artikel 558 van het Wetboek van vennootschappen nodig; de tweede vergadering beraadslaagt en besluit op geldige wijze, ongeacht het aanwezige of vertegenwoordigde deel van het kapitaal en ongeacht de afwezigheid van de zaakvoerder.

Een wijziging van de statuten is alleen dan aangenomen, indien zij voorafgaandelijk goedgekeurd werd door de Commissie voor voor Bank-, Financie- en Assurantiewezenen en wanneer zij drie vierden van de stemmen verbonden aan de aanwezige of vertegenwoordigde aandelen heeft verkregen en met instemming van de aanwezige of vertegenwoordigde zaakvoerder onverminderd strengere wettelijke bepalingen. Bij de berekening van de vereiste meerderheid worden de stemmen van degenen die zich onthouden, de blanco stemmen en de nietige stemmen als stemmen tegen beschouwd.

ARTIKEL 28. BOEKJAAR – JAARREKENING – JAARVERSLAG

Het boekjaar van de vennootschap gaat telkens in op één januari en eindigt op éénendertig december. Op het einde van elk boekjaar worden de boeken en bescheiden afgesloten en maakt de zaakvoerder de inventaris op, alsmede de jaarrekening en wordt verder gehandeld naar het voorschrift van artikel 92 en volgende van het Wetboek van vennootschappen en de bepalingen van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftien met betrekking tot Vastgoedbevaks.

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

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

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

ARTIKEL 29. BESTEMMING VAN DE WINST

Als vergoeding van het kapitaal doet de vennootschap minstens een uitkering overeenkomstig artikel 7 van het Koninklijk Besluit van 21 juni 2006 op de boekhouding, de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekeningen van openbare vastgoedbevaks en tot wijziging van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks.

ARTIKEL 30. INTERIMDIVIDENDEN

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

HOOFDSTUK VI – ONTBINDING – VEREFFENING

ARTIKEL 31. BENOEMING EN BEVOEGDHEID VEREFFENAARS

Ingeval van ontbinding van de vennootschap om welke reden en op welk ogenblik ook, geschiedt de vereffening door een vereffenaar of door een college van vereffenaars, daartoe aangesteld door de algemene vergadering in overeenstemming met de wettelijke voorschriften terzake. Is daaromtrent niets beslist, dan wordt de in functie zijnde zaakvoerder ten aanzien van derden als vereffenaar beschouwd. De vereffenaars zijn bevoegd tot alle verrichtingen vermeld in de artikelen 186, 187 en 188 van het Wetboek van vennootschappen, tenzij de algemene vergadering, bij gewone meerderheid van stemmen, anders beslist. Elk jaar leggen de vereffenaars aan de algemene vergadering van de vennootschap de uitkomsten van de vereffening voor.

ARTIKEL 32. ONTBINDING

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

HOOFDSTUK VII – KEUZE VAN WOONPLAATS

Artikel 33.

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

ARTIKEL 34. RECHTSBEVOEGDHEID

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

**Namens de zaakvoerder,
Een geassocieerd notaris.**

10.3 VERKLARINGEN

10.3.1 TOEKOMSTGERICHTE VERKLARINGEN – VERANTWOORDELIJKE PERSONEN

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

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

10.3.2 ALGEMENE VERKLARINGEN

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

10.3.3 VERKLARINGEN BETREFFENDE DE BESTUURDERS EN HET MANAGEMENT

De statutaire zaakvoerder van Leasinvest Real Estate verklaart, voor zover hem bekend:

- dat noch hijzelf, noch zijn bestuurders, noch leden van het management ooit veroordeeld werden wegens een fraudemisdrijf in ten minste de voorgaande vijf jaar, dat zij nooit het voorwerp hebben uitgemaakt van officieel en openbaar geuite beschuldigingen en/of opgelegde sancties door wettelijke of toezichhoudende autoriteiten of door een rechterlijke instantie onbekwaam zijn verklaard om te handelen als lid van de bestuursorganen van een uitgevende instelling in ten minste de voorgaande vijf jaar, en dat hijzelf, voormelde bestuurders en leden van het management in de hoedanigheid van bestuurder, oprichter sinds minder dan 5 jaar of lid van het uitvoerend management nooit betrokken waren bij een faillissement of gerechtelijke ontbinding in ten minste de voorgaande vijf jaren;

- dat er op heden met de bestuurders geen (arbeids)-overeenkomsten afgesloten werden, noch met de bevak of haar dochtervennootschappen, noch met de statutaire zaakvoerder, die voorzien in uitkeringen bij de beëindiging van het dienstverband;
- dat de tussen de statutaire zaakvoerder, de bevak of haar dochtervennootschappen en de leden van het management afgesloten (arbeids)overeenkomsten geen bijzondere uitkeringen bij het beëindigen van het dienstverband voorzien, behoudens de gebruikelijke opzegregelingen met de leden van de effectieve leiding, in het kader waarvan een uitkering verschuldigd is bij eventuele niet-naleving van de (gebruikelijke) opzegtermijn;
- dat de bestuurders Christophe Desimpel, Marcus Van Heddeghem, Bernard de Gerlache de Gomery, Eric De Keuleneer, Luc Bertrand, Jan Suykens, Jean-Louis Appelmans, Guy Van Wymersch-Moons, Thierry Rousselle en Alfred Bouckaert geen aandelen bezitten in Leasinvest Real Estate en dat Kris Verhellen 100 aandelen van Leasinvest Real Estate Bezit;
- dat de leden van het management geen aandelen van Leasinvest Real Estate bezitten;
- dat er tot op heden geen opties op aandelen van Leasinvest Real Estate werden verleend, noch aan de bestuurders, noch aan de leden van het management;
- dat er geen familiebanden bestaan tussen de bestuurders en de leden van het uitvoerend management onderling.

10.3.4 ANDERE UITGEOEFENDE BESTUURSMANDATEN GE-DURENDE DE VOORBIJE 5 JAREN¹

10.3.4.1 BESTUURDERS

Luc Bertrand

Mandaten in andere vennootschappen op heden en tijdens de voorbije 5 boekjaren: Ackermans & van Haaren NV, Ackermans & van Haaren Coordination Center NV, Agridec NV*, Algemene Aannemingen Van Laere NV, Anfima NV, Continentale Verzekeringen NV, Asco Leven NV, Atenor Group NV, Avia-

¹ Beëindigde mandaten worden aangeduid met een **.

partner NV*, Axe Investments NV, Baarbeek BV, Bank J.Van Breda & Co NV, Bank Delen & De Schaetzen NV, Bracht Deckers & Mackelbert NV, Belcadi BV, Belfimas NV, Belgian Media Holding NV*, BIAC NV*, Blomhof NV*, Bos NV, Brinvest NV, Cruiser BV*, De Pijler vzw*, De Speyebeek NV*, Deme Coordination Center NV, Dredging International NV, “Dredging, Environmental & Marine Engineering” NV, “Electriciteit Voor Goederen-Behandeling, Marine En Industrie” (Egemin) NV*, Egemin International NV, Finaxis NV, Fortis Private Equity Belgium NV*, Gemini Natural Resources NV, Groupe Financière Duval SA, Groupe Flo, I.C.P. (Instituut Christian De Duve), Idea Strategische Economische Consulting NV, IlloSpear NV*, ING België NV, ‘Belgische Instituut Voor Vorming, Technische Bijstand En Overdracht Van Technologie’ NV*, Lamitref Industries NV*, Extensa Group NV, Manuchar NV, Middelheim Promotors, Museum Mayer van den Bergh vzw, NMC NV, Prins Leopold Instituut voor Tropische Geneeskunde, Profimolux NV, Project T&T NV, Promofi SA*, Protalux NV, Quick Restaurants NV*, Scaldis Invest NV, Schroders Ltd. (London), Sipef NV, Nationale Maatschappij Der Pijpleidingen NV, Nationale Investeringsmaatschappij NV, Sofinim NV, Solvus NV*, Virgin Express NV*, Vlaamse Beleggingen BV, Leasinvest Immo Lux SA, Rent-a-port NV, IBF NV, Guberna VZW

Jan Suykens

Mandaten in andere vennootschappen op heden en tijdens de voorbije 5 boekjaren: Ackermans & van Haaren NV, Continentale Verzekeringen NV*, Bracht, Deckers en Mackelbert NV*, Asco Leven NV*, Bank Delen & De Schaetzen NV, Banque Delen Luxembourg NV, Bank J.Van Breda & C° NV, Extensa Group NV, Leasinvest Finance NV*, Oleon NV*, Oleon Holding NV*, Bureau Van Dijk Computer Services NV*, Solvus NV*, Corelio NV (ex-VUM Media NV), Synvest NV, Algemene Aannemingen Van Laere NV, “Dredging, Environmental & Marine Engineering” NV, IlloSpear NV*, Ackermans & van Haaren Coordination Center NV, Mabeco NV, Nationale Investeringsmaatschappij NV, Sofinim NV, Brantano NV*, Anfima NV, Avafin-Re SA*, Belcadi BV, Brinvest NV*, Extensa NV, Finaxis NV, Gemini Natural Resources NV, Profimolux NV, Project T&T NV, Protalux NV, Legimco NV, Cobelguard NV, D&S Holding NV, Oleon Biodiesel NV*, Leasinvest Immo Lux SA, Leasinvest Immo Lux Conseil SA, Anima Care, Groupe Financière Duval SA, T&T Koninklijk Pakhuis NV, T&T Openbaar pakhuis NV, T&T Parking NV

Bernard de Gerlache de Gomery

Mandaten in andere vennootschappen op heden en tijdens de voorbije 5 boekjaren: Floridienne NV, SIPEF NV, Texaf SA, Belficor NV, Equifund SA*, BDM SA, ASCO SA, BIO SA, Polytra SA, Siat SA

Eric De Keuleneer

Mandaten in andere vennootschappen op heden en tijdens de voorbije 5 boekjaren: Credibe NV, Mobistar NV, Raad van Toezicht CBFA*, Keytrade Bank NV, Amonis NV, Ad Valvas Group NV*, Mediafin, Ackermans-Stroobants*, Finasucre NV, Hydralis NV, Ethical Property Europe NV

Christophe Desimpel

Mandaten in andere vennootschappen op heden en tijdens de voorbije 5 boekjaren: Remi Claeys Aluminium NV*, De Cederboom NV*, Telindus Group NV*, De Speyebeek NV, Aluclaey's Invest NV, Aluclaey's Finance NV, RC Systems NV*, Aleurope Holding NV*, Cedes NV*, Point Break SA*, Te Lande NV, Val-I-Pac VZW*, Levimmo SA, Accentis NV, Immo Desimpel NV, New Regence NV, Omroepgebouw Flagey NV, Fortales NV*, Wellington Golf Oostende NV, Eurocrossroads Business Park NV, Marina Tower ESV, DML Composites NV, Valletta Invest NV, BVS-UPSI, BEM, Enfinity 2 CVBA, Parts & Components NV, Pathoeke Industries NV, Enfinity 4 CVBA, Enfinity 7 NV, Koninklijke Renvereniging Oostende NV, Creafund 2 CV, Ter Harte vzw, Pielos BVBA, ENG Invest CV, Resiterra NV, Mahora Invest NV, Pathoeke Plus NV, Desimpel Energy Group NV, Nutridix NV

Marcus Van Heddeghem

Mandaten in andere vennootschappen op heden en tijdens de voorbije 5 boekjaren: Redevo Retail Belgium Comm.V, Redevo Offices Belgium Comm.V, Redevo Industrial Belgium Comm.V, Home Invest NV*, City Hotels NV*, Befimmo NV, Maatschappij van Het Zoute NV, Mons. Revitalisation SA, Bengali NV, Kinapolis Group NV

Jean-Louis Appelmans

Mandaten in andere vennootschappen op heden en tijdens de voorbije 5 boekjaren: Retail Estates NV, Brussimmo NV*, Ekiport NV*, Extensa NV*, Grossfeld Immobilière NV*, I.D.I.M. NV*, Extensa Group NV, Music City Brussels NV*, Omroepgebouw Flagey NV*, Project T&T NV*, Stevibis NV*, Granvelle Consultants & Co BVBA, Leasinvest Immo Lux SA, Leasinvest

Immo Lux Conseil SA, De Leewe NV*, Logistics Finance I NV*, Warehouse Finance NV*, Square de Meeûs NV*, Leasinvest Services, Zebra Trading NV*, Alm Distri NV*, Montimmo SA*

Kris Verhellen

Mandaten in andere vennootschappen op heden en tijdens de voorbije 5 boekjaren: Arcade SRL, Axor SRL, Bel Rom Patru SRL, Bel Rom Sapte SRL, Bel Rom Uno SRL, Brussimmo NV*, CBS-Invest NV, Citérim NV, Commtech NV*, De Leewe NV*, Développements et Promotions Immobiliers SA, Ekiport NV*, Exparom I BV, Exparom II BV, Extensa Development NV (ex-Stevibis NV), Extensa Group NV, Extensa I SRO, Extensa Istanbul, Extensa Land I NV (ex-Kinna Residential NV), Extensa Land II NV (ex-Schulze NV), Extensa Luxembourg SA, Extensa Nederland BV, Extensa NV, Extensa Participation I SARL, Extensa Participation II SARL, Extensa Romania SRL, Extensa Slovakia SRO, FDC Deva BV, FDC Focsani BV, FDC Targu Mures BV, Finance & Promotion NV*, Grossfeld Immobilière SA, Grossfeld PAP SA, Hypo-G, Implant NV, Kinna Finance NV*, Kinna I NV, Kinna II NV, Leasinvest Development NV, Leasinvest Finance NV, Leasinvest Real Estate Management NV, Logistics Finance I NV*, Metropool 2000 NV, Omroepgebouw Flagey NV, Project T&T NV, Sitas BVBA, T&T Koninklijk Pakhuis NV, T&T Openbaar Pakhuis NV, T&T Parking NV, Top Development AS, Upo Invest NV, Vilvolease NV, Warehouse Finance NV*

Guy Van Wymersch-Moons

Mandaten in andere vennootschappen op heden en tijdens de voorbije 5 boekjaren: Blauwe Toren NV, Brustar One NV, Cabesa NV, Cornaline House NV, EVERS Freehold NV, Immo Instruction NV, Immo Jean Jacobs NV, Immo du Parc Hotel NV, Immo Zellik NV, Instruction NV, La Tourmaline NV, LEG II MEER 15 NV, LEG II MEER 22-23 NV, LEG II MEER 42-48 NV, Lex 65 NV, Marina Building NV, Messancy Réalisation NV, MUCC NV, Parc Louise NV, QB19 NV, RAC HASSELT NV, Royaner NV, Royawyn NV, Sodimco NV, The Bridge Logistics NV, Transga NV, Treves Freehold NV, Trèves Leasehold NV, Vepar NV, WaterLeau NV, Zaventem 1 NV, Zaventem 2 NV, Upar SA, Beran SA, WOM, AXA REIM Belgium SA*, Leasinvest Immo Lux SA, Maison de l'assurance, Wathall SA

Thierry Rousselle

Mandaten in andere vennootschappen op heden en tijdens de voorbije 5 boekjaren: Brustar One NV*, Cabesa NV*, Cornaline

House NV*, Immo Jean Jacobs NV*, Immo Rac Hasselt NV*, Immobilière du Parc Hotel NV*, La Tourmaline NV*, Les Résidences du Quartier Européen NV*, Lex 65 NV*, Marina NV*, Messancy Réalisations NV*, Mucc NV*, Parc de l'Alliance NV*, Parc Louise NV*, QB19 NV*, Royaner NV*, Royawyn NV*, Sodimco NV*, Transga NV*, Vepar NV*, Water-Leau NV*, Wathall NV*, Zaventem 1 NV*, Zaventem 2 NV*, Immo Zellik NV*, Trèves Leasehold NV*, Trèves Freehold NV*, UPSI

Alfred Bouckaert

Mandaten in andere vennootschappen op heden en tijdens de voorbije 5 boekjaren:

AXA Holdings Belgium, AXA Belgium NV, AXA Participations Belgium, AXA Bank Europe SA, AXA Luxembourg, AXA Assurances Luxembourg SA, AXA Assurances Vie Luxembourg, AXA Konzern AG, AXA Service AG, AXA ART Versicherung AG, AXA Versicherung AG, AXA Leben, AXA Lebensversicherung AG, AXA Versicherung AG, L'Ardenne Prévoyante, Contere, AXA Insurance SA, RESO, Consuco, Société patrimoniale familiale, De Waere (Belgique), Société patrimoniale familiale

10.3.4.2 LEDEN VAN HET MANAGEMENT
ANDERE DAN DE CEO

Michel Van Geyte

Mandaten in andere vennootschappen op heden en tijdens de voorbije 5 boekjaren: Leasinvest Immo Lux SA, Leasinvest Immo Lux Conseil SA, Leasinvest Services NV, IFMA VZW, Midhan BVBA, Zebra Trading NV*, Alm Distri NV*, Montimmo SA*

Micheline Paredis

Mandaten in andere vennootschappen op heden en tijdens de voorbije 5 boekjaren: Brussimmo NV*, Leasinvest Immo Lux Conseil SA, Leasinvest Services NV, Autonoom Gemeentebedrijf Boom Plus*, Montimmo SA*, Zebra Trading NV*, Alm Distri NV*

Sophie Wuyts

Mandaten in andere vennootschappen op heden en tijdens de voorbije 5 boekjaren: Leasinvest Immo Lux Conseil SA, Leasinvest Services NV, BC Meetjesland NV, Zebra Trading NV*, Alm Distri NV*

10.3.5 KANTOORADRESSEN

Luc Bertrand

Voorzitter van het Executief Comité Ackermans & van Haaren NV
Begijnenvest 113, 2000 Antwerpen

Jan Suykens

Lid van het Executief Comité Ackermans & van Haaren NV
Begijnenvest 113, 2000 Antwerpen

Bernard de Gerlache de Gomery

Afgevaardigd Bestuurder Belficor NV
Generaal Jacqueslaan 26, 1050 Brussel

Eric De Keuleneer

Afgevaardigd Bestuurder Credibe NV
Wetstraat 42, 1040 Brussel

Christophe Desimpel

Afgevaardigd Bestuurder De Speyebeek NV
Guldensporenpark 82, 9820 Merelbeke

Marcus Van Heddeghem

Managing Director Redevco Retail Belgium Comm.V
Brouckère Tower, Anspachlaan 1 B1, 1000 Brussel

Jean-Louis Appelmans

CEO Leasinvest Real Estate Management NV
Schermersstraat 42, 2000 Antwerpen

Kris Verhellen

CEO Extensa Group NV
Tour & Taxis, Havenlaan 86C bus 316, 1000 Brussel

Guy Van Wymersch-Moons

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

Thierry Rousselle

Bestuurder van vennootschappen
AXA Belgium NV, Vorstlaan 25, 1170 Brussel

Alfred Bouckaert

Voorzitter van de raad van bestuur van AXA Belgium NV

Vorstlaan 25, 1170 Brussel

Michel Van Geyte

COO Leasinvest Real Estate Management NV
Schermersstraat 42, 2000 Antwerpen

Micheline Paredis

Secretary General/Group Counsel Leasinvest Real Estate Management NV
Schermersstraat 42, 2000 Antwerpen

Sophie Wuyts

CFO, Leasinvest Real Estate Management NV
Schermersstraat 42, 2000 Antwerpen

10.3.6 FINANCIËLE BERICHTGEVING AAN DE AANDEELHOUDERS

Plaatsen waar documenten die voor het publiek toegankelijk zijn zich bevinden

De statuten van Leasinvest Real Estate liggen ter inzage bij de Griffie van de Rechtbank van Koophandel van Brussel en op de maatschappelijke zetel.

De jaarrekeningen worden neergelegd bij de Nationale Bank van België. De jaarrekeningen worden elk jaar, samen met de bijhorende verslagen, toegezonden aan de aandeelhouders op naam en eenieder die erom verzoekt.

De jaarbrochures (jaarlijkse financiële verslagen), die de geconsolideerde jaarrekening, het jaarverslag en het verslag van de commissaris omtrent de boekjaren 2006/2007 en 2007/2008 omvatten en het besluit van het schattingsverslag en de semesterverslagen (halfjaarlijkse financiële verslagen) met inbegrip van het verslag van de commissaris, omtrent de boekjaren 2006/2007, 2007/2008 en 2009, zijn consulteerbaar op de website van Leasinvest Real Estate (www.leasinvest.be) en kunnen worden ingezien op de administratieve zetel van de vennootschap.

Het huidige jaarlijks financieel verslag 2009¹ is eveneens consulteerbaar op de website www.leasinvest.be en de website van Euronext (www.euronext.com).

De historische financiële informatie van alle dochterondernemingen van Leasinvest Real Estate voor de voorafgaande boekjaren 2006/2007 en 2007/2008 (Warehouse Finance NV, De Leewe

¹De enkelvoudige jaarrekening, het jaarverslag van de statutaire zaakvoerder en het verslag van de commissaris, alsook de waarderingsregels, betreffende de enkelvoudige jaarrekening over het boekjaar 2009 kunnen door eenieder die erom verzoekt op eenvoudig verzoek en kosteloos bekomen worden op de zetel van de vennootschap en zijn beschikbaar op de website van Leasinvest Real Estate (www.leasinvest.be).

NV, Logistics Finance I NV, Zebra NV, Alm Distri NV, Leasinvest Immo Lux SA, Leasinvest Immo Lux Conseil SA, Montimmo SA en Leasinvest Services NV) is consulteerbaar op de administratieve zetel van Leasinvest Real Estate.

De financiële berichtgeving en oproeping van de aandeelhouders voor de algemene vergaderingen van aandeelhouders worden gepubliceerd in de financiële pers in zoverre wettelijk verplicht en kunnen geconsulteerd worden op de Leasinvest Real Estate website.

Leasinvest Real Estate volgt de richtlijnen van de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen terzake.

De besluiten betreffende de benoeming en het ontslag van de leden van de raad van bestuur worden bekendgemaakt in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad.

De laatste versie van het Corporate Governance Charter is te vinden op de website www.leasinvest.be.

Iedere geïnteresseerde kan zich gratis registreren op www.leasinvest.be om de persberichten en de verplichte financiële informatie per e-mail te ontvangen (contact – registreer).

10.3.7 LIJST MET DOOR VERWIJZING OPGENOMEN INFORMATIE¹

Historische financiële informatie en beschrijving financiële toestand van de voorbije boekjaren 2006/2007 en 2007/2008 als ook transacties met verbonden partijen in de voorbije boekjaren 2006/2007 en 2007/2008

Voor deze gegevens wordt verwezen naar de jaarbrochures (jaarlijkse financiële verslagen), die de geconsolideerde jaarrekening, het jaarverslag en het verslag van de commissaris betreffende de boekjaren 2006/2007 en 2007/2008 omvatten en de semesterverslagen (halfjaarlijkse financiële verslagen) met inbegrip van het verslag van de commissaris, opgesteld in de boekjaren 2006/2007, 2007/2008 en 2009, die consulteerbaar zijn op de website van Leasinvest Real Estate (www.leasinvest.be).

10.3.8 VERKLARING OVEREENKOMSTIG ARTIKEL 12, §2 VAN HET KB VAN 14/11/07

De heer J. L. Appelmans, Afgevaardigd bestuurder van de statutaire zaakvoerder van Leasinvest Real Estate, verklaart, namens en voor rekening van de statutaire zaakvoerder, dat, voor zover hem bekend:

- (i) de jaarrekeningen, die zijn opgesteld overeenkomstig de toepasselijke standaarden voor jaarrekeningen, een getrouw beeld geven van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van Leasinvest Real Estate en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen;
- (ii) het jaarlijks financieel verslag een getrouw overzicht geeft van de ontwikkeling en de resultaten van Leasinvest Real Estate en van de positie van het bedrijf en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen, alsmede een beschrijving bevat van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee zij geconfronteerd worden.

Jean-Louis Appelmans
Afgevaardigd bestuurder
Leasinvest Real Estate Management NV
Statutaire zaakvoerder

¹ Zie inzake de transacties met verbonden partijen voor het boekjaar 2006/2007 ook pagina 65 van onderhavig verslag.

INFORMATIE VOOR DE AANDEELHOUDERS

Vastgoedbevak – kenmerken & fiscaliteit

De belangrijkste kenmerken van een vastgoedbevak zijn als volgt (K.B. van 10/04/95):

- beleggingsvennootschap met vast kapitaal
- beursnotering
- activiteiten beperkt tot vastgoedinvesteringen
- risicospreiding: maximum 20% van de totale activa mag in één gebouw/vastgoed geheel geïnvesteerd worden. In bepaalde gevallen kan een afwijking door de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen toegestaan worden; dergelijke afwijking werd op heden niet toegekend voor Leasinvest Real Estate.
- schuldgraad is beperkt tot 65% van de marktwaarde van de totale activa
- een bevak mag geen kredieten verstrekken tenzij ten gunste van een dochteronderneming
- trimestriële schatting van de vastgoedportefeuille door een onafhankelijk vastgoedexpert (reële waarde)
- gebouwen geboekt op basis van de reële waarde – geen afschrijvingen
- distributie, bij winst van het boekjaar, van minimaal het positieve verschil tussen 80% van het gecorrigeerde resultaat en de netto-vermindering in het boekjaar van de schuldenlast als bepaald in het KB van 21/06/06, met inachtneming van de beperking van art. 617 W. Venn.
- belastbare grondslag in vennootschapsbelasting bestaat uit som van verworpen uitgaven en verkregen abnormale en goedgunstige voordelen
- roerende voorheffing van 15% op dividend (bevrijdend voor natuurlijke personen)
- geen roerende voorheffing voor niet-ingezetenen die geen winstgevende activiteit uitoefenen
- toezicht door de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen

Vastgoedbevak-Gespecialiseerd beleggingsfonds (Leasinvest Immo Lux, Groothertogdom Luxemburg)

- beleggingsvennootschap met veranderlijk kapitaal
- zijn enkel nog toegelaten als aandeelhouders, de 'goed geïnformeerde investeerders' ('investisseurs avertis') in de zin van artikel 2 van de wet van 13/02/07 betreffende

- gespecialiseerde beleggingsfondsen
- voornamelijk investeringen in vastgoed
- geen verplichte minimum distributie van het bedrijfsresultaat
- geen afschrijvingen op vastgoedactiva
- toezicht door de 'Commission de Surveillance du Secteur Financier' (CSSF), maar geen verplichte beursnotering
- jaarlijkse schatting door een externe vastgoedexpert
- vastgoedactiva geboekt aan reële waarde
- schuldgraad van maximum 50%
- risicospreiding: <20% van de totale activa geïnvesteerd in één pand
- geen roerende voorheffing op dividenden (ingeval de dividenden worden betaald ten gunste van de bevak)
- geen vennootschapsbelasting op resultaat en meerwaarde

Dividend

De raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder stelt aan de gewone algemene vergadering van aandeelhouders voor om op 24/05/10 een dividend uit te keren van bruto € 4,00 en netto, vrij van roerende voorheffing, € 3,40.

Onder voorbehoud van goedkeuring door de gewone algemene vergadering van 17/05/10 zal de betaling van het dividend gebeuren tegen afgifte van coupon n°11 vanaf 24/05/10 bij de financiële instellingen Bank Delen (hoofdbetaalagent), ING Bank, Dexia Bank, BNP Paribas Fortis Bank en Bank Degroof.

Website www.leasinvest.be

Voor haar communicatie volgt Leasinvest Real Estate de richtlijnen van de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen terzake.

De website is vrij toegankelijk en bevat alle wettelijk verplichte informatie.

Iedere geïnteresseerde kan zich gratis registreren op www.leasinvest.be om de persberichten en de verplichte financiële informatie per e-mail te ontvangen (contact – registreer).

Investor relations contact

Jean-Louis Appelmans

CEO

T: +32 3 238 98 77

E: investor.relations@leasinvest.be

LEXICON

BADWILL

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

BEZETTINGSGRAAD

De bezettingsgraad houdt rekening met alle gebouwen, behoudens deze opgenomen onder 'projectontwikkelingen', en wordt berekend in functie van de geschatte huur als volgt: (geschatte huur – geschatte huur op leegstand)/ geschatte huur.

BULLETKREDIET

Krediet dat in één keer wordt afgelost aan het einde van de looptijd.

CAP

Financieel instrument van het optie-type, waarbij het onderliggende, in het geval van Leasinvest Real Estate, de korte termijnrente is. Als koper, heeft Leasinvest Real Estate het recht verworven om tijdens een voorafbepaalde periode, van haar optie gebruik te maken wanneer de korte termijnrente boven een bepaald niveau (= CAP) komt. Op dat moment van optielichting betaalt Leasinvest Real Estate de geplafonneerde rente (= CAP) in plaats van de (hogere) korte termijnrente. Voor de verwerving van dit recht, betaalt de koper een premie aan de verkoper. Via deze rente-indekking, is Leasinvest Real Estate ingedekt tegen ongunstige rentestijgingen.

COLLAR

Combinatie van een gekochte cap en een verkochte floor. Zowel de minimale als de maximale rentevoet zijn bij deze op voorhand bepaald.

CONTRACTUELE HUUR OP JAARBASIS

De geïndexeerde basishuurprijzen zoals contractueel bepaald in de huurovereenkomsten per 31/12/09.

CORPORATE GOVERNANCE

Deugdelijk beheer van de onderneming. Deze principes, zoals transparantie, integriteit en evenwicht tussen de verantwoordelijken steunen op de aanbevelingen van de Belgische Corporate Governance Code zoals deze door het Corporate Governance

Committee voorgezeten door graaf Maurice Lippens op 09/12/04 werd bekendgemaakt.

DIVIDENDRENDEMENT

Bruto dividend / slotkoers van het betreffende boekjaar.

DURATION

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

EXITTAKS

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

FLOOR

Financieel instrument van het optie-type, waarbij het onderliggende, in het geval van Leasinvest Real Estate, de korte termijnrente is. Als verkoper heeft Leasinvest Real Estate de verplichting om, tijdens een voorafbepaalde periode, de floor (minimumrente) te leveren, van zodra de korte termijnrente onder dat bepaald niveau (= floor) komt. In ruil hiervoor ontvangt Leasinvest Real Estate als verkoper een premie van de koper. De ontvangen premie op de floor beperkt op die manier de te betalen premie op de CAP.

FREE FLOAT

De free float is het aantal aandelen dat vrij op de beurs circuleert en dus niet in vaste handen is.

IAS-NORMEN

De internationale boekhoudnormen (IAS, International Accounting Standards/IFRS, International Financial Reporting Standards) zijn opgesteld door de International Accounting Standards Board (IASB), die de internationale normen voor het opstellen van jaarrekeningen uitwerkt. De beursgenoteerde vennootschappen in Europa moeten deze regels in hun geconsolideerde rekeningen toepassen voor de boekjaren die beginnen vanaf 01/01/05. In overeenstemming met het K.B. van 21/06/06 past Leasinvest Real Estate deze regels vanaf het boekjaar beginnend op 01/07/06 ook toe op haar enkelvoudige jaarrekening.

INTEREST RATE SWAP

Financieel instrument waarbij partijen contractueel overeenkomen interestbetalingen uit te wisselen over een bepaalde periode. Het laat toe aan partijen om vaste rentevoeten te ruilen voor vlottende rentevoeten en vice versa.

INVESTERINGSWAARDE

De investeringswaarde is de waarde zoals bepaald door een onafhankelijke vastgoeddeskundige en waarvan de mutatiekosten nog niet zijn afgetrokken.

LIQUIDITY PROVIDER

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

NETTO-ACTIEFWAARDE PER AANDEEL

NAV (Net Asset Value): eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervereniging gedeeld door het aantal aandelen (met uitsluiting van het aantal eigen aandelen op geconsolideerd niveau).

NETTO CASHFLOW

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

OPNAME

Het totaal aantal vierkante meters die worden verhuurd in de vastgoedmarkt.

REËLE WAARDE

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

SCHULDGRAAD

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

SWAPTION

Een swaption is een optie op een interest rate swap. Er zijn 2 types: een payer swaption en een receiver swaption.

Een payer swaption geeft aan de koper het recht om in de toekomst een interest rate swap af te sluiten, waarbij de koper de gefixeerde vaste rente betaalt en de variabele rente ontvangt. Een receiver swaption geeft aan de koper het recht om in de toekomst een interest rate swap af te sluiten, waarbij de koper de variabele rente betaalt en de gefixeerde vaste rente ontvangt.

VELOCITEIT

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

Concept en design: www.theimagecompany.be
Foto's: Marc Detiffe

Dit jaarlijks financieel verslag is beschikbaar op www.leasinvest.be in pdf en in interactieve versie. Uit zorg voor het milieu is een gedrukte versie van dit jaarlijks financieel verslag enkel beschikbaar via print-on-demand. U kan een gedrukt exemplaar aanvragen via registratie op www.leasinvest.be.



MAATSCHAPPELIJKE ZETEL:

WOLUWELAAN 2, B-1150 BRUSSEL

ADMINISTRATIEVE ZETEL:

SCHERMERSSTRAAT 42, B-2000 ANTWERPEN

T +32 3 238 98 77

F +32 3 237 52 99

E INVESTOR.RELATIONS@LEASINVEST.BE

W WWW.LEASINVEST.BE