

JAARVERSLAG 2004-2005





MISSION STATEMENT

Vastgoedbevak Leasinvest Real Estate Comm.VA investeert onder meer in hoogkwalitatieve en goedgelegen kantoorgebouwen in en rond Brussel, alsook in logistieke gebouwen en winkels. De bevak stelt zich tot doel een marktconform huurrendement, gestage dividendgroei en meerwaardepotentieel na te streven door een diversificatie van haar portefeuille.

BELEGGERSPROFIEL

Het beleggersprofiel waarop Leasinvest Real Estate zich richt bestaat uit privé-beleggers, voornamelijk in België en institutionele beleggers in binnen- en buitenland.



INHOUD

1. Risicofactoren	02
2. Brief aan de aandeelhouders	06
3. Belangrijke gebeurtenissen in de ontwikkeling van Leasinvest Real Estate	10
4. Kerncijfers	12
5. Corporate governance	16
Beslissingsorganen	17
Corporate Governance Charter	24
Bedrijfsprofiel	25
6. Verslag van de Zaakvoerder	30
Wijzigingen in de portefeuille	31
Samenvatting van de financiële staten	33
IAS/IFRS	37
Bestemming van het resultaat – dividend	39
Vooruitzichten	39
7. Vastgoedverslag	42
Vastgoedmarkt	43
Leasinvest Real Estate versus de markt	45
Vastgoedportefeuille	48
Samenstelling van de vastgoedportefeuille	50
Schattingsverslag	51
Overzicht huurtransacties	52
Analyse van de vastgoedportefeuille	53
Technisch beheer van de gebouwen	56
8. Financiële staten	58
Geconsolideerde jaarrekening	59
Verkorte enkelvoudige jaarrekening	67
9. Leasinvest Real Estate op de beurs	70
Financiële kalender	71
Aandeelhoudersstructuur	71
Staat van het kapitaal	72
Kerncijfers in verband met het aandeel op de beurs	72
Analisten die het aandeel volgen	75
10. Statuten	76
11. Varia	88
Definitie vastgoedbevak	89
Gebruikte termen	89
Verklaringen	91
Financiële berichtgeving aan de aandeelhouders	94
Lijst met door verwijzing opgenomen informatie	95



RISICOFACTOREN



RISICOFACTOREN

Leasinvest Real Estate wenst een rendabele en gediversifieerde gebouwenportefeuille te beheren die een recurrent huur- & dividendinkomen genereert alsook meerwaarden op termijn kan opbrengen.

Onze strategie dient dus de inherente markt- en bedrijfsrisico's zoveel mogelijk te beheren en in te perken. Deze risico's zijn enerzijds de impact van de algemene economische evolutie op de vastgoedmarkt, het vastgoedmarktrisico, het huurdersrisico en het behoud van de kwaliteit van onze gebouwen en anderzijds het ontwikkelen van een kwalitatief commercieel & operationeel beheer, en het beheer van de rente- en financieringsrisico's.

ECONOMISCHE EVOLUTIE

De evolutie van de economie heeft een impact op de vraag van huurders, die meestal ondernemingen zijn, naar beschikbare kantoorruimte. Een slechte conjunctuur geeft aanleiding tot een vermindering van de werkgelegenheid en dus ook van de vraag naar kantoorruimte.

Dit resulteert in hogere leegstand en lagere huurprijzen. Niet alle locaties of alle types van gebouwen (kantoren, opslag- & winkelruimten) reageren op dezelfde manier op de economische cycli. Zo kent de Leopoldswijk in Brussel een zeer beperkte leegstand en stabiele huurprijzen. De correlatie met de economische evolutie is het grootst met kantoren gevolgd door opslag en is het kleinst met winkels.

Leasinvest Real Estate wenst het deel Leopoldswijk in haar kantorenportefeuille en het deel opslag- en winkelruimten uit te breiden om een lagere gevoeligheid te hebben met de economische cycli.

VASTGOEDMARKTRISICO

Sinds enkele jaren is de vraag in de **investeringsmarkt** naar alle types van gebouwen zeer hoog. De redenen hiervoor zijn de lage rentevoeten, de zoektocht naar recurrente inkomststromen, de belangrijke hoeveelheid aan beschikbare middelen in de markt en het gebrek aan alternatieve investeringsmogelijkheden. Gebouwen op goede locaties en/of met langere huurcontracten zijn daardoor erg gegeerd en de aankooprendementen blijven daarom dalen.

De **verhuuringsmarkt** daarentegen heeft het moeilijker omdat deze gerelateerd is aan de economie die zich vandaag nog steeds in een afwachtende houding bevindt. Reorganisaties & overnames, gevolgd door personeelsinkrimpingen gaan vaak gepaard met reducties in verhuurde kantoorruimten of herlocalisaties van hoofdzetels. Daardoor kunnen er kantoren leeg komen te staan waarvan de wederverhuur niet altijd snel kan gebeuren. In 2004/2005 is Leasinvest Real Estate erin geslaagd om Extensa Square I te Evere (Brussel), waarvan de huurcontracten met Mobistar vervielen in 2004/2005 (huur van Mobistar vertegenwoordigde 7,9% van het totaal jaarlijks huurinkomen), succesvol weder te verhuren.

HUURDRERSRISICO

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 de sectoren waarin deze huurders actief zijn teneinde wanbetaling en faillissement van huurders in te perken. De spreiding van onze huurderportefeuille naar sector is goed. De voornaamste sectoren zijn non-profitorganisaties en internationale beroepsverenigingen, gevolgd door de dienstensector. Daardoor verkleint de vulnerabiliteit van de bevak t.o.v. het verdwijnen van een huurder wegens bv. opzeg van het huurcontract of falen.

Tevens wordt er gezorgd dat onze huurders een solvabele standing hebben en dat er langlopende huurcontracten worden afgesloten om de duurzaamheid van de huurinkomstestroom te verzekeren en bijgevolg de duration van de huurcontracten te verhogen. 57% van de contractuele huur op jaarbasis op 30/06/05 betreft contracten waarvan de eerste opzegmogelijkheid binnen de 3 jaar ligt⁽¹⁾.

De kredietwaardigheid van onze huurdersportefeuille is zeer goed. Dat wordt gestaafd door het feit dat er nauwelijks waardeverminderingen voor dubieuze vorderingen werden geboekt in 2004/2005.

EFFICIËNTE GEBOUWEN

Het is de zorg van Leasinvest Real Estate om efficiënte gebouwen ter beschikking te stellen die aan de wensen van de huurders moeten voldoen en dienen mee te evolveren met hun toekomstige behoeften. Indien daar niet of niet voldoende rekening mee wordt gehouden, bestaat het risico erin dat huurders elders gaan huren.

Daarom investeren we enkel in kwalitatieve en technisch hoogstaande gebouwen en vaak in nieuwe of jonge gebouwen. Alle investeringen dienen te voldoen aan een aantal technische en rendementscriteria (zoals o.a. vereiste technieken, ligging, bereikbaarheid via openbaar & privévervoer, voldoende parkings). De investeringen moeten gebeuren tegen een aanvaardbaar rendement dat wordt bepaald rekening houdend met toekomstige kosten van onderhoud en renovatie.

Voor de bestaande gebouwen in portefeuille investeren we waar nodig om de technische kwaliteit op niveau te houden. Tevens wordt een dynamisch beheer van onze gebouwen gevoerd en ieder gebouw wordt regelmatig geëvalueerd. Gebouwen in portefeuille die niet meer voldoen aan onze eisen worden verkocht.

DYNAMISCH COMMERCIEEL & OPERATIONEEL BEHEER

De huurder als klant staat centraal in onze strategie. Hij genereert de huurinkomsten en bepaalt de leegstand. Daarom is de fidelisering van de huurder voor Leasinvest Real Estate van zeer groot belang. Door een vakkundig, dynamisch en klantgericht commercieel en operationeel beheer wordt er ingespeeld op de noden van de huurders. Leasinvest Real Estate heeft in haar kantorenportefeuille in Brussel een leegstand van ongeveer 10% hetgeen beter is dan de globale leegstand van de Brusselse kantorenmarkt die bijna 11% bedroeg.

¹ Voor meer informatie, zie pagina 54-55.

FINANCIERINGSRISICO

Voorheen financierde Leasinvest Real Estate zich voornamelijk op korte termijn via de uitgifte van commercial paper en bankvoorschotten. Er wordt gestreefd om minstens 50% van de financiële schulden door bankkredieten op lange termijn aan te gaan.

De vastgoedbevaks dienen volgens het KB van 10 april 1995 betreffende vastgoedbevaks, een maximum schuldgraad van 50% aan te houden. Momenteel heeft Leasinvest Real Estate maar een schuldgraad van 32,23% (2003/2004: 41,06%).

Leasinvest Real Estate beschikt bij haar banken over de nodige lange termijn kredietfaciliteiten en back-up lijnen voor haar commercial paper-lijnen om de bestaande en toekomstige investeringsnoden te dekken. Door deze kredietfaciliteiten en back-uplijnen heeft Leasinvest Real Estate het financieringsrisico ingedekt, of m.a.w. het risico dat er bv. geen uitgiftes van commercial paper meer kunnen gebeuren in de markt en deze korte termijn schulden aldus opeisbaar zouden worden. De aangegane kredieten bevatten convenants die voornamelijk verband houden met het bevakstatuut en de daaraan gerelateerde maximum schuldgraad van 50%.

Gezien er in alle kredietfaciliteiten geen terugbetaling van kapitaal is voorzien, is de nettocashflow van Leasinvest Real Estate meer dan voldoende om de interestkosten te dragen.

RENTERISICO

Het indekkingsbeleid is afgestemd om het renterisico voor 80 à 90% van de financiële schulden veilig te stellen. Gezien de schuldfinanciering van Leasinvest Real Estate gebaseerd is op een vlottende rentevoet, is er een renterisico aanwezig bij een stijging van de rentevoeten, waardoor de financieringskosten zouden oplopen. Dit renterisico wordt ingedekt door financiële instrumenten zoals spot & forward rente-collars en interest rate swaps.

De vervaldata van de rente-indekkingen situeren zich tussen 2008 en 2011. De vaste rentevoeten liggen tussen 3,15% en 4,00%, kredietmarge niet meegerekend. Tijdens het boekjaar 2004/2005 werd de lage rentestand benut om twee rente-collars af te sluiten en 2 voorheen aangekochte interest rate swaps te verkopen.



BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS

Dames,
Mijne heren,

Niettegenstaande een zwakke economische context, was het voorbije boekjaar 2004/2005 voor Leasinvest Real Estate een zeer goed jaar.

DYNAMISCHE COMMERCIEËLE AANPAK

Ons dynamisch commercieel beleid, waarbij pro-actief op de noden van onze klanten wordt ingespeeld, heeft zijn vruchten afgeworpen. Tijdens het voorbije boekjaar werden 35 nieuwe en bestaande huurcontracten afgesloten, respectievelijk verlengd. De volledige wederverhuring van het gebouw Extensa Square I in Evere is daarvan het meest succesvolle voorbeeld.

INVESTERINGEN EN DESINVESTERINGEN

In de loop van het boekjaar werden twee investeringen in volledig verhuurde kantoorgebouwen in de Leopoldswijk te Brussel afgerond, voor een totale waarde van ongeveer € 40 miljoen. De huurinkomsten hiervan droegen nog maar gedeeltelijk bij tot het resultaat. De erfpachtvorderingen op het Comité van de Regio's van de Europese Unie met betrekking tot het gebouw aan de Trierstraat werden op het einde van het boekjaar verkocht.

UITSTEKENDE RESULTATEN

Dankzij onze dynamische commerciële aanpak en onze investeringen daalden de geconsolideerde huuropbrengsten voor 2004/2005 slechts in beperkte mate, nl. van € 20,4 miljoen vorig jaar tot € 19,8 miljoen, hetzij een daling van 3,13%.

Het geconsolideerd operationeel resultaat steeg met 10,3% van € 11,5 miljoen naar € 12,7 miljoen dankzij de terugnames van provisies die hogere renovatie- en onderhoudskosten dan in 2003/2004 meer dan gecompenseerd hebben. Het geconsolideerd operationeel resultaat, aandeel groep, nam met 8,1% toe tot € 12,4 miljoen.

In 2004/2005 hebben wij tevens een belangrijke kentering gekend in het netto-portefeuille-resultaat dat evolueerde van een negatieve € 3,1 miljoen in 2003/2004 naar een positieve waarde van € 3,3 miljoen (€ 2,9 miljoen, aandeel groep) in 2004/2005. De opwaardering van de portefeuille is te danken aan een combinatie van verschillende factoren. Naast gerealiseerde meerwaarden en positieve waardeschommelingen op onze winkelportefeuille, compenseerde de verlaging van de verwachte rendementen op de op lange termijn verhuurde panden ruimschoots de negatieve waardeschommelingen op onze kantorenparken.

Het geconsolideerd nettoresultaat, aandeel groep, steeg met 83,7% van € 8,3 miljoen vorig jaar tot € 15,3 miljoen, het beste resultaat sinds de oprichting van onze bevak. Het totale geconsolideerd nettoresultaat bedroeg € 16 miljoen.

Verder werd de dalende trend van de netto-actiefwaarde per aandeel (incl. dividend) over de laatste twee jaren omgebogen naar een stijging van € 56,35 voor 2003/2004 naar € 57,89 in 2004/2005.

DE EVOLUTIE VAN HET AANDEEL

In een omgeving van dalende rentevoeten, registreerden de slotkoersen van het aandeel op 30 juni 2004 en 2005 een stijging van € 54,10 naar € 64,40 hetzij een verhoging met 19%.

Het aantal aandelen werd eind december 2004 verhoogd van 2.830.371 naar 3.249.221 door de inbreng van één van de hoger vernoemde kantoorgebouwen. Deze bijkomende aandelen hebben een verwaterend effect¹⁾. In het boekjaar 2005/2006 zullen nieuwe investeringen dienen te gebeuren om dit verwaterend effect op te vangen.

Tijdens het boekjaar hielden zowel Axa Belgium NV als Fortis AG belangrijke posities aan in het aandeelhouderschap van onze bevak. De toetreding van de twee belangrijkste institutionele investeerders in België bewijst hun vertrouwen in onze strategie. Met Axa Belgium NV werd begin van het boekjaar een samenwerkingsovereenkomst getekend ter ondersteuning van onze groei.

Wij wensen al onze klanten, leveranciers en aandeelhouders te danken voor hun vertrouwen en steun. Tevens danken wij onze medewerkers voor hun volgehouden inzet zonder dewelke het niet mogelijk was geweest om deze resultaten te realiseren.

Jean-Louis Appelmans
Afgevaardigd bestuurder

Baron Bertrand
Voorzitter

¹ Voor het effect hiervan op de resultaten per aandeel, zie kerncijfers p 14.

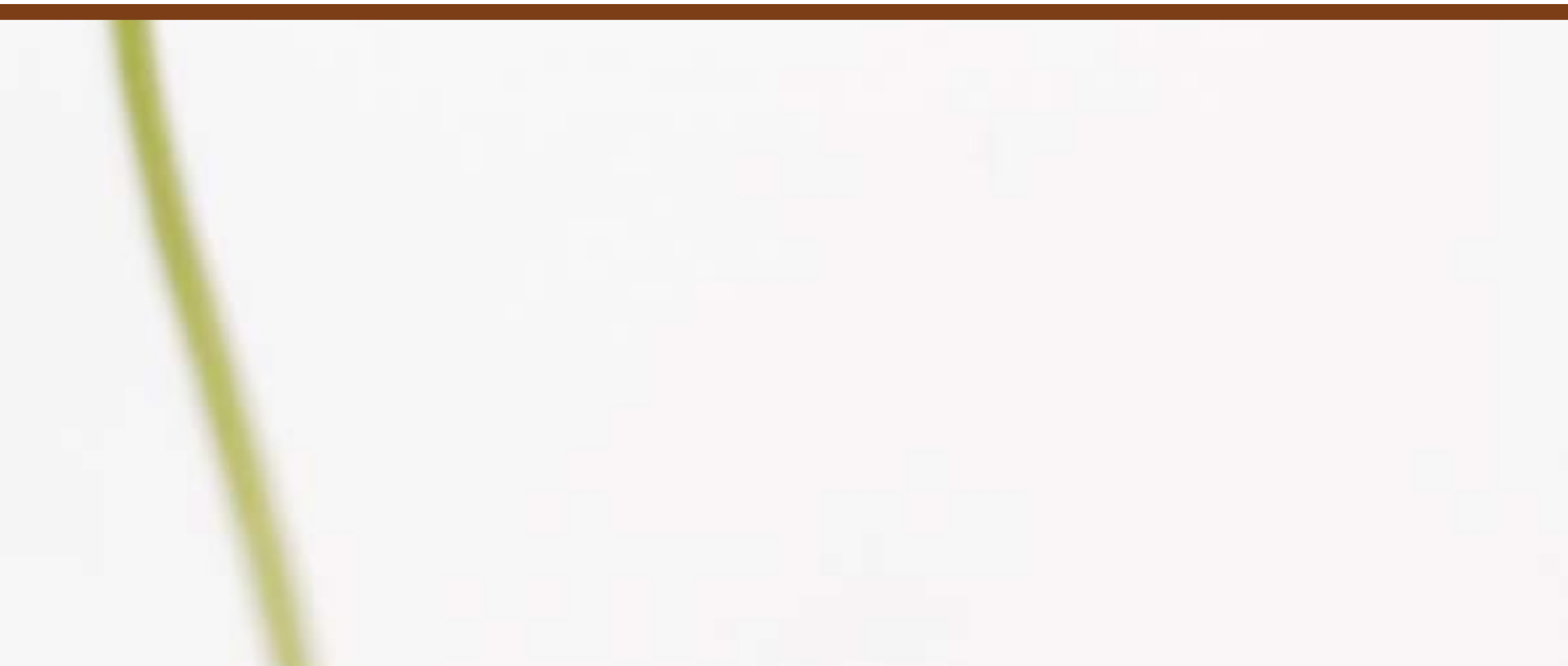


RIVERSIDE BUSINESS PARK, ANDERLECHT





BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN IN DE ONTWIKKELING
VAN LEASINVEST REAL ESTATE



1999/2000

- Erkenning van Leasinvest Real Estate Comm.VA als vastgoedbevak door de Commissie voor het Bank en Financiewezen op 07/06/1999.
- 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 rest van de gebouwen van fase I van het Axxes Business Park.
- Verwerving van Brussimmo NV (Trierstraat 74, Brussel) en Ekiport NV (Lenniksebaan 451, Anderlecht).

2002/2003

- Desinvestering van kleinere, niet-strategische panden.

2003/2004

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

2004/2005

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



KERNCIJFERS



Naar aanleiding van de acquisitie van de meerderheid van de aandelen in de NV Square de Meeûs 5-6 en de integrale consolidatie van deze vennootschap, wordt er op 30/06/05 opnieuw een geconsolideerde jaarrekening opgesteld. Deze geconsolideerde jaarrekening omvat, tenzij anders vermeld, naast het aandeel van de groep, ook het aandeel van derden. Tijdens het boekjaar dat eindigt op 30/06/04 heeft Leasinvest Real Estate haar 2 toenmalige dochtervennootschappen, Brussimmo NV en Ekiport NV, gefuseerd door absorptie. Deze dochtervennootschappen werden daarvoor via integrale consolidatie opgenomen waardoor de enkelvoudige cijfers per 30/06/04 volledig vergelijkbaar zijn met de geconsolideerde cijfers van 2002/2003.

VASTGOEDPATRIMONIUM

Totale oppervlakte (in m ² bovengronds)	30/06/2005	30/06/2004	30/06/2003
Kantoren	119.150	105.520	112.467
Opslag	73.387	72.339	73.736
Retail	949	949	1.704
Andere	2.581	2.516	2.755
Totaal	196.067 ⁽¹⁾	181.324	190.662

	30/06/2005	30/06/2004	30/06/2003
Geschatte beleggingswaarde (x € 1.000) ⁽²⁾	275.460	257.488	266.079
Liquidatiewaarde (x € 1.000) ⁽³⁾	243.770	227.865	235.468
Bezettingsgraad (%) ⁽⁴⁾	91,15 ⁽⁵⁾	94,13	96,24
Huurrendement (%)	7,14 ⁽⁵⁾	7,70	7,85

- De stijging van 2004 naar 2005 in de verschillende rubrieken is een gevolg van de acquisities waarvan detail op p 31.
- Geschatte beleggingswaarde door vastgoedexperten Cushman & Wakefield Healey & Baker/Winsinger en Vennoten, inclusief kosten en taken.
- Liquidatiewaarde is de geschatte beleggingswaarde, na aftrek van 13% kosten.
- Definitie bezettingsgraad bij 'Varia - gebruikte termen' p 89.
- Deze bezettingsgraad en het huurrendement houden rekening met de verhuring van Extensa Square I vanaf 01/07/05 en met 100% van het gebouw Square de Meeûs. Leasinvest Real Estate bezit 50% + 1 aandeel in Square de Meeûs 5-6 NV, dat integraal geconsolideerd wordt. Exclusief de verhuring van Extensa Square I bedraagt het huurrendement op 30/06/05 6,74%.

KERNRESULTATEN

(in € 1.000)	30/06/2005	30/06/2004	30/06/2003
Bedrijfsopbrengsten ⁽¹⁾	22.942	22.689	23.954
waarvan huren ⁽²⁾	19.760	20.399	20.872
Bedrijfsresultaat	17.107	15.427	16.947
EBITDA	14.309	16.641	18.423
Operationeel resultaat	12.668	11.485	12.742
Operationeel resultaat, aandeel groep	12.420	11.485	12.742
Resultaat op de portefeuille	3.331	-3.140	-2.677
Resultaat op de portefeuille, aandeel groep	2.910	-3.140	-2.677
Nettoresultaat	15.999	8.345	10.072
Nettoresultaat, aandeel groep	15.330	8.345	10.072
Netto courante cashflow, aandeel groep	8.887	12.455	14.219
Nettocashflow, aandeel groep	14.734	12.595	14.251

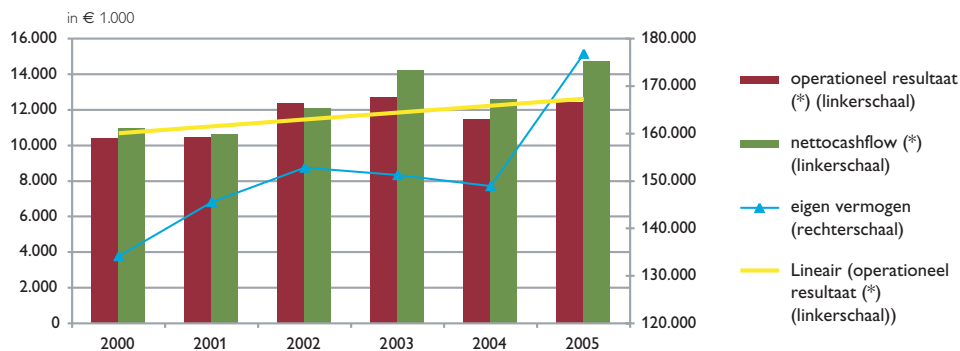
- Inclusief huurgaranties; voor boekjaar 30/06/05 zijn er geen huurgaranties.
- Exclusief huurgaranties.

BALANS

(in € 1.000)	30/06/2005	30/06/2004	30/06/2003
Eigen vermogen ⁽¹⁾	176.766	148.945	151.287
Balanstotaal	281.876	267.604	275.051
Schuldgraad (%) ⁽²⁾	32,23	41,06	42,33

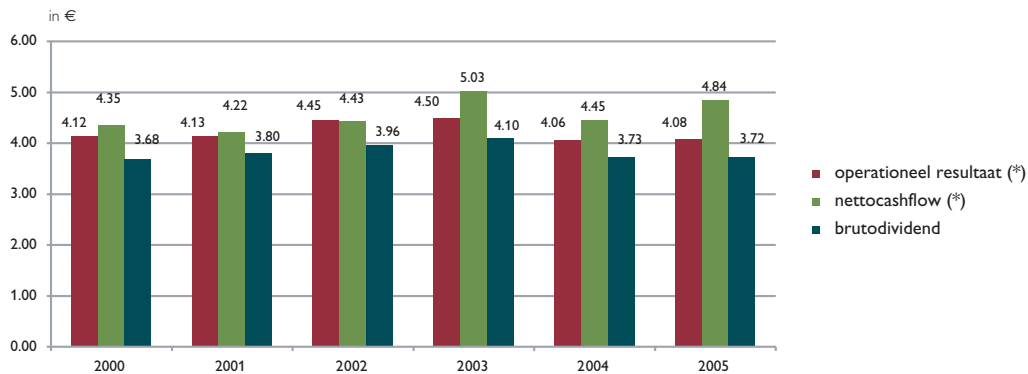
- Exclusief dividend en inclusief kapitaalverhoging door inbreng (cfr: p 31).
- Voor 30/06/03 en 30/06/04 inclusief provisies exittaks ten belope van respectievelijk € 2.364.978 en € 734.352.

EVOLUTIE RESULTATEN EN EIGEN VERMOGEN



* operationeel resultaat en nettocashflow voor 30/06/05 zijn telkens aandeel groep

EVOLUTIE RESULTATEN PER AANDEEL



* operationeel resultaat en nettocashflow voor 30/06/05 zijn telkens aandeel groep

GEGEVENS PER AANDEEL

(€)	30/06/2005 ⁽¹⁾	30/06/2004	30/06/2003
Aantal genoteerde aandelen (#)	2.830.371	2.830.371	2.830.366
Aantal uitgegeven aandelen (#)	3.249.221	2.830.371	2.830.366
Netto-actiefwaarde (exclusief dividend)	54,40	52,62	53,45
Netto-actiefwaarde (inclusief dividend)	57,89	56,35	57,55
Huren	6,48	7,21	7,37
Bedrijfsresultaat	5,61	5,45	5,99
Operationeel resultaat	4,16	4,06	4,50
Operationeel resultaat, aandeel groep	4,08	4,06	4,50
Resultaat op de portefeuille	1,09	-1,11	-0,95
Resultaat op de portefeuille, aandeel groep	0,95	-1,11	-0,95
Nettoresultaat	5,25	2,95	3,56
Nettoresultaat, aandeel groep	5,03	2,95	3,56
Netto courante cashflow, aandeel groep	2,92	4,40	5,02
Nettocashflow (CFS), aandeel groep	4,84	4,45	5,03

¹ Gegevens per verwaterd aandeel. Naar aanleiding van de kapitaalverhoging die heeft plaatsgevonden bij de acquisitie van Montoyer 63, werden er 418.850 aandelen gecreëerd. Deze zijn dividendgerechtigd vanaf 23/12/04. De resultaten per verwaterd aandeel zijn berekend rekening houdend met een proratering van het aantal aandelen.

KERNRATIO'S

(€)	30/06/2005 ⁽¹⁾	30/06/2004	30/06/2003
Koers op coupondatum ⁽²⁾		56,50	53,50
Coupondatum	24/10/2005	25/10/2004	27/10/2003
price / cashflow (PCF)		12,70	10,64
price / earnings (PER) ⁽³⁾		13,92	11,89
Koers einde boekjaar	64,40	54,10	55,50
price / cashflow (PCF)	13,31	12,16	11,03
price / earnings (PER) ⁽³⁾	15,78	13,33	12,33
Interest coverage ratio ⁽⁴⁾	2,18	3,25	5,15
Total debt / EBITDA	6,78	6,92	5,33

1 PCF en PER voor 30/06/05 werden berekend ten opzichte van de nettocashflow en earnings, aandeel groep.

2 Geen gegevens per 30/06/05 omdat jaarverslag valt voor coupondatum.

3 Earnings = operationeel resultaat.

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

EVOLUTIE AANTAL AANDELEN

Op het einde van het boekjaar 30/06/2000	2.525.124
kapitaalverhoging 28/06/2001	200.500
Op het einde van het boekjaar 30/06/2001	2.725.624
kapitaalverhoging 14/12/2001	104.742
Op het einde van het boekjaar 30/06/2002 + 30/06/2003	2.830.366
kapitaalverhoging 28/11/2003 n.a.v. fusie tussen Brussimmo en Ekiport met Leasinvest Real Estate	5
Op het einde van het boekjaar 30/06/2004	2.830.371
kapitaalverhoging 23/12/2004 n.a.v. acquisitie Montoyer 63	418.850
Op het einde van het boekjaar 30/06/2005	3.249.221

LEASINVEST REAL ESTATE OP DE BEURS

(€)	30/06/2005	30/06/2004	30/06/2003
Aantal genoteerde aandelen (#)	2.830.371	2.830.371	2.830.366
Aantal uitgegeven aandelen (#)	3.249.221	2.830.371	2.830.366
Marktkapitalisatie op basis van slotkoers	209.249.832	153.123.071	157.085.313
Slotkoers	64,40	54,10	55,50
Hoogste koers	64,45	57,50	56,00
Laagste koers	54,00	52,50	49,00
Gemiddelde koers	59,33	55,25	52,97
Jaarvolume (#)	1.055.903	653.805	584.605
Gemiddeld maandvolume (#)	87.992	54.484	48.717
Jaaromzet	62.646.725	35.653.537	31.543.415
Velociteit ⁽¹⁾ (%)	37,31	23,10	20,65
Brutodividend	3,72	3,73	4,10
Nettodividend	3,16	3,17	3,49
Dividendrendement (%)	6,27	6,75	7,74
Pay-out ratio (%)	93	93	93

1 Aantal verhandelde aandelen / totaal aantal genoteerde aandelen.



CORPORATE GOVERNANCE

BESLISSINGSORGANEN

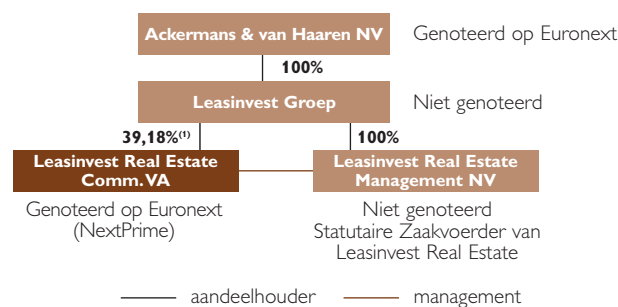
Overeenkomstig de bepalingen van het KB van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevak wordt Leasinvest Real Estate bestuurd in het uitsluitend belang van haar aandeelhouders.

DE STATUTAIRE ZAAKVOERDER

Vastgoedbevak Leasinvest Real Estate wordt bestuurd door haar gecommanditeerde beherende vennoot en enige Statutaire Zaakvoerder, Leasinvest Real Estate Management NV, met maatschappelijke zetel te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 34 (RPR 0466.164.776), een 100%-dochter van Leasinvest NV.

Leasinvest Real Estate Management NV had op 30 juni 2005 een eigen vermogen van € 294.303,27.

Leasinvest NV is de oprichter, promotor en meerderheidsaandeelhouder van Leasinvest Real Estate. Leasinvest NV, dat rechtstreeks en onrechtstreeks ongeveer € 510 miljoen aan vastgoedactiva beheert, is actief in vastgoedinvestering en -ontwikkeling voor de bedrijfs- en residentiële markt. Het bedrijf is een dochtermaatschappij van de beursgenoteerde investeringsgroep Ackermans & van Haaren.



DUUR VAN HET MANDAAT

Leasinvest Real Estate Management NV werd aangesteld als enige Statutaire Zaakvoerder voor onbepaalde duur met een minimum van 15 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- en meerderheidsvoorwaarden die vereist zijn voor de wijziging van de statuten worden nageleefd, en dit zonder dat de Zaakvoerder met betrekking tot dit punt over een vetorecht beschikt. De Statutaire Zaakvoerder kan op ieder ogenblik zelf ontslag nemen. Het mandaat van de Zaakvoerder kan tenslotte ook worden ingetrokken krachtens een gerechtelijke uitspraak ingevolge een vordering op grond van wettelijke motieven, ingeleid door de algemene vergadering van aandeelhouders.

Leasinvest Real Estate Management NV heeft zeven personen in dienst die verantwoordelijk zijn voor de commerciële contacten met de huurders en vastgoedmakelaars, de boekhouding, de juridische activiteiten en de administratie. Het technisch vastgoedbeheer van Leasinvest Real Estate wordt uitbesteed aan Bopro Real Estate Services BVBA (cfr. p 56).

¹ Zie p 71.

BEVOEGDHEDEN

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

De Statutaire Zaakvoerder bestuurt de vennootschap via haar collegiale Raad van Bestuur, die twee gedelegeerde bestuurders heeft aangesteld.

REMUNERATIE VAN DE ZAAKVOERDER

De vergoeding van de Zaakvoerder is statutair vastgelegd op 0,415% van de beleggingswaarde van de portefeuille en bedroeg voor het voorbije boekjaar € 1.155.046,82.

Er wordt geen enkele andere remuneratie toegekend aan de Zaakvoerder.

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, bepaalt het beleid van de vastgoedbevak. De Raad is thans paritair samengesteld uit bestuurders die verbonden zijn met de investeringsgroep Ackermans & van Haaren enerzijds en onafhankelijke bestuurders anderzijds.

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

Het voorbije boekjaar was de Raad van Bestuur samengesteld uit acht bestuurders.

In het kader van de investeringsovereenkomst afgesloten met AXA Belgium NV werd overeengekomen dat maximum 4 bestuurders op voordracht van AXA benoemd kunnen worden naarmate de participatie van AXA toeneemt tot 1.154.047 aandelen.

Onder voorbehoud van het akkoord van de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen betreffende de statutenwijziging (van Statutair Zaakvoerder Leasinvest Real Estate Management NV) terzake en de benoeming van de nieuwe bestuurders zal de Raad van Bestuur na voltooiing van het investeringsprogramma door AXA samengesteld zijn uit maximum 12 leden, waarvan 4 onafhankelijke bestuurders, 4 bestuurders aangesteld op voordracht van investeringsgroep Ackermans & van Haaren en maximum 4 op voordracht van AXA.

De Raad van Bestuur wordt voorgezeten door Luc Bertrand, Voorzitter van het Executief Comité van Ackermans & van Haaren.

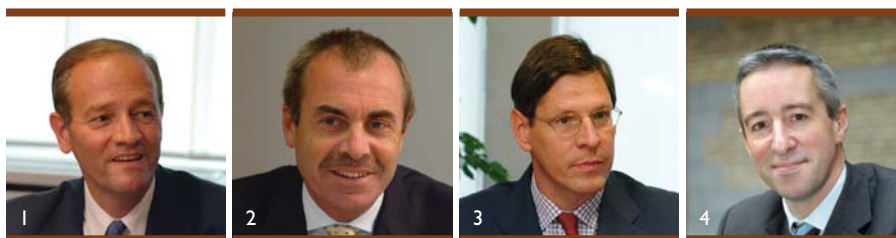
2 Voor verklaringen vanwege de bestuurders wordt verwezen naar de rubriek 'Varia'.

De onafhankelijke bestuurders⁽³⁾ zijn:



- 1 Eric De Keuleneer, Afgevaardigd Bestuurder van Credibe NV.
- 2 Bernard de Gerlache de Gomery, Onafhankelijk Bestuurder bij onder andere Floridienne NV en Sipef NV.
- 3 Christophe Desimpel, Afgevaardigd Bestuurder van De Speyebeek NV.
- 4 Marcus Van Heddeghem, Afgevaardigd Bestuurder van Redevco Comm.V.

De bestuurders⁽³⁾ verbonden met Ackermans & van Haaren zijn:



- 1 Luc Bertrand, Voorzitter van het Executief Comité van Ackermans & van Haaren NV.
- 2 Jean-Louis Appelmans, CEO en Afgevaardigd Bestuurder van Leasinvest Real Estate Management NV.
- 3 Jan Suykens, CFO van Ackermans & van Haaren NV.
- 4 Kris Verhellen, Afgevaardigd Bestuurder van Leasinvest Real Estate Management NV en CEO⁽⁴⁾ van de Leasinvest Groep.

DUUR VAN HET MANDAAT

Bij beslissing van de gewone algemene vergadering van aandeelhouders gehouden op 18 oktober 2004 werden de bestuurdersmandaten van de hiervoor genoemde bestuurders verlengd voor 6 jaar:

De heren de Gerlache de Gomery, De Keuleneer, Van Heddeghem en Desimpel werden uitdrukkelijk aangeduid als onafhankelijke bestuurders in de zin van artikel 524 §2 W.Venn (zoals gewijzigd bij de Corporate Governance Wet van 2 augustus 2002).

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

VERGADERINGEN VAN DE RAAD

De Raad van Bestuur heeft gedurende het boekjaar viermaal vergaderd waarbij het aanwezigheidsquotiënt 97% bedroeg. De statuten voorzien dat de Raad van Bestuur minimum viermaal per jaar vergadert.

³ De adressen van de bestuurders kunnen op eenvoudige aanvraag bekomen worden op de zetel van de vennootschap.

⁴ Via SITAS BVBA, die de heer Verhellen aanstelde als vaste vertegenwoordiger.

Naast de wettelijk verplichte onderwerpen zoals het opstellen van rekeningen, het opstellen van een jaarverslag en een halfjaarverslag, het opstellen van persberichten of voorbereiden van algemene vergaderingen, behandelt de Raad van Bestuur volgende onderwerpen: budgetten, tussentijdse resultaten en vooruitzichten, investeringen en desinvesteringen.

De door de Raad van Bestuur behandelde onderwerpen worden voorafgaandelijk aan de beraadslaging uitgebreid toegelicht door het management. In 2004/2005 werden ondermeer de volgende agendapunten behandeld door de Raad van Bestuur:

- de kaderovereenkomst met AXA;
- de investering in Square de Meeûs 5-6 en in Montoyerstraat 63 via de partiële splitsing van Leasinvest NV;
- de desinvesteringen van Kontichsesteenweg 38A en de verkoop van de erfpachtvorderingen aangaande het pand aan de Trierstraat aan ING België;
- de verhuur van Extensa Square I te Evere.

REMUNERATIE

Tijdens het voorbije boekjaar ontvingen de bestuurders van de Statutaire Zaakvoerder van Leasinvest Real Estate Comm.VA, rechtstreeks en/of onrechtstreeks, voor alle verleende diensten ten behoeve van de Statutaire Zaakvoerder vergoedingen ten belope van een totaal bedrag van € 249.880,29.

ADVISERENDE COMITÉS

In de loop van het huidige boekjaar 2005-2006 zullen door de Raad van Bestuur adviserende comités worden opgericht zoals bedoeld in de Code Lippens, hetgeen verder zal toegelicht worden in het Corporate Governance Charter.

Tenslotte zal er – onder voorbehoud van het akkoord van de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen betreffende de statutenwijziging – een statutair comité van onafhankelijke bestuurders worden opgericht dat over specifieke adviesbevoegdheden beschikt die ruimer zijn dan diegene die bedoeld worden in art 524 W.Venn.

TOEZICHT OP HET DAGELIJKS BESTUUR

Minstens 2 leden (natuurlijke personen) van de Raad van Bestuur zijn gelast om het collegiale toezicht op het dagelijks bestuur van de bevak te verzekeren in overeenstemming met art 4 §1, 5° van het Koninklijk Besluit betreffende vastgoedbevak. Deze taak werd tijdens het voorbije boekjaar toevertrouwd aan de twee afgevaardigde bestuurders, Jean-Louis Appelmans, CEO, en Kris Verhellen.

DAGELIJKS BESTUUR

Het dagelijks bestuur tijdens het voorbije boekjaar werd waargenomen door 2 afgevaardigde bestuurders.

JEAN-LOUIS APPELMANS (CEO)

Jean-Louis Appelmans (°1953) is CEO en Afgevaardigd Bestuurder van Leasinvest Real Estate Management NV sinds de oprichting in 1999. Hij is tevens de Vaste Vertegenwoordiger. De heer Appelmans vervult nog een aantal andere functies en mandaten bij o.a. vastgoedbevak Retail Estates (Onafhankelijk Bestuurder). De heer Appelmans was van 1989 tot begin 2005 CEO bij Leasinvest NV. Daarvoor was hij werkzaam bij Crédit Lyonnais binnen de Corporate Banking divisie (1986-1989). Van 1979 tot 1986 vervulde hij de functie van Vice-President Corporate Banking bij Chase (thans JPMorgan Chase). Hij heeft een uitgebreide ervaring in vastgoed, general & financial management.

KRIS VERHELLEN

Kris Verhellen (°1965) is Afgevaardigd Bestuurder van Leasinvest Real Estate Management NV sinds de oprichting in 1999. Kris Verhellen studeerde rechten en management en is CEO⁵⁾ van de Leasinvest Groep.

HET PERMANENT COMITÉ

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

HET INVESTERINGSCOMITÉ

Het Investeringscomité wordt samengeroepen in functie van de agenda en bereidt de investerings- en desinvesteringsbeslissingen van de Raad van Bestuur voor. Het Investeringscomité is samengesteld uit één afgevaardigd bestuurder, de juridische, technische en commerciële adviseurs en financiële verantwoordelijke.

AXA zal eveneens uitgenodigd worden om, met raadgevende stem, deel te nemen aan het Investeringscomité en het Permanent Comité van de bevak zolang AXA een participatie in Leasinvest Real Estate aanhoudt van minimum 10%.

CORPORATE GOVERNANCE

In het kader van een grotere transparantie en vanuit de doelstelling van corporate governance zullen er in het huidige boekjaar enkele wijzigingen worden doorgevoerd in de beheersstructuur van Leasinvest Real Estate.

EXTERNE VERTEGENWOORDIGING

De Statutaire Zaakvoerder, Leasinvest Real Estate Management NV, vertegenwoordigt de vennootschap in en buiten rechte.

VASTE VERTEGENWOORDIGER

Overeenkomstig de bepalingen van artikel 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,

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

en die bevoegd is om alleenhandelend de bevak ten aanzien van derden te vertegenwoordigen en te verbinden, evenwel zonder afbreuk te doen aan de bepalingen van art. 18 van het KB van 10 april 1995 met betrekking tot 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 op haar vastgoed in de zin van art. 2,4^o van voormeld K.B., vertegenwoordigd door de zaakvoerder, handelend via haar vaste vertegenwoordiger, samen met één bestuurder, gezamenlijk optredend.

REGELING VAN BELANGENCONFLICTEN

Tijdens het voorbije boekjaar hebben er zich geen situaties voorgedaan waarbij de bepalingen van de artikelen 523 en 524 W.Venn toegepast dienden te worden. Indien deze situaties zich voordoen, worden de bepalingen van deze artikelen nageleefd.

De Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen wordt vooraf geïnformeerd door de bevak wanneer bij een verrichting met de bevak (of met een vennootschap waarover zij de controle heeft) de promotor optreedt als tegenpartij dan wel wanneer enig voordeel wordt verkregen door de promotor. Hetzelfde geldt voor de bestuurders en personen die belast zijn met het dagelijks bestuur.

Het belang van de geplande verrichting voor de bevak wordt aangetoond, alsook dat deze zich situeert binnen het beleggingsbeleid van de bevak. Tenslotte worden bedoelde verrichtingen gedaan tegen normale marktvoorwaarden.

Afhankelijk van de concrete omstandigheden zouden volgende situaties aanleiding kunnen geven tot de toepassing van artikel 523 W.Venn. en bijgevolg kwalificeren als potentiële belangenconflicten:

- in hoofde van de bestuurders benoemd op voordracht van Ackermans & van Haaren NV indien verrichtingen geschieden tussen Leasinvest NV en Leasinvest Real Estate en/of de Statutaire Zaakvoerder en Leasinvest Real Estate;
- in hoofde van bestuurders benoemd op voordracht van Axa, van zodra deze krachtens de kaderovereenkomst met Axa (zie verder p 32) zetelen in de Raad van Bestuur van de Statutaire Zaakvoerder; indien verrichtingen geschieden of beslissingen worden genomen waarbij Axa een belang heeft dat strijdig is met het belang van Leasinvest Real Estate en/of haar Statutaire Zaakvoerder.

De kans dat er tevens potentiële belangenconflicten bestaan tussen de bestuurders van de Statutaire Zaakvoerder en Leasinvest Real Estate ingevolge functies die zij bekleden in andere ondernemingen in de vastgoedsector wordt klein ingeschat.

CONTROLE VAN DE JAARREKENING - COMMISSARIS

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

Ernst & Young, erkende bedrijfsrevisoren, lid van het Instituut der Bedrijfsrevisoren, Marcel Thiryalaan 204, 1200 Brussel, vertegenwoordigd door mevrouw Danielle Vermaelen, erkend bedrijfsrevisor, werd aangesteld voor een periode van drie jaar om de functie van commissaris te vervullen. Aan de algemene vergadering van aandeelhouders die gehouden zal worden op 17 oktober 2005 zal worden voorgesteld om het mandaat van Ernst & Young, vertegenwoordigd door mevrouw Danielle Vermaelen, te verlengen voor 3 jaar, tot aan de jaarvergadering van 2008. De vergoedingen van de commissaris voor de controle van de jaarrekening voor het voorbije boekjaar werden op € 20.000 (excl. BTW) geschat. Daarnaast werden er honoraria betaald ten belope van € 14.000 (excl. BTW) voor de partiële splitsing van Leasinvest NV en € 6.250 (excl. BTW) voor de audit van Square de Meeûs 5-6 NV.

WAARDERING VAN HET PATRIMONIUM

De trimestriële waarderungen van de vastgoedportefeuille worden verricht door twee onafhankelijke vastgoedexperten. Ingeval er een belangenconflict zou ontstaan met de makelaarsactiviteit van een expert, zal de andere expert de waardering verrichten. De waarde van het vastgoedpatrimonium wordt bepaald door Cushman & Wakefield Healey & Baker en Winssinger & Vennoten. Leasinvest Real Estate heeft tijdens het voorbije boekjaar een vergoeding aan de schatters betaald van € 97.655,19 (de waarde van de vergoeding wordt als volgt bepaald: 0,00625% op de beleggingswaarde voor de trimestriële schattingen en 0,0625% voor speciale opdrachten).

Cushman & Wakefield Healey & Baker wordt vertegenwoordigd door de heren Eric Van Dyck en Kris Peetermans. Cushman & Wakefield Healey & Baker 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 Healey & Baker 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 04/12/1978 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: Cushman & Wakefield Healey & Baker staat niet onder toezicht van een officiële instantie.

Winssinger & Vennoten wordt vertegenwoordigd door de heer Philippe Winssinger. Winssinger & Vennoten NV (ondernemingsnummer 0422.118.165), met maatschappelijke zetel te Louizalaan 380, 1050 Brussel, werd op 20/11/1981 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.

BEWAARDER

ING Bank NV, met maatschappelijke zetel te Sint-Michielswarande 60, te 1040 Brussel, die ressorteert onder het toezicht van de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen, werd aangesteld als bewaarder van Leasinvest Real Estate, overeenkomstig de bepalingen van artikel 12 en volgende van het Koninklijk Besluit betreffende vastgoedbevaks. In haar hoedanigheid van bewaarder, moet ING Bank de verplichtingen nakomen die worden opgelegd door de wet van 4 december 1990 en het uitvoeringsbesluit van 10 april 1995. De bewaarder wordt in het bezit gesteld van alle officiële documenten en akten met betrekking tot wijzigingen in de activa van de bevak en zorgt bij elke verandering in het immobiënpark voor het bijwerken van de inventaris. De vergoeding voor de bewaarder voor het voorbije boekjaar bedroeg € 53.088,23. De vergoeding voor de bewaarder is vastgesteld op basis van de beleggingswaarde van de portefeuille van Leasinvest Real Estate volgens onderstaande schijven:

Totale beleggingswaarde van de vastgoedportefeuille	Vergoeding van de bewaarder (excl. BTW) ⁽¹⁾
Tussen € 0 en € 125 miljoen	0,03%
Meer dan € 125 miljoen	0,01%

1 Percentage geldig op respectieve schijven.

LIQUIDITY PROVIDER

ING Financial Markets is aangesteld als liquidity provider:

CORPORATE GOVERNANCE CHARTER

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

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- en beheersbevoegdheden waarover elk lid van de Raad van Bestuur beschikt) en de bepalingen van het K.B. betreffende vastgoedbevaks.

De bevak werkt thans aan de opmaak van haar Corporate Governance Charter.

Het Charter zal worden meegedeeld en gepubliceerd overeenkomstig de relevante bepalingen van het Koninklijk Besluit van 31 maart 2003 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een Belgische gereguleerde markt. De Raad van Bestuur zal zich inspannen om zo spoedig mogelijk, te rekenen vanaf 01/01/06, het Corporate Governance Charter beschikbaar te stellen op de website (www.leasinvest-realestate.com).

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.

In haar jaarverslag 2006 (boekjaar 01/07/05-30/06/06) wordt een Corporate Governance Hoofdstuk opgenomen zoals bedoeld in de Code waarin alle relevante corporate governance gebeurtenissen worden vermeld die zich tijdens het betreffende boekjaar hebben voorgedaan. Indien de bevak een of meerdere bepalingen van deze Code niet volledig naleeft, legt zij uit waarom in het Corporate Governance Hoofdstuk van haar jaarverslag.

Wanneer er koersgevoelige informatie of informatie die verband houdt met wijzigingen in de rechten van de aandeelhouders ontstaat, maakt Leasinvest Real Estate dit onmiddellijk bekend.

Er zal tevens een procedure worden opgemaakt betreffende de door de bestuurders, leden van het management of van het personeel verrichte transacties in Leasinvest Real Estate-aandelen.

BEDRIJFSPROFIEL

Vastgoedbevak Leasinvest Real Estate Comm.VA investeert onder meer in hoogkwalitatieve en goedgelegen kantoorgebouwen in en rond Brussel, in logistieke panden en winkelruimten. De beleggingswaarde op 30/06/05 bedraagt € 275,5 miljoen. De portefeuille vertegenwoordigt een oppervlakte van meer dan 190.000 m², gelegen op 13 verschillende lokaties en verspreid over 37 gebouwen.

De totale portefeuille is geografisch gespreid als volgt: Brussel (78,07%), Gent (14,02%), Antwerpen (7,91%).

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

Tot de belangrijkste investeringen van de vastgoedbevak behoren:

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

Voor een gedetailleerde uiteenzetting van het beleggingsbeleid wordt verwezen naar art. 5 van de statuten (p 79) alsook naar het vastgoedverslag.

Gezien de statutaire verankering van het beleggingsbeleid, kan dit slechts worden gewijzigd door de algemene vergadering van de bevak onder de voorwaarden vereist voor een statutenwijziging.

IDENTIFICATIE

NAAM

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

RECHTSVORM

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

MAATSCHAPPELIJKE ZETEL

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

ADMINISTRATIEVE ZETEL

Leasinvest Real Estate heeft haar administratieve zetel aan de Mechelsesteenweg 34, 2018 Antwerpen.

OPRICHTING & DUUR

Leasinvest Real Estate werd opgericht 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 juni 1999 werd de naam gewijzigd in Leasinvest Real Estate en werd de vennootschap omgevormd in een vastgoedbevak naar Belgisch recht, voor onbepaalde duur; bij akte verleden voor notaris Frank Celis te Antwerpen, en gepubliceerd in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad op 26 juni 1999, onder het nummer 990626-330.

RPR EN ONDERNEMINGSNUMMER

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

MAATSCHAPPELIJK DOEL / ACTIVITEITEN

Artikel 4 van de gecoördineerde statuten de dato 23 december 2004:

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

Onder vastgoed wordt begrepen:

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

negentienhonderd negentig op de Financiële Transacties en Financiële Markten en van toepassing op de collectieve beleggingsinstellingen 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 vijftiennegentig met betrekking tot Vastgoedbevaks;
- onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing nemen overeenkomstig artikel 46 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftiennegentig met betrekking tot Vastgoedbevaks; en
- ten bijkomende titel, onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing geven overeenkomstig artikel 47 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftiennegentig met betrekking tot Vastgoedbevaks;
- de vennootschap mag slechts occasioneel optreden als bouwpromotor, zoals gedefinieerd in artikel 2 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftiennegentig.

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

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

BOEKJAAR

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

MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL**UITGEGEVEN KAPITAAL**

Op 30 juni 2005 bedroeg het maatschappelijk kapitaal € 35.728.606,29. Het totaal aantal aandelen bedroeg 3.249.221, zonder vermelding van nominale waarde.

TOEGESTAAN KAPITAAL

Artikel 7 van de gecoördineerde statuten de dato 23 december 2004:

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

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

Zij is hernieuwbaar.

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

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

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 8 juni 1999.

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

Artikel 9 van de gecoördineerde statuten de dato 23 december 2004:

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



VERSLAG VAN DE ZAAKVOERDER



WIJZIGINGEN IN DE PORTEFEUILLE

INVESTERINGEN EN DESINVESTERINGEN BOEKJAAR 2004/2005

INVESTERINGEN

Brussel Leopold District, Square de Meeûs 5-6 - Overname meerderheid van de aandelen van Square de Meeûs 5-6 NV

Leasinvest Real Estate heeft op 19/11/04 via de overname van de meerderheid van de aandelen van de naamloze vennootschap Square de Meeûs 5-6 de controle verworven over een zeer goed gelegen kantoorgebouw in de Leopoldswijk. Het gebouw is volledig verhuurd aan een diplomatieke Representatie bij de Europese Unie en een internationale associatie.

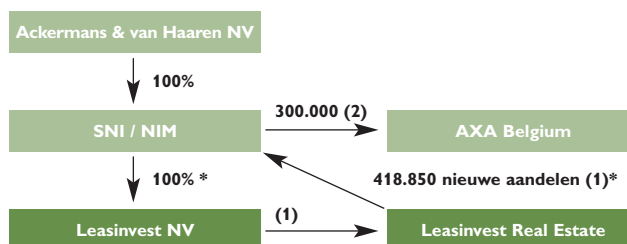
Leasinvest Real Estate verwierf, samen met partner AXA, 80% van de aandelen in Square de Meeûs 5-6 NV (nl. 50,07% door Leasinvest Real Estate en 29,93% door AXA). Er werd een optie verleend betreffende de resterende 20% van de aandelen, thans in handen van de verkopers.

Brussel Leopold District, Montoyerstraat 63 - Acquisitie

Op 23/12/04 heeft Leasinvest Real Estate een tweede kantoorgebouw in de Leopoldswijk verworven, namelijk het gebouw gelegen aan de Montoyerstraat 63 te 1000 Brussel, dat volledig verhuurd is aan het Europees Parlement. Dit gebouw werd verworven door Leasinvest Real Estate ingevolge de partiële splitsing van Leasinvest NV. Hierdoor werd het maatschappelijk kapitaal van Leasinvest Real Estate verhoogd met € 4.605.696,08 om het te brengen op € 35.728.606,29 vertegenwoordigd door 3.249.221 aandelen.

De 418.850 nieuwe aandelen werden uitgereikt aan de aandeelhouders van Leasinvest NV en geven recht te delen in de winst vanaf 23/12/04.

De transactie kan gevisualiseerd worden als volgt:



(1) Partiële splitsing van Leasinvest NV en inbreng van Montoyer 63 tegen 418.849 nieuwe aandelen ten voordele van de Nationale Investeringsmaatschappij op 23 december 2004.

(2) De Nationale Investeringsmaatschappij heeft op 30 december 2004 300.000 van de nieuw uitgegeven aandelen verkocht aan AXA Belgium. Deze aandelen vertegenwoordigen 9,23% in het kapitaal.

* Bij de partiële splitsing verwierf Urbaninfra NV 1 aandeel.

DESINVESTERINGEN

Brussel Leopold District, Trierstraat - Verkoop erfpachtvorderingen Trierstraat

In de loop van het boekjaar 2003–2004, sloot Leasinvest Real Estate, voor het gebouw gelegen aan de Trierstraat in de Leopoldswijk, een erfpachtovereenkomst af met het Comité van de Regio's van de Europese Gemeenschap voor een duur van 27 jaar met een aankoopoptie. De erfpachtovereenkomst ging van start op 01/02/05.

Leasinvest Real Estate heeft op 23/06/05 de lange termijn erfpachtvorderingen verkocht aan ING België NV zonder mogelijkheid van verhaal ten opzichte van Leasinvest Real Estate. Gelijktijdig werd ook de rente-indekking verkocht, die destijds hiervoor werd afgesloten. De netto-impact van deze beide transacties heeft het portefeuilleresultaat en bijgevolg ook het nettoresultaat op 30/06/05 positief beïnvloed ten belope van € 0,95 miljoen.

Kontichsesteenweg 38A, Aartselaar - Verkoop

Leasinvest Real Estate heeft op 15/04/05 het gebouw aan de Kontichsesteenweg 38A te Aartselaar verkocht en realiseerde hierop een kleine meerwaarde.

OVEREENKOMSTEN

Afsluiten kaderovereenkomst met Axa Belgium NV

Op 16/07/04 werd er een kaderovereenkomst afgesloten tussen Leasinvest Real Estate, Leasinvest Real Estate Management NV, Leasinvest NV en Axa Belgium NV (hierna "AXA") teneinde de groei van de vastgoedportefeuille van Leasinvest Real Estate te ondersteunen, onder de opschortende voorwaarde van goedkeuring door de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen van de afzonderlijke stappen van de voorgenomen investering.

Deze kaderovereenkomst voorziet dat AXA zal toetreden tot het kapitaal van Leasinvest Real Estate door toekomstige inbrengen van vastgoed tegen creatie van nieuwe aandelen van Leasinvest Real Estate. Indien de voorgenomen investering volledig wordt gerealiseerd, zullen Leasinvest NV en AXA elk een participatie van ongeveer 29% bezitten in Leasinvest Real Estate. AXA heeft inmiddels een participatie van 9,23% in Leasinvest Real Estate ingevolge de aankoop van 300.000 aandelen gecreëerd naar aanleiding van de partiële splitsing, waarvan sprake hierboven, welke wordt beschouwd als een onderdeel van de uitvoering van het investeringsprogramma waartoe AXA zich heeft verbonden, zodat ten belope van de verworven aandelen geen inbreng van vastgoed meer moet worden verricht.

De Statutaire Zaakvoerder ondergaat geen wijziging in zijn aandeelhoudersstructuur en blijft een 100% dochtervennootschap van Leasinvest NV. AXA zal vertegenwoordigd worden in de Raad van Bestuur van de Statutaire Zaakvoerder. In het kader van de overeenkomst afgesloten met AXA werd overeengekomen dat maximum 4 bestuurders op voordracht van AXA benoemd kunnen worden naarmate de participatie van AXA toeneemt tot 1.154.047 aandelen.

Volledige verhuring Extensa Square I, na vertrek Mobistar

Leasinvest Real Estate heeft het gebouw Extensa Square I, Kolonel Bourgstraat 153-155, met ingang van 01/07/05 volledig verhuurd aan een financiële instelling en een beroepsfederatie. Deze verhuring is onder de moeilijke marktomstandigheden in de gedecentraliseerde zone rond Brussel, een belangrijke commerciële realisatie voor Leasinvest Real Estate. Het gebouw werd voorheen verhuurd aan Mobistar en vertegenwoordigde 7,9% van de jaarhuur.

BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN DIE ZICH NA HET AFSLUITEN VAN HET BOEKJAAR HEBBEN VOORGEDAAN

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

SAMENVATTING VAN DE FINANCIËLE STATEN

ANALYTISCHE RESULTATEN*

(in € 1.000)	30/06/2005	30/06/2004	30/06/2003
Huuropbrengsten	19.760	20.399	20.872
Overige bedrijfsopbrengsten	480	218	647
Huurresultaat	20.240	20.617	21.518
Directe vastgoedkosten	-3.662	-1.943	-1.251
Indirecte vastgoedkosten	-316	-339	-196
Provisies, dubieuze debiteuren	2.773	-1.214	-1.477
Vastgoedresultaat	19.035	17.121	18.595
Beheerskosten	-1.155	-1.091	-1.110
Bedrijfskosten	-773	-603	-537
Bedrijfsresultaat	17.107	15.427	16.947
Financiële kosten	-4.882	-3.858	-4.164
Financiële opbrengsten	139	125	101
Belastingen	304	-209	-142
Operationeel resultaat	12.668	11.485	12.742
Operationeel resultaat, aandeel groep	12.420	11.485	12.742

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

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

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

Beheerskosten = managementfee.

Bedrijfskosten = algemene werkingskosten.

KERNGEGEVENS BALANS*

ACTIVA (in € 1.000)	30/06/2005	30/06/2004	30/06/2003
VASTE ACTIVA	276.211	258.161	266.079
Materiële vaste activa	275.532	257.488	266.079
Financiële vaste activa	679	673	
VLOTTENDE ACTIVA	5.665	9.443	8.972
Vorderingen op meer dan 1 jaar	190	78	131
Vorderingen op ten hoogste 1 jaar	2.812	2.519	3.501
Geldbeleggingen en liquiditeiten	1.986	6.456	5.200
Overlopende rekeningen	677	390	140
TOTAAL DER ACTIVA	281.876	267.604	275.051

* Geconsolideerde cijfers, behalve op 30/06/04 (enkelvoudige cijfers, na fusie door absorptie van Leasinvest Real Estate met Brussimmo NV en Ekiport NV).

PASSIVA (in € 1.000)	30/06/2005	30/06/2004	30/06/2003
EIGEN VERMOGEN	176.766	148.945	151.287
BELANGEN VAN DERDEN	8.160		
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN		3.573	4.173
SCHULDEN	96.950	115.086	119.591
Financiële schulden op meer dan 1 jaar	29.800	41.550	
Financiële schulden op ten hoogste 1 jaar	42.697	50.137	98.180
Handels- en belastingsschulden	5.493	5.205	3.422
Overige schulden	12.870	12.250	12.476
Overlopende rekeningen	6.090	5.944	5.513
TOTAAL DER PASSIVA	281.876	267.604	275.051
Solvabiliteit (%)	62,71	55,66	55,00
Schuldgraad (%) ⁽¹⁾	32,23	41,06	42,33

1 Exclusief overlopende rekeningen en conform art. 52 van het KB van 10 april 1995 betreffende de vastgoedbevaks.
Voor 30/06/2003 en 30/06/2004: inclusief provisies exittaxs ten belope van respectievelijk € 2.364.978 en € 734.352.

TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE BALANS EN RESULTATENREKENING VAN HET BOEKJAAR 2004/2005

Naar aanleiding van de acquisitie van de meerderheid van de aandelen in de NV Square de Meeûs 5-6 en de integrale consolidatie van deze vennootschap, wordt er op 30/06/05 opnieuw een geconsolideerde jaarrekening opgesteld. Deze geconsolideerde jaarrekening en de hier besproken toelichting i.v.m. het boekjaar 2004/2005 omvat, tenzij anders vermeld, naast het aandeel van de groep, ook het aandeel van derden.

a. Resultatenrekening

De bedrijfsopbrengsten (exclusief doorfacturaties van kosten ten bedrage van € 2,7 miljoen) voor het boekjaar bedroegen € 20,2 miljoen.

Tijdens het boekjaar werd er een bedrag van € 19,8 miljoen aan huurgelden geïnd, hetzij 3,13% minder dan verleden jaar. Deze daling is het gevolg van desinvesteringen van het voorbije boekjaar en de leegstand. De acquisities van het boekjaar, nl. Montoyer 63 en Square de Meeûs 5-6 NV, hebben slechts gedurende iets meer dan 6 maanden bijgedragen tot de huuzromzet.

De bezettingsgraad bedraagt 91,15%⁽¹⁾ tegenover 94,13% in het vorige boekjaar en het huurrendement 7,14%⁽¹⁾ (7,70% op 30/06/04). Deze daling van het huurrendement is o.a. het gevolg van de lagere bezettingsgraad.

Het bedrijfsresultaat bedraagt € 17,1 miljoen tegenover € 15,4 miljoen per 30/06/04, wat neerkomt op een stijging van 10,9%. Deze stijging is, ondanks de hogere onderhouds- en renovatiewerken, te verklaren door de terugname van € 2,8 miljoen provisies voor onder-

1 De bezettingsgraad en het huurrendement op 30/06/05 houden rekening met de verhuring van Extensa Square I vanaf 01/07/05 en met 100% van het gebouw Square de Meeûs. Leasinvest Real Estate bezit 50% + 1 aandeel in Square de Meeûs 5-6 NV, dat integraal geconsolideerd wordt. Exclusief de verhuring van Extensa Square I bedraagt het huurrendement op 30/06/05 6,74%.

houd en renovatiewerken. Per verwaterd⁽²⁾ aandeel komt dit neer op een bedrijfsresultaat van € 5,61 tegenover € 5,45 op 30/06/04, hetzij een stijging van 2,9 % per verwaterd aandeel.

Het netto-financieel resultaat bedraagt € - 4,7 miljoen en is lager dan de € - 3,7 miljoen van het vorig boekjaar uitsluitend door éénmalige zaken.

In een administratieve omzendzende brief heeft de Minister van Financiën eind 2004 zijn beslissing kenbaar gemaakt inzake de berekeningswijze van de exittaks. Daardoor konden indertijd aangelegde provisies voor exittaks van € 0,73 miljoen teruggenomen worden.

De forse stijging van de nettowinst komt voornamelijk door het positief netto-portefeuille-resultaat dat € 3,3 miljoen bedraagt (tegenover een negatief netto-portefeuilleresultaat van € 3,1 miljoen vorig boekjaar), en is samengesteld uit enerzijds de gerealiseerde meerwaarden en anderzijds de portefeuilleschommelingen.

- De gerealiseerde meerwaarden bedragen € 1,1 miljoen en zijn afkomstig van de verkoop van de erfpachtvorderingen op het Comité van de Regio's voor het gebouw aan de Trierstraat en van de verkoop van het gebouw aan de Kontichsesteenweg 38A.
- De portefeuilleschommelingen bedragen € 2,2 miljoen, hetgeen voornamelijk het gevolg is van meerwaarden op de retailportefeuille enerzijds en minwaarden op kantoren in de gedecentraliseerde zone en in Gent anderzijds. De waardeverhoging van de gebouwen Louizalaan 250, Louizalaan 66 en de Prins Boudewijnlaan werd gecompenseerd door geactiveerde kosten gemaakt voor waardescheppende investeringen.

Het boekjaar sloot af met een operationele winst, aandeel groep, van € 12,4 miljoen, hetzij 8,1% hoger dan vorig boekjaar en een nettowinst, aandeel groep, van € 15,3 miljoen, wat neerkomt op een stijging van 83,7%. Per verwaterd⁽²⁾ aandeel bedraagt de operationele winst, aandeel groep, € 4,08 (tegenover € 4,06 vorig boekjaar) hetzij een stijging van 0,5% en de nettowinst, aandeel groep, € 5,03 (tegenover € 2,95 op 30/06/04) of een stijging van 70,5%.

Dankzij belangrijke gerealiseerde meerwaarden bedraagt de nettocashflow⁽³⁾, aandeel groep, € 14,7 miljoen hetzij een stijging van 17%. De nettocashflow, aandeel groep, per verwaterd⁽²⁾ aandeel komt neer op € 4,84 tegenover € 4,45 op 30/06/04, hetzij + 8,7%.

b. Balans

Het eigen vermogen exclusief dividend eindigde op € 176,8 miljoen, wat neerkomt op een netto-actiefwaarde per aandeel (exclusief dividend) op 30/06/05 van € 54,40 in vergelijking met € 52,62 het jaar voordien.

De beleggingswaarde van de vastgoedportefeuille werd door de vastgoedexperten geschat op € 275,5 miljoen, na acquisitie van het gebouw Montoyer 63 en Square de Meeûs 5-6 en na verkoop van een gebouw en erfpachtvorderingen. De schuldgraad daalde van 41,06% naar 32,23% door de verkoop van de erfpachtvorderingen tegen het einde van het boekjaar.

2 Naar aanleiding van de kapitaalverhoging die heeft plaatsgevonden bij de acquisitie van Montoyer 63, werden er 418.850 aandelen gecreëerd. Deze zijn dividendgerechtigd vanaf 23/12/2004. De resultaten per verwaterd aandeel zijn berekend rekening houdend met een proratering van het aantal aandelen.

3 Nettocashflow: definitie p 90.

FINANCIERINGSTABEL

(x € 1.000)	30/06/2005	30/06/2004	30/06/2003
A. OPERATIONELE RESULTATEN			
1. Operationele winst van het boekjaar	12.668	11.485	12.742
2. Afschrijvingen, voorzieningen en waardeverminderingen	-3.531	1.215	1.477
3. Uitzonderlijk resultaat			7
Operationele stroom	9.137	12.700	14.226
B. PORTEFEUILLEACTIVITEITEN			
1. Gerealiseerde meer-/minderwaarden	5.847	-347	25
Portefeuillestroom	5.847	-347	25
C. INVESTERINGSACTIVITEITEN			
1. Netto investeringen in onroerende goederen	-5.839	5.798	995
2. Netto investeringen in financiële vaste activa	-7.496	-620	74
3. Effect opname in de consolidatie van nieuwe deelnemingen	596		
Investeringsstroom	-12.739	5.178	1.069
D. FINANCIERINGSACTIVITEITEN			
1. Wijziging van het kapitaal en uitgiftepremies	23.821	0	0
2. Wijziging van de voorzieningen	0	275	0
3. Wijziging van de schulden op meer dan één jaar	-11.750	41.550	-7.475
4. Wijziging van de schulden op minder dan één jaar	-7.440	-48.043	8.716
5. Betaalde dividenden en tantièmes	-11.328	-10.557	-11.605
6. Wijziging in de behoefte aan bedrijfskapitaal	-19	500	-11.703
Financieringsstroom	-6.716	-16.275	-22.067
E. LIQUIDE MIDDELEN EN GELDBELEGGINGEN			
1. Liquiditeiten bij het begin van het boekjaar	6.456	5.200	11.947
2. Liquiditeiten bij het einde van het boekjaar	1.985	6.456	5.200
Netto wijziging in de thesaurie	-4.471	1.256	-6.747

Tijdens het afgelopen boekjaar realiseerde Leasinvest Real Estate een aanzienlijke cashflow op haar portefeuille dankzij haar desinvesteringen. De netto-investeringen bedroegen € 12,7 miljoen, hetzij door rechtstreekse investeringen in onroerend goed, hetzij door de acquisitie van een meerderheidsbelang in Square de Meeûs 5-6 NV. Naar aanleiding van de verkoop van de erfpachtvorderingen aangaande het gebouw aan de Trierstraat, op het einde van het boekjaar, werden de financiële schulden afgebouwd. De gegenereerde kasstroom laat toe een dividend van € 11,3 miljoen uit te keren.

VERMOGENSMUTATIETABEL

(x € 1.000)	
Eigen vermogen 30/06/02	152.820
opname in de consolidatie van nieuwe deelnemingen	308
herwaardering vastgoed	-2.702
winst van het boekjaar	12.465
dividend	-11.604
Eigen vermogen 30/06/03	151.287
herwaardering vastgoed	-3.000
fusie Brussimmo NV en Ekiport NV	-130
winst van het boekjaar	11.345
dividend	-10.557
Eigen vermogen 30/06/04*	148.945
kapitaalsverhoging	23.821
opname in de consolidatie van nieuwe deelnemingen	248
herwaardering vastgoed	1.784
winst van het boekjaar	13.297
dividend	-11.328
Eigen vermogen 30/06/05	176.767
acquisitie participatie SQM	8.160
Eigen vermogen + belangen van derden 30/06/05	184.927

* Statutair eigen vermogen.

IAS/IFRS

Vanaf het boekjaar dat start op 01/07/05 en eindigt op 30/06/06 zal Leasinvest Real Estate haar cijfers opstellen en rapporteren volgens IFRS.

IMPACT VAN DE TOEPASSING VAN DE INTERNATIONAL FINANCIAL REPORTING STANDARDS

In 2002 heeft de Europese Unie verordening nummer 1606/2002 uitgebracht, waardoor alle beursgenoteerde bedrijven in de Europese Unie verplicht worden om voor de boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2005 hun geconsolideerde staten op te maken in overeenstemming met de "International Financial Reporting Standards" (IFRS) zoals gepubliceerd door de International Accounting Standards Board (IASB) en geïnterpreteerd door het International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC).

In overeenstemming met de EU-verordening en de bepalingen van IFRS 1 "Eerste Toepassing van de International Financial Reporting Standards", is de overgangsdatum naar IFRS bepaald op 1 januari 2004. Aangezien Leasinvest Real Estate haar boekjaar afsluit op 30/06, is de overgangsdatum voor Leasinvest Real Estate bepaald op 01/07/04. Momenteel bereidt Leasinvest Real Estate de overgang voor van de financiële staten onder het Belgisch boekhoudrecht naar de IFRS normen. De openingsbalans werd opgemaakt op 01/07/04 en er zal op 30/06/06 onder IAS/IFRS gerapporteerd worden met vergelijkende cijfers op 30/06/05.

IFRS 1 voorziet een aantal vrijstellingen waarop men beroep kan doen. Leasinvest Real Estate heeft besloten om zich te beroepen op de vrijstelling van aanpassing van vergelijkende cijfers in de openingsbalans op datum van overgang wat betreft de normen IAS (International Accounting Standards) 32 "Financiële Instrumenten: toelichting en presentatie" en IAS 39 "Financiële Instrumenten: opname en waardering". De eerste toepassing van deze standaarden wordt hierdoor uitgesteld tot 01/07/05.

Hierna wordt de impact van de geïdentificeerde herwerkingen op het eigen vermogen in de openingsbalans op 01/07/04 weergegeven, met dien verstande dat deze herwerkingen bij de definitieve rapportering van de financiële staten onder IAS/IFRS nog kunnen veranderen.

De impact van de IAS/IFRS normen op het eigen vermogen in de openingsbalans op 01/07/04 zal bestaan uit herwerkingen met betrekking tot:

1. AFGELEIDE FINANCIËLE INSTRUMENTEN

Het beleid van Leasinvest Real Estate inzake renterisico bestaat erin om de impact van renteschommelingen op het resultaat en op de cashflow in te dekken en tegelijk de globale rentelast zo laag mogelijk te houden. Daartoe financiert Leasinvest Real Estate zich op basis van vlottende rentevoeten via de uitgifte van commercial paper en via lange termijn kredietlijnen eveneens op basis van vlottende rentevoeten. 80 à 90% van haar financieringen zijn ingedekt tegen renteschommelingen via afgeleide financiële instrumenten, meer bepaald interest rate swaps en rentecollars.

Deze producten werden onder het Belgisch boekhoudrecht niet gewaardeerd op de balans. Volgens de IAS/IFRS normen, moeten ze in de balans opgenomen worden tegen hun marktwaarde.

Leasinvest Real Estate heeft geopteerd om hedge accounting toe te passen. Voor die afgeleide financiële producten die volgens de IAS/IFRS criteria als een effectieve hedge aanzien worden, worden de schommelingen in de marktwaarde rechtstreeks opgenomen in het eigen vermogen onder een aparte rubriek voor indekkingsinstrumenten. Schommelingen van afgeleide financiële instrumenten die de "effectiveness test" volgens de criteria van IAS 39 "Financiële Instrumenten: Opname en Waardering" niet doorstaan, worden ten laste genomen van de resultatenrekening.

Gezien de keuze voor de prospectieve toepassing van de normen IAS 32 en 39, heeft dit geen impact op de openingsbalans. De impact op het eigen vermogen van 01/07/05 bedraagt € -1,3 miljoen.

2. VOORZIENINGEN VOOR ONDERHOUDS- EN RENOVATIEWERKEN

De voorzieningen voor onderhouds- en renovatiewerken in de balans volgens de Belgische boekhoudkundige normen beantwoorden niet aan de boekhoudcriteria voor een voorziening onder IFRS. Deze dienen integraal teruggenomen te worden in het eigen vermogen.

Impact op het eigen vermogen op 01/07/04: € 2,8 miljoen

Impact op het eigen vermogen op 01/07/05: nihil

Impact op het resultaat op 30/06/05: € - 2,8 miljoen

3. DIVIDENDEN

Volgens de Belgische boekhoudkundige normen, dient het dividend op datum van afsluiting van het boekjaar geboekt te worden onder de rubriek "overige schulden" van het passief. Conform de IFRS bepalingen, wordt het dividend in het eigen vermogen behouden tot de datum van goedkeuring ervan door de algemene vergadering van aandeelhouders.

Impact op het eigen vermogen op 01/07/04: € 10,6 miljoen

Impact op het eigen vermogen op 01/07/05: € 11,3 miljoen

Impact op het resultaat op 30/06/05: nihil

4. HUURKORTINGEN, HUURVRIJE PERIODEN EN INCENTIVES

Huurkortingen (het kosteloos toestaan van het gebruik aan de huurders) alsook allerlei toegevingen/incentives (bv. gratis shuttle dienst, wanden geïnstalleerd op kosten van de eigenaar) zullen volgens IAS/IFRS gespreid worden over de periode die begint bij het afsluiten van de huurovereenkomst en eindigt op de eerste opzeggingsmogelijkheid van de huurder. Voorheen werden huurkortingen slechts gespreid over de periode waarop de korting van toepassing was (en dus niet over de volledige duur van de huurovereenkomst tot first break) en werden toegevingen onmiddellijk ten laste van het resultaat genomen op het moment van de toekenning.

Het eventuele effect van de toepassing van IAS/IFRS op de balans en de resultatenrekening wordt momenteel voorbereid en maakt eveneens één van de onderwerpen uit waarover de vastgoedbevakwerkgroep zich buigt.

5. WAARDERING VASTGOED

De vastgoedportefeuille van Leasinvest Real Estate dient overeenkomstig IAS/IFRS opgenomen te worden aan 'fair value'. Er dient evenwel opgemerkt te worden dat er op heden nog geen duidelijkheid bestaat over de concrete toepassing van het begrip 'fair value'.

Leasinvest Real Estate houdt bij de waardering van het vastgoed rekening met de overdrachtskosten (waardering 'vrij op naam').

BESTEMMING VAN HET RESULTAAT – DIVIDEND

De te bestemmen winst van het huidig boekjaar 2004/2005 bedraagt € 13.296.830,68. Rekening houdend met de overgedragen winst van het voorbije boekjaar van € 3.988.641,75 en een onttrekking aan het eigen vermogen (aan de reserves) van € 4.720.699,99 levert dit een te bestemmen winst op van € 22.006.172,42.

De Raad van Bestuur van de Statutaire Zaakvoerder stelt aan de gewone algemene vergadering van aandeelhouders voor om de te bestemmen winst van € 22.006.172,42 te bestemmen als volgt:

- € 10.677.697,23 over te dragen naar volgend jaar en
- € 11.328.475,19 uit te keren als dividend.

Het voorgesteld dividend bedraagt 92,9% van het uit te keren resultaat (tov 93,06% verleden jaar), en is aanzienlijk hoger dan de minimale 80% van de opbrengst zoals opgelegd door het K.B. van 10 april 1995 op de vastgoedbevaks.

Aldus bedraagt het dividend bruto € 3,72 (t.o.v. bruto € 3,73 verleden jaar) en netto, vrij van roerende voorheffing, € 3,16 (t.o.v. netto € 3,17 verleden jaar) volgens de dividendgerechtigdheid van alle 3.249.221 aandelen⁴.

Onder voorbehoud van goedkeuring door de gewone algemene vergadering zal de betaling van het dividend gebeuren tegen afgifte van coupon n° 6 vanaf 24/10/05 aan de loketten van ING Bank, Dexia Bank, Fortis Bank en Bank Degroof.

VOORUITZICHTEN

Door de belangrijke aanwezige schuldcapaciteit kan Leasinvest Real Estate verdere acquisities bekijken. Toekomstige investeringen zullen erop gericht zijn om haar financiële ratio's te verbeteren en de dilutie, ontstaan door de kapitaalsverhoging bij de acquisitie van Montoyer 63, gedeeltelijk te compenseren.

ONDERZOEK EN ONTWIKKELING

Gedurende het voorbije boekjaar zijn 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 de vennootschap behoren.

FINANCIËLE INSTRUMENTEN

Leasinvest Real Estate waardeert haar participatie in haar statutaire jaarrekening tegen aanschaffingswaarde (bv. de participatie in Square de Meeûs 5-6 NV). De handelsvorderingen worden gewaardeerd tegen hun nominale waarde, onder aftrek van waardeverminderingen voor dubieuze debiteuren of oninbare vorderingen. Geconsolideerd beschikt Leasinvest Real Estate over een geldbelegging op korte termijn, aan marktwaarde gewaardeerd. De schulden zijn aan nominale waarde in de boeken opgenomen.

4 Naar aanleiding van de kapitaalsverhoging die heeft plaatsgevonden bij de acquisitie van Montoyer 63, werden er 418.850 aandelen gecreëerd. Deze zijn dividendgerechtigd vanaf 23/12/2004. De resultaten per verwaterd aandeel zijn berekend rekening houdend met een proratering van het aantal aandelen.

Leasinvest Real Estate heeft geen wisselkoersrisico. De enige indekkingen die Leasinvest Real Estate bezit zijn rente-indekkingen.

Het indekkingsbeleid is afgestemd om het renterisico voor 80 à 90% van de financiële schulden veilig te stellen. Gezien de schuldfinanciering van Leasinvest Real Estate gebaseerd is op een vlottende rentevoet, wordt het renterisico ingedekt door financiële instrumenten zoals spot & forward rente-collars en interest rate swaps. De vervalddata van de rente-indekkingen situeren zich tussen 2008 en 2011. De vaste rentevoeten liggen tussen 3,15% en 4,00%, kredietmarge niet meegerekend. Tijdens het boekjaar 2004/2005 werd de lage rentestand benut om twee rente-collars af te sluiten en 2 voorheen aangekochte interest rate swaps te verkopen.

DÉCHARGE AAN DE BESTUURDERS EN DE COMMISSARIS

Aan de algemene vergadering van aandeelhouders wordt voorgesteld om aan de Statutaire Zaakvoerder en aan de Commissaris décharge te verlenen voor de uitoefening van hun mandaat tijdens het boekjaar dat op 30/06/05 werd afgesloten.

Opgemaakt te Antwerpen op 18 augustus 2005.

Jean-Louis Appelmans
Afgevaardigd bestuurder

Baron Bertrand
Voorzitter



AXXES BUSINESS PARK, GENT



VASTGOEDVERSLAG



VASTGOEDMARKT ⁽¹⁾

INVESTERINGSMARKT KANTOREN

Het hoge investeringsritme in België van de voorbije 2 jaar werd in 2004 niet afgeremd.

Een investeringsvolume van om en bij de € 2,2 miljard overtreft opnieuw het volume van 2003. De vraag naar investeringsprojecten is nog steeds ruimschoots groter dan het aanbod waardoor de aankoopfocus van de investeerders nu ook buiten de Leopoldswijk begint te liggen.

Hoewel het er naar uit zag dat het eerste semester van 2005 met een investeringsvolume van € 400 miljoen een vertraging gaf, wordt door de specialisten op de markt duidelijk gemaakt dat 2005 opnieuw een sterk investeringsjaar wordt.

Opmerkelijk is de komst van Ierse vastgoedinvesteerders die een aantal belangrijke transacties in het centrum van Brussel hebben gerealiseerd. Het eerste semester van 2004 werd een kwart van de beleggingen voor rekening van de Ierse fondsen genomen t.o.v. 15 % elk door Duitse en Belgische beleggers.

Door de aanhoudende vraag komen de gemiddelde rendementen verder onder druk en zijn de aanvangsrendementen t.o.v. het eerste semester van 2004 met 25 basispunten gedaald. Deze daling zet zich niet alleen voort in de topsegmenten van de markt maar ook in de andere deelmarkten, grotendeels te verklaren door de correctie van de huurprijzen naar de reële marktsituatie waardoor de risicopremies in de rendementen wegvallen. De betere beleggingsproducten worden onder de 6% verkocht, waar voor langdurige contracten van meer dan 15 jaar rond de 5,5% wordt geboden.

VERHUURMARKT KANTOREN

BRUSSEL

Door het ontbreken van enkele grote verhuringen door de overheid en Europese instellingen is de take-up in 2004 teruggevallen met 30% t.o.v. 2003 van 725.000 m² naar 450.000 m².

Toch ligt deze opname in lijn met de gemiddelde take-up van de laatste 5 jaar. Het opnemen van kantoorruimte heeft een direct verband met de heropleving van de economie, die in 2004 nog steeds als afwachtend moet beschouwd worden.

Opvallend is wel dat er een stijging van 6% is geweest in de verhuring van oppervlakten onder de 10.000 m² wat bewijst dat er een voorzichtig herstel is waar te nemen. Deze verhoogde opname gebeurt voornamelijk in de gedecentraliseerde zone waar de lagere huurprijzen, de bedrijven uit de duurere binnenstad aantrekken. De gedecentraliseerde zone kende een stijging van 30% als gevolg hiervan.

¹ Bronnen: Expertise, Research CBRE, King Sturge Brussels Report 2005, Jones Lang LaSalle Industrial Report 2004, Snapshots Q3-Q4 2004 & Q1-Q2 2005 van Cushman & Wakefield.

Ook in de ringzone rond Brussel, werd er meer verhuurd dan vorig jaar hoewel het aanbod van lege panden nog steeds zorgwekkend blijft. Positief is dat de ontwikkeling en de opstart van nieuwe projecten wat is stilgevallen zodat deze zones even terug op adem kunnen komen.

De gemiddelde leegstand over de Brusselse vastgoedmarkt is naar 11% gestegen, voornamelijk in het Central Business District en door de oplevering van enkele grotere projecten. In het eerste semester van 2005 kwamen er 90.000 m² kantoren bij, waarvan de helft speculatief. Eind 2004 zou er over de hele markt 640.000 m² in aanbouw zijn en nog eens 480.000 m² concrete projecten bijkomen, wat neerkomt op 10% van de markt.

Als gevolg van de hoge leegstandscijfers kenden de gemiddelde huurprijzen in 2004 opnieuw een daling. Deze vertaalden zich voornamelijk in een agressievere verhuurpolitiek van de meeste vastgoedinvesteerders door middel van bijdragen in de uitrusting en huurvrije perioden.

In het eerste semester van 2005 is de take-up opnieuw lichtjes gestegen, maar voornamelijk verklaard door de afronding van een paar verhuringen aan Europese instellingen en de overheid.

ANTWERPEN

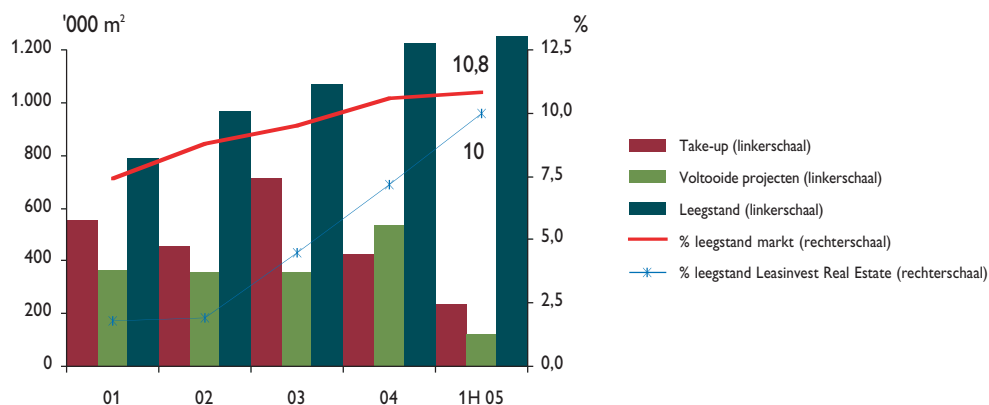
Antwerpen kende met 58.000 m² in 2004 een kantooropname die licht lager lag dan in 2003, waarbij de verhuringen aan de stad Antwerpen (21.000m²) en Alcatel (37.000 m²) niet in rekening worden genomen. Mechelen kende een take-up van 30.000 m², voornamelijk te verklaren door 11.500 m² door het Ministerie van Financiën, waardoor de take-up t.o.v. van 2003 gelijk is gebleven. De leegstandsgraad blijft zich rond de 8,5 % situeren.

GENT

Gent kende in 2004 een gemiddelde take-up van 37.000 m², geen rekening houdend met de opname van het Ministerie van Financiën van 31.000 m² in de Zuiderpoort. De opstart van nieuwe projecten wordt een beetje afgeremd door het onzeker economisch klimaat.

LEASINVEST REAL ESTATE VERSUS DE MARKT

VERHUURMARKT KANTOREN BRUSSEL

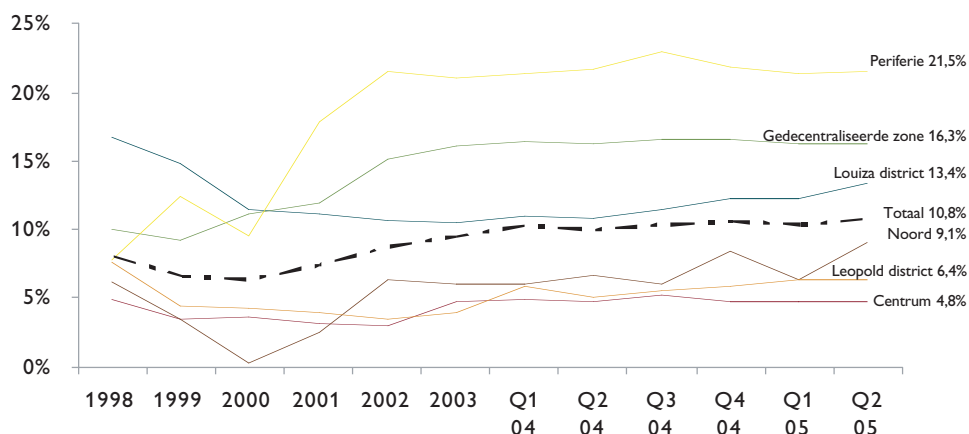


Bron: Jones Lang Lasalle

Op bijgaande grafiek is duidelijk te zien dat de bezettingsgraad van Leasinvest Real Estate altijd beter is geweest dan die van de totale Brusselse kantorenmarkt, ondanks de moeilijke verhuuromstandigheden.

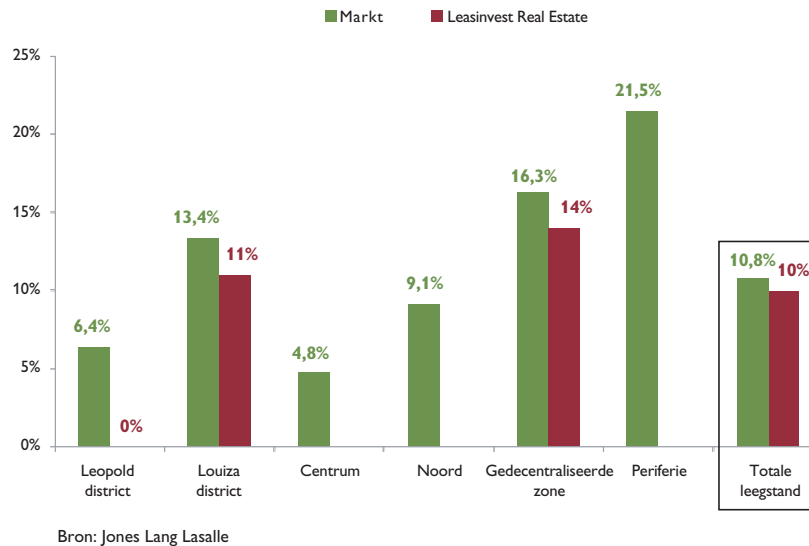
Leasinvest Real Estate is niet aanwezig in de kantorenmarkt in het centrum, het Noord-district en de periferie van Brussel.

BRUSSELSE KANTOREN – LEEGSTAND PER REGIO



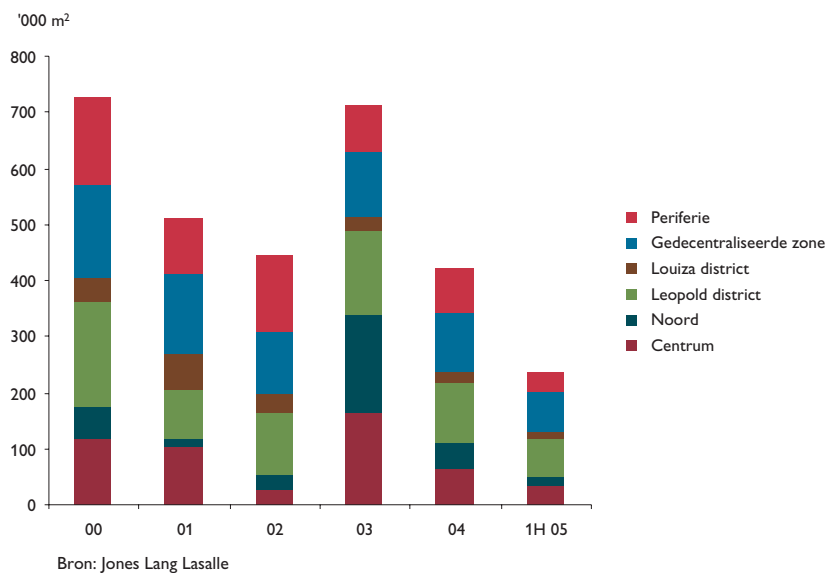
Bron: Jones Lang Lasalle

De leegstand blijft sinds 2001 het hoogst in de periferie, gevolgd door de gedecentraliseerde zone. Op het einde van het eerste semester van 2005, bedroeg de totale leegstand in de Brusselse kantorenmarkt 10,8%.



Bovenstaande grafiek geeft aan dat Leasinvest Real Estate het voor het eerste semester 2005, op alle deelmarkten waar zij aanwezig is, beter doet dan de markt.

BRUSSELSE KANTOREN – TAKE-UP PER REGIO



Het meest succesvolle jaar in termen van take-up voor de Brusselse kantorenmarkt blijft ongetwijfeld 2003. De laatste 2 jaren is duidelijk zichtbaar dat het merendeel van de take-up zich situeert in het Leopold District en de gedecentraliseerde zone. In beide zones zet Leasinvest Real Estate dit jaar zeer goede prestaties neer; dankzij de acquisities van volledig verhuurde gebouwen in het Leopold District: Montoyer 63 en Square de Meeûs 5-6 en de volledige verhuuring van het gebouw Extensa Square I in Evere.

LENNIKSEBAAN 451, ANDERLECHT



VASTGOEDPORTEFEUILLE

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

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

Bouwjaar 2000/01
Huuropervlakte 23.447 m²



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

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

Bouwjaar 2000
Huuropervlakte 1.792 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 – gedeeltelijke renovatie in 2005
Huuropervlakte 26.931 m²



**Lenniksebaan 451,
1070 Anderlecht**

Nieuw kantoorgebouw in het Erasmus Wetenschappelijk Park in Anderlecht

Bouwjaar 2002
Huuropervlakte 15.132 m²



**Louizalaan 250,
1000 Brussel**

Prestigieus kantoorgebouw bestaande uit 12 verdiepingen

Bouwjaar 1975/76, 4 van de 12 verdiepingen volledig gerenoveerd sinds eind 2000
Huuropervlakte 11.225 m²



**Louizalaan 66,
1000 Brussel**

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

Bouwjaar 1974/75, verbouwd in 1987, 6 verdiepingen gerenoveerd in 2001
Huuropervlakte 3.592 m²



Prins Boudewijnlaan 7, 2550 Kontich

Distributiecentrum

Bouwjaar 1989, uitbreiding in 2000
Huuroppervlakte 27.589 m²

**Schranshoevebaan 18, 2160 Wommelgem**

Alleenstaand kantoorgebouw met opslagruimte in Wommelgem

Bouwjaar 1993
Huuroppervlakte 2.394 m²

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

Semi-industrieel bedrijvenpark

Bouwjaar 1973, verbouwd in 1994 en 1998
Huuroppervlakte 13.623 m²

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

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

Bouwjaar 1975/88, renovaties uitgevoerd in functie van nieuwe huurders
Huuroppervlakte 36.042 m²

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

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

Bouwjaar 1991 (I) / 1996 (II)
Huuroppervlakte 12.218 m²

Montoyerstraat 63, 1000 Brussel

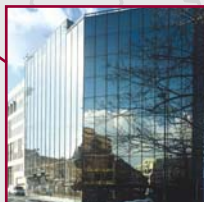
Uitstekend gelegen kantoorgebouw

Bouwjaar 1974, gedeeltelijk gerenoveerd in 2003
Huuroppervlakte 6.684 m²

**Square de Meeûs 5-6, 1000 Brussel⁽²⁾**

Zeer goed gelegen kantoorgebouw

Bouwjaar 1974, in belangrijke mate gerenoveerd in verschillende fasen (periode 1996-2002)
Huuroppervlakte 5.971 m²



2 Hierbij wordt rekening gehouden met 100% van Square de Meeûs 5-6 NV ingevolge de integrale consolidatie van deze vennootschap. Leasinvest Real Estate bezit slechts een participatie van 50% + 1 in deze vennootschap.

SAMENSTELLING VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

	Beleggings- waarde (€ mio)	Aandeel in de portefeuille (%)	Contractuele huur (€ mio/jaar)	Geschatte huur (€ mio/jaar)	Huur- rendement (%)	Geschat huur- rendement (%)	Bezettings- graad ³⁾ (%)
KANTOREN							
Square de Meeûs 5-6	15,59	5,66	1,15	1,14	7,35	7,00	100,00
Montoyerstraat 63	23,80	8,64	1,60	1,55	6,74	6,55	100,00
Louizalaan 250	24,32	8,83	1,78	1,75	7,33	7,25	91,54
Louizalaan 66	5,82	2,11	0,40	0,47	6,91	8,05	77,67
Riverside Business Park - Fase I, III + IV	39,85	14,47	2,15	3,10	5,39	7,40	69,50
Extensa Square	25,70	9,33	2,09	1,91	8,13	7,35	100,00
Lenniksebaan, Anderlecht	28,73	10,43	2,10	2,05	7,31	7,50 ⁴⁾	100,00
TOTAAL KANTOREN BRUSSEL	163,81	59,47	11,27	11,97	6,88	7,26	89,64
Delta Business Park	2,37	0,86	0,18	0,20	7,54	8,40	81,48
Schranshoevebaan 18, Wommelgem	2,51	0,91	0,23	0,20	9,01	8,50	100,00
TOTAAL KANTOREN ANTWERPEN	4,88	1,77	0,40	0,40	8,30	8,45	90,84
Axxes 51-003 Business Park	38,63	14,02	3,16	3,05	8,17	7,90	95,84
TOTAAL KANTOREN GENT	38,63	14,02	3,16	3,05	8,17	7,90	95,84
TOTAAL KANTOREN	207,32	75,26	14,83	15,42	7,16	7,42	90,90
LOGISTIEK							
Prins Boudewijnlaan 7	16,89	6,13	1,53	1,35	9,09	8,50	100,00
TOTAAL LOGISTIEK	16,89	6,13	1,53	1,35	9,09	8,50	100,00
INDUSTRIEEL							
Riverside Business Park - Fase II	5,57	2,02	0,46	0,45	8,34	8,00	99,75
Brixton Business Park	17,30	6,28	1,21	1,50	7,00	8,38	71,95
Vierwinden Business Park	9,97	3,62	0,80	0,84	8,04	8,44	89,91
TOTAAL INDUSTRIEEL	32,84	11,92	2,48	2,79	7,54	8,34	81,86
RETAIL							
Brixton Business Park - Unit 4/5/6	18,41	6,68	0,83	2,02	4,52	7,25	100,00
TOTAAL RETAIL	18,41	6,68	0,83	2,02	4,52	7,25	100,00
ALGEMEEN TOTAAL	275,46	100,00	19,68	21,59	7,14⁵⁾	7,59	91,15⁶⁾

VERZEKERDE WAARDE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

(€ mio)	Kantoren	Logistiek	Industrieel	Retail	Totaal
Verzekerde waarde	141,23 ⁶⁾	12,52	25,61	8,44	187,80

3 Bezettingsgraad: definitie p 89.

4 Rendement zonder leasing: met betrekking tot dit gebouw werd er een onroerende leasing afgesloten met l'Oréal Belgilux.

5 Deze bezettingsgraad en het huurrendement houden rekening met de verhuring van Extensa Square I vanaf 01/07/05 en met 100% van het gebouw Square de Meeûs. Leasinvest Real Estate bezit 50% + 1 aandeel in Square de Meeûs 5-6 NV, dat integraal geconsolideerd wordt. Exclusief de verhuring van Extensa Square I bedraagt het huurrendement op 30/06/05 6,74%.

6 Exclusief Montoyerstraat 63 en Lenniksebaan 451, die verzekerd zijn door de huurder.

SCHATTINGSVERSLAG ⁽⁷⁾

AKTUALISATIE OP 30 JUNI 2005 VAN DE WAARDERING VAN DE PORTEFEUILLE VAN LEASINVEST REAL ESTATE

BESLUITEN VAN EXPERT CUSHMAN & WAKEFIELD HEALEY & BAKER

Wij hebben de eer u onze schatting van de investeringswaarde van het patrimonium van Leasinvest Real Estate Comm.VA op 30 juni 2005 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 en semi-industriële gebouwen of distributiecentra, gelegen in Brussel, Zaventem, Antwerpen en Gent (Merelbeke).
2. De bezettingsgraad van het geheel bedraagt 91%.
3. Het gemiddelde van de effectieve huurinkomens (+ de geschatte huurwaarde op leegstand) ligt 0,02% hoger dan de geschatte huurwaarde.

Wij hebben voor het geheel van de gebouwen Leasinvest Real Estate Comm. VA een investeringswaarde bepaald (akte in de hand), op 30 juni 2005, van € 275.460.000 (tweehonderd vijfenzeventig miljoen vierhonderd zestig duizend euro). Dit bedrag is inclusief het gedeelte van de portefeuille dat door de vennootschap Winssinger & Vennoten geschat werd.

Op deze basis bedraagt het effectief rendement van de geïnde huurprijzen op de marktwaarde "vrij op naam" 6,74%.

Cushman & Wakefield
Healey & Baker

⁷ De besluiten van het schattingsverslag werden opgenomen met toestemming van Cushman & Wakefield Healey & Baker en Winssinger & Vennoten.

OVERZICHT HUURTRANSACTIES

TOP 10 HUURDERS

1. L'Oréal Belgilux
2. Redevco Retail Belgium
3. Europees Parlement
4. Federal Mogul
5. Japanse Missie
6. Mobistar
7. Electrabel Netten Vlaanderen
8. Nashuatec
9. Agoria
10. ING Lease Belgium NV

OVERZICHT HUURTRANSACTIES

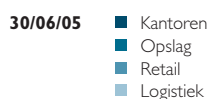
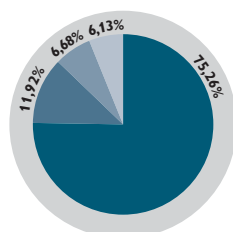
35 NIEUWE HUURDERS OF VERLENGINGEN OVER HET JAAR

	Nieuw (m ²)	Beëindigd (m ²)	Verlengd (m ²)	Aantal contracten
BRUSSEL				
Central Business District				
Louizalaan 66	733		251	4
Louizalaan 250			1.926	1
Gedecentraliseerde zone				
Extensa Square	7.600	7.600		2
Riverside Business Park	3.206	4.133	3.093	7
Periferie				
Vierwinden Business Park	185		7.076	3
Brixton Business Park	432		5.336	6
ANTWERPEN				
Prins Boudewijnlaan			27.102	1
GENT				
Axxes Business Park	3.058	237	3.613	11
TOTAAL	15.214	11.970	48.397	35

Dankzij onze dynamische commerciële aanpak werden er 35 nieuwe huurovereenkomsten en/of verlengingen afgesloten waardoor, in de huidige moeilijke marktomstandigheden, de bezettingsgraad slechts is gedaald van 94,13% op 30/06/04 tot 91,15% op 30/06/05 (zie p 54).

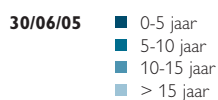
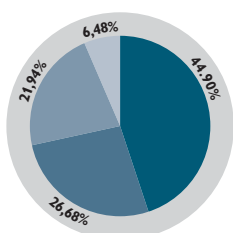
ANALYSE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE ⁽⁸⁾

AARD VAN DE ACTIVA



Het hoofdaandeel van de vastgoedportefeuille van Leasinvest Real Estate bestaat uit kantoren, nl. 75,26%, gevolgd door opslagruimten (11,92%), retail (6,68%) en logistiek (6,13%). Het gedeelte retail bevindt zich voornamelijk in het Brixton Business Park in Zaventem. Het logistieke pand is het distributiecentrum gelegen aan de Prins Boudewijnlaan te Kontich.

GEMIDDELDE OUDERDOM

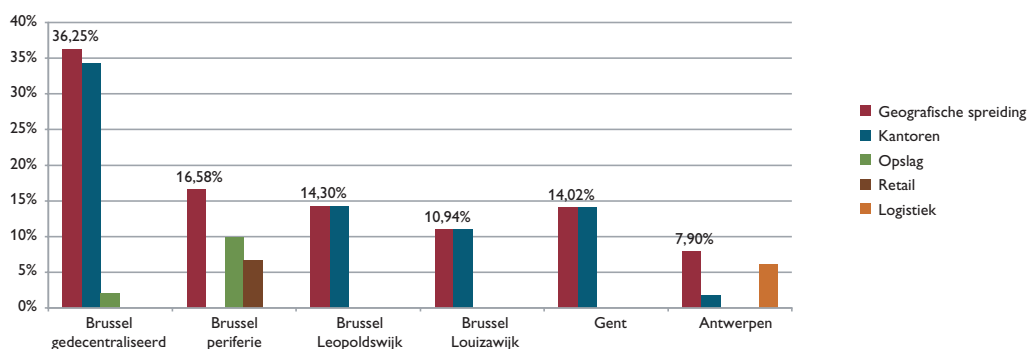


De vastgoedportefeuille van Leasinvest Real Estate is een relatief jonge portefeuille in termen van gemiddelde ouderdom.

71,58% van de gebouwen is jonger dan 10 jaar (t.o.v. 81,06% op 30/06/04), waarvan 44,90% zelfs jonger is dan 5 jaar.

Ten opzichte van het vorige boekjaar (30/06/04) is het aandeel panden jonger dan 5 jaar gestegen van 28,38% tot 44,90% door de acquisitie van volledig vernieuwde gebouwen.

AARD VAN DE ACTIVA VOLGENS GEOGRAFISCHE SPREIDING



Op het einde van het boekjaar nam Brussel 78,07% van de investeringen voor haar rekening tegenover 75,41% vorig boekjaar. Dit is het gevolg van de omvang van de acquisities van het

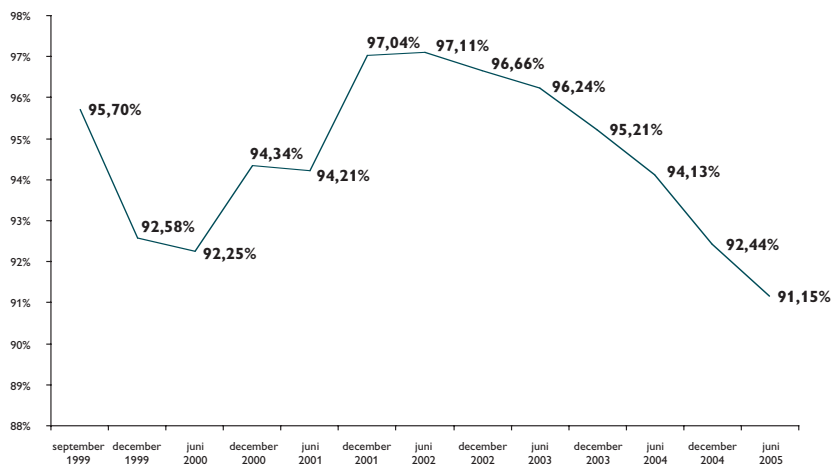
8 Rekening houdend met 100% van Square de Meeûs 5-6 NV.

voorbij boekjaar, nl. Montoyer 63 en Square de Meeûs 5-6, die aanzienlijk groter was dan de desinvestering van de Trierstraat.

Gent is nagenoeg stabiel gebleven: 14,02%. Het aandeel in de regio Antwerpen is verder gedaald naar aanleiding van de verkoop van het gebouw Kontichsesteenweg 38A. Eind 2003 nam regio Antwerpen nog 11,45% in tegenover 7,90% op 30/06/05.

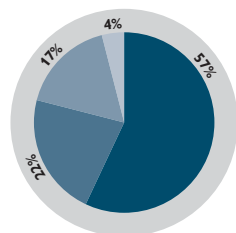
De gedecentraliseerde en tevens grootste zone bestaat voornamelijk uit kantoren met een beperkt aandeel opslagruimte. Ook de regio's Gent (Axxes Business Park), het Leopold District (Montoyer 63 en Square de Meeûs 5-6) en de Louizawijk bestaan uitsluitend uit kantoorgebouwen. De opslagruimtes en het logistieke pand bevinden zich voornamelijk in de Brusselse periferie en Antwerpen. Het retailgedeelte bevindt zich eveneens in deze Brusselse periferie (Brixton Business Park te Zaventem).

BEZETTINGSGRAAD ⁽⁹⁾



De bezettingsgraad kende sinds het boekjaar 30/06/00 een sterke continue stijging van 92,25% per 30/06/00 tot 97,11% per 30/06/02. De acquisities van volledig verhuurde gebouwen en intensieve renovatie-investeringen over het algemeen zorgden voor deze positieve evolutie. Door de moeilijker verhuuringsmarkt is sindsdien de bezettingsgraad stilaan achteruitgegaan. De bezettingsgraad is over het laatste boekjaar gedaald van 94,13% tot 91,15%.

RESTERENDE LOOPTIJD EN CONTRACTUEEL VERZEKERDE HUURINKOMSTEN



30/06/05

- 0-3 jaar
- 3-6 jaar
- 6-9 jaar
- meer dan 9 jaar

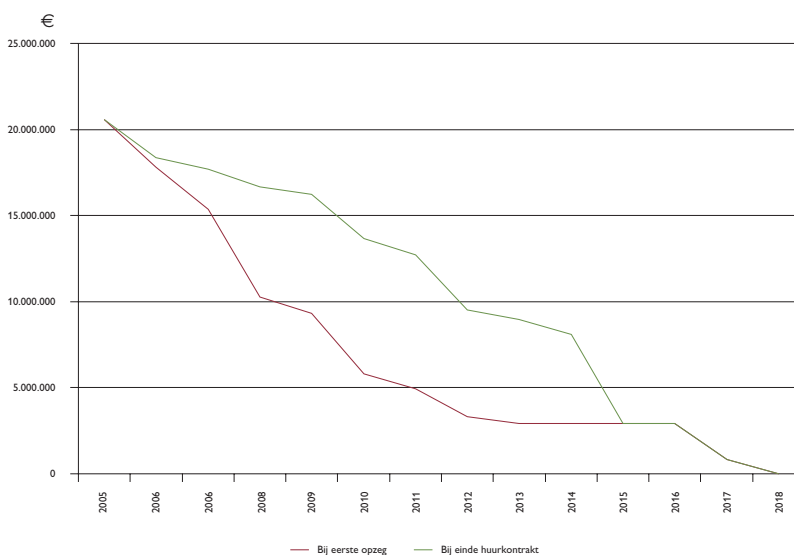
De grafiek is opgesteld op basis van de eerste opzeggingsmogelijkheid van de huidige huurcontracten op basis van de reële huurwaarde.

Het aandeel contracten dat binnen de 3 jaar kan vervallen, is gedaald van 59% op 30/06/04 tot 57% op 30/06/05, wat erop wijst dat een pro-actieve commerciële aanpak de resterende looptijd van de huurcontracten op peil houdt.

9 Bezettingsgraad: definitie p 89.

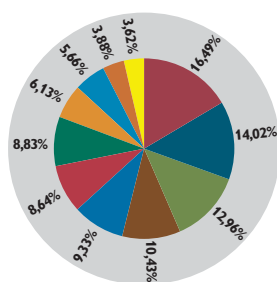
De strategie is erop gericht om de verlengingsonderhandelingen minimum anderhalf jaar voor einde looptijd te bespreken met de huurders.

Door de verkoop van de erfpachtvorderingen op 27 jaar (Trierstraat 74, Comité van de Regio's) is het aandeel contracten met een looptijd van meer dan 9 jaar teruggevallen van 13% tot 4%.



Bijgaande grafiek geeft de huurinkomsten weer van de bestaande portefeuille enerzijds gegarandeerd tot de eerste mogelijke opzegdatum en anderzijds tot het einde van het huurcontract.

SPREIDING BELEGGINGSWAARDE PER SITE



30/06/05

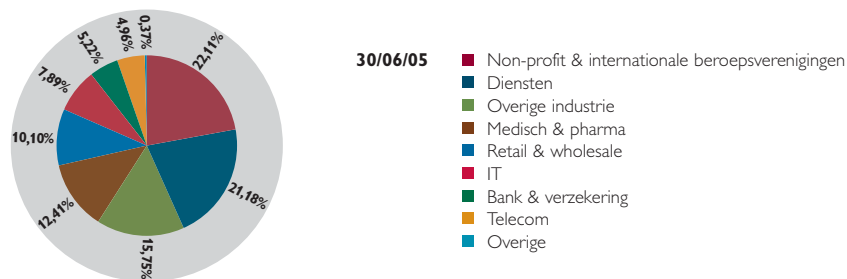
- Riverside Business Park
- Axxes Business Park
- Brixton Business Park
- Lenniksebaan, Anderlecht
- Extensa Square
- Montoyer 63
- Louizalaan 250
- Prins Boudewijnlaan 7
- Square de Meeûs 5-6
- Overige gebouwen met een aandeel < 2,5% (*)
- Vierwinden Business Park

* Delta Business Park, Schranshoevebaan en Louizalaan 66

De top 3 investeringen naar beleggingswaarde toe per 30/06/05 zijn het Riverside Business Park te Anderlecht, het Axxes Business Park te Merelbeke (Gent) en het Brixton Business Park te Zaventem. Samen vertegenwoordigen deze gebouwen 43,48% van de portefeuille. De belangrijkste verschuivingen van het boekjaar hebben te maken met de acquisitie van Montoyer 63 en Square de Meeûs 5-6, en de verkoop van de erfpachtvorderingen voor het gebouw aan de Trierstraat.

De strategie om oudere en kleinere panden te desinvesteren, werd verdergezet in het huidige boekjaar. Gevolg hiervan is dat het aandeel van kleinere panden, met een beleggingswaarde van minder dan 2,5%, verder gedaald is van 7,51% op het einde van het boekjaar 2003, over 4,90% op 30/06/04 tot 3,88% op 30/06/05.

TYPE HUURDERS



De samenstelling van de portefeuille van Leasinvest Real Estate is op het vlak van spreiding naar activiteitsdomein van de huurinkomsten aanzienlijk gewijzigd ten opzichte van het vorige boekjaar. De twee voornaamste segmenten bestaan uit de non-profit organisaties en internationale beroepsverenigingen, die 22,11% vertegenwoordigen. Vorig boekjaar was dit amper 8,90%. Deze stijging is voornamelijk het gevolg van de acquisitie van Montoyer 63 en Square de Meeûs 5-6. De dienstensector blijft een belangrijk deel uitmaken van de portefeuille (21,18%). Huurders actief in de telecomsector maakten op 30/06/04 nog 13,70% van de portefeuille uit; op 30/06/05 is dit domein teruggelopen tot 4,96%.

TECHNISCH BEHEER VAN DE GEBOUWEN

Het vastgoedbeheer van Leasinvest Real Estate wordt uitgevoerd door Bopro Real Estate Services BVBA. Het beheerscontract loopt tot 31 december 2005. Daarna kan een einde gesteld worden aan de beheersopdracht met ingang van 1 januari van elk jaar; mits naleving van een opzegperiode van zes maanden.

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

Het administratief en financieel beheer omvat:

- Controle op de goede naleving van de huurovereenkomsten en de reglementen van inwendige orde.
- Bijhouden van de huurstaten.
- Berekenen, opvragen en opvolgen van de betalingen van verschuldigde huurbedragen en het aandeel van elke huurder in de gemene lasten, de onroerende voorheffing en de verzekeringspremies en het opstellen van de jaarlijkse eindafrekening inzake huurgelden en -lasten, desgevallend tot verrekening overgaan met de gestelde huurgaranties.
- Berekenen van en waken over de vestiging en de actualisering van de huurwaarborgen.
- Beheren van eventuele achterstallige huurgelden en -lasten.

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

Het technisch beheer houdt in:

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

Bopro Real Estate Services ontvangt voor zijn gewone opdracht 3% (exclusief 21% BTW) van de huurinkomsten van de door hen beheerde gebouwen. Voor de niet-verhuurde ruimten wordt een beheersvergoeding aangerekend van 1,5% exclusief 21% BTW. Deze vergoeding is inbegrepen in de huurlasten die de huurders betalen. Extra prestaties en/of diensten (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 Real Estate heeft tijdens het voorbije boekjaar een vergoeding van € 57.360,33 aan Bopro Real Estate Services betaald.

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

Bopro Real Estate Services BVBA staat niet onder toezicht van een officiële instantie.

De vennootschap is sinds haar oprichting op 21/06/95 actief als vastgoedbeheerder.

De vestigingsplaats en maatschappelijke zetel zijn gevestigd te Zandvoortstraat C27/20, 2800 Mechelen.

FINANCIËLE STATEN



GECONSOLIDEERDE JAARREKENING ⁽¹⁾

CONSOLIDATIEKRING

Onderstaande vennootschap, door Leasinvest Real Estate gecontroleerd, wordt integraal in de consolidatie opgenomen.

Naam en adres van de zetel van de dochtervennootschap	Toegepaste methode	Gehouden deel van het kapitaal (in %)
Square de Meeûs 5-6 NV, Tervurenlaan 72 - 1040 Brussel, BE 866.486.251	Integrale	50.07%

BALANS

(x € 1.000)	geconsolideerd 30/6/2005	statutair 30/6/2004	geconsolideerd 30/6/2003
ACTIVA			
VASTE ACTIVA	20/28	276.211	258.161
III. Materiële vaste activa	22/27	275.532	257.488
A. Terreinen en gebouwen	22	275.460	257.488
B. Installaties, machines en uitrusting	23	67	
C. Meubilair & rollend materieel	24	5	
IV. Financiële vaste activa	28	679	673
C. Andere financiële vaste activa	285/8	679	673
VLOTTENDE ACTIVA	29/58	5.665	9.443
V. Vorderingen op meer dan 1 jaar	29	190	78
B. Overige vorderingen	291	190	78
VII. Vorderingen op ten hoogste 1 jaar	40/41	2.812	2.519
A. Handelsvorderingen	40	2.356	2.414
B. Overige vorderingen	41	456	105
VIII. Geldbeleggingen	50/53	1.817	4.600
B. Overige beleggingen	51/53	1.817	4.600
IX. Liquide middelen	54/58	169	1.856
X. Overlopende rekeningen	490/1	677	390
TOTAAL DER ACTIVA	20/58	281.876	267.604
PASSIVA			
EIGEN VERMOGEN	10/15	176.766	148.945
I. Kapitaal	10	35.729	31.123
A. Geplaatst kapitaal	100	35.729	31.123
II. Uitgiftepremies	11	31.280	12.065
IV. Reserves	13	109.757	101.768
V. Overgedragen winst	140		3.989
BELANGEN VAN DERDEN		8.160	
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN	16		3.573
VII. A. Voorzieningen voor risico's en kosten	160/5		3.573
SCHULDEN	17/49	96.950	115.086
VIII. Schulden op meer dan 1 jaar	17	29.800	41.550
A. Financiële schulden	170/4	29.800	41.550
IX. Schulden op ten hoogste 1 jaar	42/48	61.060	67.592
B. Financiële schulden	43	42.697	50.137
1. Kredietinstellingen	430/8	300	98.180
2. Overige leningen	439	42.397	50.137
C. Handelsschulden	44	4.054	2.473
D. Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	46		57
E. Schulden mbt belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	45	1.439	2.732
F. Overige schulden	47/48	12.870	12.250
X. Overlopende rekeningen	492/3	6.090	5.944
TOTAAL DER PASSIVA	10/49	281.876	267.604

1 De jaarbrochures, die de enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekening, het jaarverslag en het verslag van de commissaris omtrent de boekjaren 2002/2003 en 2003/2004 omvatten en de semesterverslagen met inbegrip van het verslag van de commissaris, omtrent de boekjaren 2002/2003, 2003/2004 en 2004/2005, zijn consulteerbaar op de website van Leasinvest Real Estate (www.leasinvest-realestate.com - beleggersinformatie - financiële verslagen). De jaarbrochure 2004/2005 is eveneens consulteerbaar op de website van Euronext (www.euronext.com).

RESULTATENREKENING

(x € 1.000)		geconsolideerd 30/6/2005	statutair 30/6/2004	geconsolideerd 30/6/2003
A. OPERATIONELE RESULTATEN				
I. Bedrijfsopbrengsten	70/74	22.942	22.689	23.954
A. Omzet	70	19.760	20.399	20.872
C. Andere bedrijfsopbrengsten	74	3.182	2.290	3.082
II. Bedrijfskosten (-)	60/64	-5.835	-7.262	-7.007
A. Diensten en diverse goederen	61	-5.529	-3.691	-2.797
C. Afschrijvingen	630	-22		
D. Waardeverminderingen op handelsvorderingen	634	-18	-184	-37
E. Voorzieningen voor risico's en kosten	635/7	2.838	-1.031	-1.439
F. Andere bedrijfskosten	640/8	-3.104	-2.356	-2.734
III. Bedrijfsresultaat	70/64	17.107	15.427	16.947
IV. Financiële opbrengsten	75	1.825	1.384	1.364
A. Opbrengsten uit financiële vaste activa	750	7	20	
B. Opbrengsten uit vlottende activa	751	125	105	84
C. Andere financiële opbrengsten	752/9	1.693	1.259	1.280
V. Financiële kosten (-)	65	-6.568	-5.117	-5.427
A. Kosten van schulden	650	-2.739	-2.629	-3.577
B. Waardeverminderingen op andere vlottende activa dan die bedoeld sub. II.D.	651		-36	
C. Andere financiële kosten	652/9	-3.829	-2.452	-1.850
VI. Belastingen	67/77	304	-209	-142
A. Belastingen	670/3	-430	-263	-142
B. Regularisering van belastingen en terugnemings van voorzieningen voor belastingen	77	734	54	
VII. Operationele winst		12.668	11.485	12.742
B. RESULTATEN OP DE PORTEFEUILLE				
VIII. Meer- en minderwaarden op de realisatie van portefeuillebestanddelen (ten opzichte van aanschaffingswaarde) (+) (-)		5.847	-140	109
A. Vastgoed				
Meerwaarden		9.431		109
Minderwaarden		-3.584	-140	
VIIIbis. Tegenboeking van vroeger geboekte waardeschommelingen op gerealiseerde portefeuillebestanddelen				-84
Meerwaarden - Onttrekking aan de onbeschikbare reserves (-)				-84
IX. Mutatie in de niet-gerealiseerde meer- en minderwaarden op de portefeuille		-2.516	-3.000	-2.702
A. Vastgoed in portefeuille op het einde van het jaar				
Meerwaarden		2.205	-2.793	-2.702
Minderwaarden		6.875	5.496	2.548
C. Tegenboeking van vroegere geboekte waardeschommelingen op tijdens het jaar gerealiseerde portefeuillebestanddelen ⁽²⁾		-4.670	-8.289	-5.250
Meerwaarden - Onttrekking aan de onbeschikbare reserves (-)		-4.721	-207	
Minderwaarden - Toevoeging aan de onbeschikbare reserves (+)		-4.721	-315	
XI. Winst op de portefeuille		3.331		
Verlies op de portefeuille (-)			-3.140	-2.677
C. UITZONDERLIJKE RESULTATEN				
XII. Uitzonderlijke opbrengsten				7
B. Andere uitzonderlijke opbrengsten	764/9			7
XIV. Uitzonderlijke winst				7
Uitzonderlijk verlies (-)				
D. TE BESTEMMEN RESULTATEN				
XV. Winst van het boekjaar		15.999	8.345	10.072
A. Aandeel van derden		670		
B. Aandeel van de groep		15.329		

TOELICHTING BIJ DE JAARREKENING (bedragen in € 1.000)

IX. STAAT VAN DE MATERIËLE VASTE ACTIVA

	1. Terreinen en gebouwen	2. Installaties, Machines en uitrusting	3. Meubilair en rollend materieel
A. AANSCHAFFINGSWAARDE			
Per einde van het vorige boekjaar	124.373		
Mutatie tijdens het boekjaar:			
- Aanschaffingen inclusief de geproduceerde vaste activa	40.855	88	6
- Overdrachten en buitengebruikstellingen (-)	-18.103		
Per einde van het boekjaar	147.126	88	6
B. MEERWAARDEN			
Per einde van het vorige boekjaar	133.115		
Mutatie tijdens het boekjaar:			
- Geboekt	2.205		
- Afgeboekt (-)	-6.985		
Per einde van het boekjaar	128.334		
C. AFSCHRIJVINGEN EN WAARDEVERMINDERINGEN			
Per einde van het vorige boekjaar			
Mutatie tijdens het boekjaar:			
- Geboekt		-21	-1
Per einde van het boekjaar		-21	-1
D. NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	275.460	67	5

X. STAAT VAN DE FINANCIËLE VASTE ACTIVA

	Andere ondernemingen
2. VORDERINGEN	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET VORIGE BOEKJAAR	
Mutatie tijdens het boekjaar:	
- Toevoegingen	679
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	679

XI. STAAT VAN DE GECONSOLIDEERDE RESERVES

Geconsolideerde reserves per einde van het vorige boekjaar (+) (-)	105.756
Wijzigingen tijdens het boekjaar	
- Aandeel van de groep in het geconsolideerde resultaat (+) (-)	15.329
- Uit te keren dividend Leasinvest Real Estate Comm.VA	-11.328
Geconsolideerde reserves per einde van het boekjaar (+) (-)	109.757

XIII. STAAT VAN SCHULDEN

	meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar
A. Uitsplitsing van de schulden met een oorspronkelijke looptijd van meer dan een jaar, naargelang hun resterende looptijd	
Financiële schulden	
4. Kredietinstellingen	29.800
TOTAAL	29.800

XIV. RESULTATEN

	30/6/2005
A. NETTO-OMZET	
2. Totale omzet van de groep in België	22.942

D. BELASTINGEN OP HET RESULTAAT

Leasinvest Real Estate past sedert 1/7/1999 het belastingstelsel toe dat eigen is aan de Vastgoedbevak naar Belgisch recht, op grond waarvan de Vennootschapsbelasting alleen betrekking heeft op de niet aanvaarde uitgaven en, eventueel, op de ontvangen abnormale en vrijwillige voordelen. De ontvangen huren en gerealiseerde meerwaarden zijn daarvan uitgesloten.

De dochtervennootschap van Leasinvest Real Estate blijft onderworpen aan het gewone regime van Vennootschapsbelasting.

TOELICHTING BIJ DE JAARREKENING (VERVOLG) (bedragen in € 1.000)**XV. NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN**

- Om de risico's van een stijging van de vlottende rentevoet te beperken heeft Leasinvest Real Estate zich voor haar leningen gedeeltelijk ingedekt door de aankoop van:
 - * een collar (aankoop CAP overeenkomst aan 3,50% en verkoop Floor overeenkomst aan 1,70%) van 30/6/2005 tot 30/6/2010
 - * een collar (aankoop CAP overeenkomst aan 4,00% en verkoop Floor overeenkomst aan 2,00%) van 17/7/2008 tot 18/7/2011
 - * een Interest Rate Swap aan een vaste rentevoet van 3,15% per jaar tot 17/7/2008
 - * een Interest Rate Swap aan een vaste rentevoet van 3,375% per jaar tot 21/1/2009

- De vennootschap beschikt over kredietlijnen ten belope van € 150 miljoen.

- In het kader van de erfpachtovereenkomst met betrekking tot het gebouw L'Oréal gelegen aan het Erasmus Business Park te Anderlecht heeft Leasinvest Real Estate een bankgarantie uitgegeven voor een bedrag van € 38.000 ten voordele van de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij Brussel.

- De renovatie van het gebouw Trierstraat 74 is voltooid. Een bankgarantie uitgegeven door Leasinvest Real Estate ten voordele van het Comité van de Regio's blijft bestaan voor een bedrag van € 1,1 miljoen tot de definitieve oplevering.

XVII. FINANCIËLE BETREKKINGEN MET DE ZAAKVOERDER VAN DE CONSOLIDERENDE ONDERNEMING

A. Totaal bedrag van de toegekende bezoldigingen uit hoofde van hun werkzaamheden in de consoliderende onderneming, haar dochterondernemingen en geassocieerde ondernemingen aan de zaakvoerder:	1.155
--	-------

VOORSTELLINGSSHEMA VAN DE JAARREKENING

Krachtens een afwijking toegestaan door de Federale Overheidsdienst Economie, K.M.O., Middenstand en Energie op datum van 9 februari 2004, na gunstig advies van de Commissie voor Boekhoudkundige Normen, werd de resultatenrekening aangepast aan de specificiteiten van de vastgoedbevaks. Deze afwijking is voor de boekjaren 2002, 2003 en 2004 toegestaan³. De vraag tot afwijking voor de volgende boekjaren werden gericht tot de Federale Overheidsdienst Economie en de Commissie voor Boekhoudkundige Normen.

VOORWERP VAN DE AFWIJKING

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

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

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

WAARDERINGSREGELS

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

VOORZIENINGEN

De vennootschap legt, in zoverre zij dit nodig acht, provisie aan voor onderhouds- en renovatiekosten om de kwaliteit van de gebouwen te behouden of, indien mogelijk, te verhogen.

MATERIËLE VASTE ACTIVA

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

Onverminderd de verplichting van artikel 7 van de wet van 17 juli 1975 op de boekhouding (gewijzigd naar artikel 8 bij wet van 7 mei 1999) en het Koninklijk Besluit van 30 januari 2001 met betrekking tot de jaarrekening van de ondernemingen om ten minste éénmaal per jaar de inventaris op te maken, maakt de vastgoedbevak, conform artikels 55 tot 61 van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks, de inventaris op per 30 juni van elk jaar en telkens zij aandelen uitgeeft of anders dan ter beurze inkoop.

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

- de onroerende goederen, de onroerende goederen door bestemming en de zakelijke rechten op onroerende goederen die worden gehouden door de vastgoedbevak of, in voorkomend geval, door een vastgoedvennootschap waarover zij controle heeft;

³ Deze afwijking werd voor 2005 opnieuw aangevraagd. Leasinvest Real Estate verwacht voor huidig boekjaar eenzelfde afwijking te bekomen.

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

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

Bovendien actualiseert de deskundige op het einde van elk trimester van het boekjaar de totale waardering van de onroerende goederen van de vastgoedbevak en, in voorkomend geval, van de vennootschappen waarover zij de controle heeft, op grond van de marktevolutie en de eigen kenmerken van de betrokken onroerende goederen. De onroerende goederen worden dus in de jaarrekening verantwoord tegen de waarde die door een vastgoeddeskundige wordt geschat, genaamd "beleggingswaarde"⁽⁴⁾, d.w.z. kosten, registratierechten en honoraria inbegrepen wat ingegeven is door het going concern principe van de vastgoedbevak, tenzij de Raad van Bestuur een andere waardering weerhouden heeft.

In afwijking van de artikels 27bis §3, 28 §3 en 34, eerste lid van het Koninklijk Besluit van 8 oktober 1976 met betrekking tot de jaarrekening van de ondernemingen (gewijzigd door respectievelijk artikels 73, 61 §2 / 64 §2 en 57 §1 eerste lid van het Koninklijk Besluit van 30 januari 2001), conform artikel 57 §1 van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 van de vastgoedbevaks, worden de waardeverminderingen en herwaarderingsmeerwaarden van de onroerende goederen geboekt, zoals vastgesteld door de deskundige en goedgekeurd door de Raad van Bestuur:

In afwijking van de artikels 28 §2 en 30 van het Koninklijk Besluit van 8 oktober 1976 met betrekking tot de jaarrekening van de ondernemingen (gewijzigd door respectievelijk artikels 61 §1 / 64 §1 en 65 van het Koninklijk Besluit van 30 januari 2001), conform artikel 60 van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 van de vastgoedbevaks, verricht de vastgoedbevak geen afschrijvingen op de bestanddelen van het vast actief hierboven beschreven die een deskundige op het einde van elk boekjaar waardeert.

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

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

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

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

De werken aan gebouwen die ten laste komen van de eigenaar, worden boekhoudkundig op twee verschillende manieren behandeld, naargelang van hun aard. De uitgaven betreffende onderhouds- en herstellingswerken die geen bijkomende functies toevoegen noch het comfortniveau van het gebouw optrekken, worden als kosten uit de gewone bedrijfssoefening van het boekjaar geboekt, en komen dus in mindering van het operationele resultaat. Voorbeeld: vernieuwing van een dak.

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

- de grote renovaties: het betreft renovaties welke normaliter om de 25 à 35 jaar gebeuren en bestaan uit een nagenoeg volledige wederopbouw van het gebouw met, meestal, een hergebruik van de bestaande ruwbouw en de toepassing van de modernste bouwtechnieken. Na die grote renovatie kan het gebouw als nieuw worden beschouwd en wordt het ook als dusdanig in de voorstellingen van het patrimonium opgenomen.

4 Dit stemt overeen met de methode aangegeven op pagina 51 van dit jaarverslag.

- de verbouwingen: het betreft occasionele werken die een functie aan het gebouw toevoegen of het comfortniveau ervan aanzienlijk optrekken, zodat ze een verhoging van de huurprijs en bijgevolg van de geschatte huurwaarde mogelijk maken. De kosten van zulke werken worden eveneens op het actief van de balans geboekt omdat en voor zover de deskundige normaliter een dienovereenkomstige stijging van de waarde van het gebouw erkent. Voorbeeld: installatie van een klimaatregelingsysteem.

FINANCIËLE VASTE ACTIVA

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

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

In afwijking van de artikels 29 §2 eerste lid en 34 eerste lid van het Koninklijk Besluit van 8 oktober 1976 met betrekking tot de jaarrekening van de ondernemingen (gewijzigd door respectievelijk artikels 66 §2 en 57 §1 eerste lid van het Koninklijk Besluit van 30 januari 2001), conform met artikel 57 §2 van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 van de vastgoedbevaks, worden de waardeverminderingen en de herwaarderingsmeerwaarden van de financiële vaste activa gehouden in verbonden vastgoedmaatschappijen en vastgoedbeleggingsinstellingen geboekt, bij elke opstelling van de inventaris.

De artikels 10 en 14, §1 van het Koninklijk Besluit van 8 maart 1994 op de boekhouding en de jaarrekening, conform met artikel 61 van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 van de vastgoedbevaks, van bepaalde instellingen voor collectieve belegging met een veranderlijk aantal rechten van deelneming, zijn van toepassing voor de waardering van de financiële vaste activa gehouden in verbonden vastgoedvennootschappen en vastgoedbeleggingsinstellingen.

VORDERINGEN

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

GELDBELEGGINGEN

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

VOORZIENINGEN VOOR RISICO'S EN KOSTEN

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

SCHULDEN

De schulden zijn gewaardeerd tegen nominale waarde.

OVERLOPENDE REKENINGEN

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

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS OVER DE GECONSOLIDEERDE
JAARREKENING OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN PER 30 JUNI 2005
GERICHT TOT DE ALGEMENE VERGADERING VAN AANDEELHOUDERS
VAN DE VENNOOTSCHAP LEASINVEST REAL ESTATE COMM. VA

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

Wij hebben de controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening, opgesteld onder de verantwoordelijkheid van de Raad van Bestuur van de vennootschap, over het boekjaar afgesloten op 30 juni 2005, met een balanstotaal van € 281.876 duizenden en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar (aandeel van de groep) van € 15.329 duizenden. Wij hebben eveneens de controle van het jaarverslag uitgevoerd.

Verklaring over de geconsolideerde jaarrekening zonder voorbehoud

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

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

Naar ons oordeel, rekening houdend met de toepasselijke wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften, geeft de geconsolideerde jaarrekening afgesloten op 30 juni 2005 een getrouw beeld van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van het geconsolideerde geheel en wordt een passende verantwoording gegeven in de toelichting.

Bijkomende verklaring

Het geconsolideerd jaarverslag bevat de door de wet vereiste inlichtingen en stemt overeen met de geconsolideerde jaarrekening.

Brussel, 23 september 2005

Ernst & Young Bedrijfsrevisoren B.C.V. (B 160)
Commissaris
vertegenwoordigd door

Danielle Vermaelen
Vennoot

VERKORTE ENKELVOUDIGE JAARREKENING ⁽⁵⁾

BALANS

(x € 1.000)		statutair 30/6/2005	statutair 30/6/2004	statutair 30/6/2003
ACTIVA				
VASTE ACTIVA	20/28	268.132	258.161	280.571
III. Materiële vaste activa	22/27	259.942	257.488	221.309
A. Terreinen en gebouwen	22	259.870	257.488	221.309
B. Installaties, machines en uitrustingen	23	67		
C. Meubilair & rollend materieel	24	5		
IV. Financiële vaste activa	28	8.190	673	59.262
A. Verbonden ondernemingen	280/1	7.512		59.262
C. Andere financiële vaste activa	285/8	679	673	
VLOTTENDE ACTIVA	29/58	3.734	9.443	8.745
V. Vorderingen op meer dan 1 jaar	29	190	78	131
B. Overige vorderingen	291	190	78	131
VII. Vorderingen op ten hoogste 1 jaar	40/41	2.789	2.519	3.282
A. Handelsvorderingen	40	2.340	2.414	3.217
B. Overige vorderingen	41	449	105	65
VIII. Geldbeleggingen	50/53		4.600	179
B. Overige beleggingen	51/53		4.600	179
IX. Liquide middelen	54/58	111	1.856	5.021
X. Overlopende rekeningen	490/1	643	390	132
TOTAAL DER ACTIVA	20/58	271.866	267.604	289.316
PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN	10/15	176.094	148.945	149.987
I. Kapitaal	10	35.729	31.123	31.123
A. Geplaatst kapitaal	100	35.729	31.123	31.123
II. Uitgiftepremies	11	31.280	12.065	12.065
IV. Reserves	13	98.408	101.768	103.598
A. Wettelijke reserves	130	602	602	602
B. Onbeschikbare reserves	131	84.372	90.903	96.197
D. Beschikbare reserves	133	13.434	10.263	6.799
V. Overgedragen winst	140	10.678	3.989	3.201
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN	16		3.573	946
VII. A. Voorzieningen voor risico's en kosten	160/5		3.573	946
SCHULDEN	17/49	95.772	115.086	138.383
VIII. Schulden op meer dan 1 jaar	17	29.800	41.550	
A. Financiële schulden	170/4	29.800	41.550	
IX. Schulden op ten hoogste 1 jaar	42/48	60.939	67.592	133.485
B. Financiële schulden	43	42.697	50.137	98.180
1. Kredietinstellingen	430/8	300		16.574
2. Overige leningen	439	42.397	50.137	81.606
C. Handelsschulden	44	4.041	2.473	1.730
D. Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	46			57
E. Schulden mbt belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	45	1.331	2.732	48
F. Overige schulden	47/48	12.870	12.250	33.470
X. Overlopende rekeningen	492/3	5.033	5.944	4.898
TOTAAL DER PASSIVA	10/49	271.866	267.604	289.316

5 De jaarbrochures, die de enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekening, het jaarverslag en het verslag van de commissaris omtrent de boekjaren 2002/2003 en 2003/2004 omvatten en de semesterverslagen met inbegrip van het verslag van de commissaris, omtrent de boekjaren 2002/2003, 2003/2004 en 2004/2005, zijn consulteerbaar op de website van Leasinvest Real Estate (www.leasinvest-realestate.com-beleggersinformatie - financiële verslagen). De jaarbrochure 2004/2005 is eveneens consulteerbaar op de website van Euronext (www.euronext.com).

RESULTATENREKENING

(x € 1.000)		statutair 30/6/2005	statutair 30/6/2004	statutair 30/6/2003
A. OPERATIONELE RESULTATEN				
I. Bedrijfsopbrengsten	70/74	21.887	22.689	20.219
A. Omzet	70	19.066	20.399	17.526
C. Andere bedrijfsopbrengsten	74	2.821	2.290	2.693
II. Bedrijfskosten (-)	60/64	-5.432	-7.262	-5.537
A. Diensten en diverse goederen	61	-5.488	-3.691	-2.541
C. Afschrijvingen	630	-22		
D. Waardeverminderingen op handelsvorderingen	634	-18	-184	-37
E. Voorzieningen voor risico's en kosten	635/7	2.838	-1.031	-620
F. Andere bedrijfskosten	640/8	-2.743	-2.356	-2.339
III. Bedrijfsresultaat	70/64	16.455	15.427	14.682
IV. Financiële opbrengsten	75	1.816	1.384	3.437
A. Opbrengsten uit financiële vaste activa	750	7	20	1.907
B. Opbrengsten uit vlottende activa	751	116	105	251
C. Andere financiële opbrengsten	752/9	1.694	1.259	1.279
V. Financiële kosten (-)	65	-6.568	-5.117	-5.670
A. Kosten van schulden	650	-2.739	-2.629	-3.821
B. Waardeverminderingen op andere vlottende activa dan die bedoeld sub. II.D.	651		-36	
C. Andere financiële kosten	652/9	-3.829	-2.452	-1.849
VI. Belastingen op het resultaat	67/77	468	-209	-9
A. Belastingen	670/3	-266	-263	-9
B. Regularisering van belastingen en terugnemings van voorzieningen voor belastingen	77	734	54	
VII. Operationele winst		12.171	11.485	12.440
B. RESULTATEN OP DE PORTEFEUILLE				
VIII. Meer- en minderwaarden op de realisatie van portefeuillebestanddelen (ten opzichte van aanschaffingswaarde) (+) (-)		5.847	-140	109
A. Vastgoed				
Meerwaarden		9.431		109
Minderwaarden		-3.585	-140	
VIIIbis. Tegenboeking van vroeger geboekte waardeschommelingen op gerealiseerde portefeuillebestanddelen				-84
Meerwaarden - Onttrekking aan de onbeschikbare reserves (-)				-84
IX. Mutatie in de niet-gerealiseerde meer- en minderwaarden op de portefeuille	743/643	-3.360	-3.000	-2.285
A. Vastgoed in portefeuille op het einde van het jaar		1.361	-2.793	-2.285
Meerwaarden	74300	6.031	5.496	2.548
Minderwaarden	64300	-4.670	-8.289	-4.833
C. Tegenboeking van vroeger geboekte waardeschommelingen op tijdens het jaar gerealiseerde portefeuillebestanddelen ⁽⁶⁾		-4.721	-207	
Meerwaarden - Onttrekking aan de onbeschikbare reserves (-)		-4.721	-315	
Minderwaarden - Toevoeging aan de onbeschikbare reserves (+)			108	
XI. Winst op de portefeuille		2.487		
Verlies op de portefeuille (-)			-3.140	-2.260
D. TE BESTEMMEN RESULTATEN				
XV. Winst van het boekjaar		14.658	8.345	10.180
XVI. Bestemming van de niet-gerealiseerde meer-en minderwaarden geboekt op de portefeuille				
A. Overboeking naar de onbeschikbare reserves (-)		-1.361		
B. Onttrekking aan de onbeschikbare reserves (+) (op voorwaarde dat die nog steeds positief zijn)			3.000	2.285
XVII. Te bestemmen winst van het boekjaar		13.297	11.345	12.465
RESULTAATVERWERKING				
A. Te bestemmen winstsaldo		17.285	14.546	14.721
1. Te bestemmen winst (verlies (-)) van het boekjaar		13.297	11.345	12.465
2. Overgedragen winst (verlies (-)) van het vorige boekjaar		3.989	3.201	2.256
B. Onttrekking aan het eigen vermogen	791/2	4.721		84
2. aan de reserves	792	4.721		84
D. Over te dragen resultaat	693	-10.678	-3.989	-3.201
1. Over te dragen winst (-)	693	-10.678	-3.989	-3.201
F. Uit te keren winst (-)	694/6	-11.328	-10.557	-11.604
1. Vergoeding van het kapitaal	694	-11.328	-10.557	-11.604

TOELICHTING (bedragen in € 1.000)

VIII. STAAT VAN HET KAPITAAL

	Bedragen	Aantal aandelen ⁽⁷⁾
A. MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL		
1. Geplaatst kapitaal (post 100 van de passiva)		
- Per einde van het vorige boekjaar	31.123	2.830.371
- Wijzigingen tijdens het boekjaar:		
kapitaalverhoging	4.606	418.850
- Per einde van het boekjaar	35.729	3.249.221
2. Samenstelling van het kapitaal		
2.1. Soorten aandelen		
Aandelen zonder nominale waarde	35.729	3.249.221
2.2. Aandelen op naam of aan toonder		
Op naam		1.574.275
Aan toonder		1.674.946
E. TOEGESTAAN, NIET-GEPLAATST KAPITAAL	31.123	

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS⁽⁸⁾

De Commissaris legde een verklaring zonder voorbehoud af over de statutaire jaarrekening van Leasinvest Real Estate per 30/06/05, gelijklopend met zijn verklaring over de geconsolideerde jaarrekening.

7 Alle aandelen van Leasinvest Real Estate zijn volstort.

8 De integrale statutaire cijfers, de toelichting en het verslag van de commissaris voor het boekjaar 2004/2005, die bij de Nationale Bank van België worden neergelegd, kunnen op verzoek kosteloos worden verkregen op de administratieve zetel van de vennootschap en zijn consulteerbaar op de website (www.leasinvest-realestate.com).



LEASINVEST REAL ESTATE OP DE BEURS



FINANCIËLE KALENDER

Financiële kalender (boekjaar 2004/2005)

Algemene Vergadering	17/10/2005
Analistenvergadering jaarresultaten	17/10/2005
Betaalbaarstelling dividend	24/10/2005

Financiële kalender (boekjaar 2005/2006)

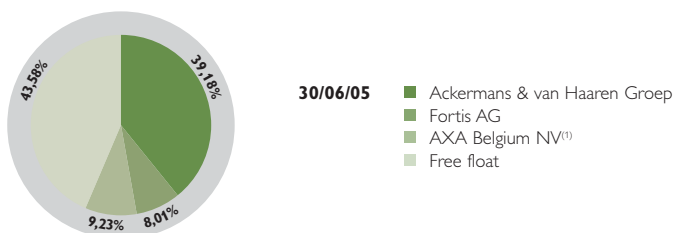
Trading update Q1 (30/09/2005)	25/11/2005
Bekendmaking halfjaarresultaten (31/12/2005)	24/02/2006
Trading update Q3 (31/03/2006)	19/05/2006
Bekendmaking jaarresultaten (30/06/2006)	25/08/2006
Algemene Vergadering	16/10/2006
Analistenvergadering jaarresultaten	16/10/2006
Betaalbaarstelling dividend	23/10/2006

AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR

AANTAL GENOTEERDE AANDELEN (2.830.371)



AANTAL UITGEGEVEN AANDELEN (3.249.221)



1 Voor meer informatie in verband met de investeringsovereenkomst met AXA: zie p 32.

STAAT VAN HET KAPITAAL

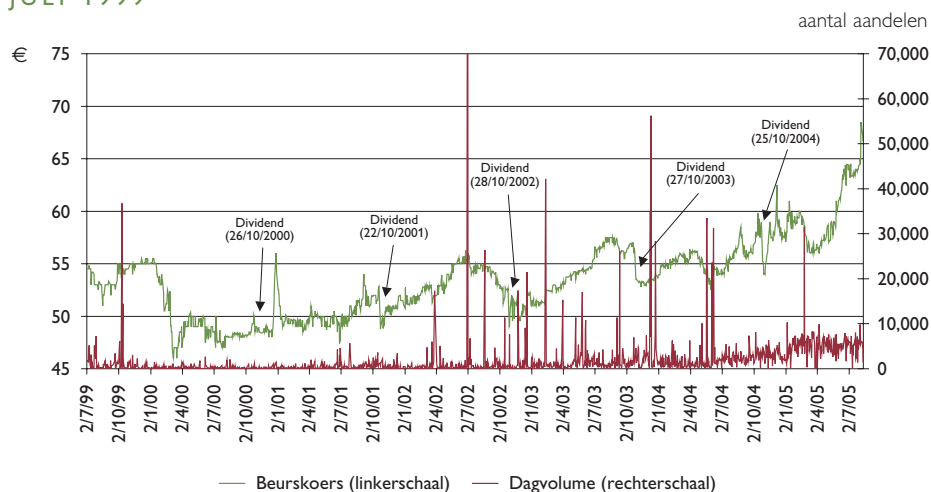
	Uitgegeven kapitaal (in € 1.000)	Aantal aandelen
Beginkapitaal Brixton Zaventem	2.922	61.250
Nieuw aantal aandelen		864.808
Inkoop van eigen aandelen en annulatie van de ingekochte aandelen		-24.603
Inbreng van de "Extensa gebouwen"	2.788	727.818
Inbreng van Vierwinden Business Park	9.370	191.574
Totaal vóór het bod	15.080	1.759.597
Kapitaalverhoging	20.334	370.851
Fusie met Brixton Louise	7.561	394.672
Fusie met Kapex		4
Vermindering van het kapitaal	-15.209	
Kapitaal na het bod	27.765	2.525.124
Inbreng gebouwen D4 en D5 van het Axxes Business Park	2.206	200.500
Inbreng gebouw D2 van het Axxes Business Park	1.152	104.742
Fusie met Brussimmo		2
Fusie met Ekiport		3
Uitgegeven kapitaal op 30/06/04	31.123	2.830.371
Partiële splitsing (Montoyer 63)	4.606	418.850
Uitgegeven kapitaal op 30/06/05	35.729	3.249.221

KERNCIJFERS I.V.M. HET AANDEEL OP DE BEURS

LEASINVEST REAL ESTATE MAAKT SINDS 1 JANUARI 2005 DEEL UIT VAN DE EPRA EUROZONE TOTAL RETURN INDEX

Leasinvest Real Estate is het 5e vastgoedbevakaandeel dat deel uitmaakt vanaf 1 januari 2005 van de prestigieuze Europese EPRA Index. Belangrijkste criteria om hiervan deel uit te maken zijn: een free float van meer dan 50% en een verhandeld geannualiseerd volume van > € 25 miljoen en dat gedurende 2 opeenvolgende trimesters.

EVOLUTIE VAN DE KOERS EN HET VOLUME VAN HET AANDEEL SINDS DE IPO OP 2 JULI 1999



Het afgelopen boekjaar vertoonde het koersverloop opnieuw een bijzonder gunstige evolutie. De hoogste koers bedroeg € 64,45 (tegenover € 57,50 over het vorige boekjaar); de laagste koers was € 54,00.

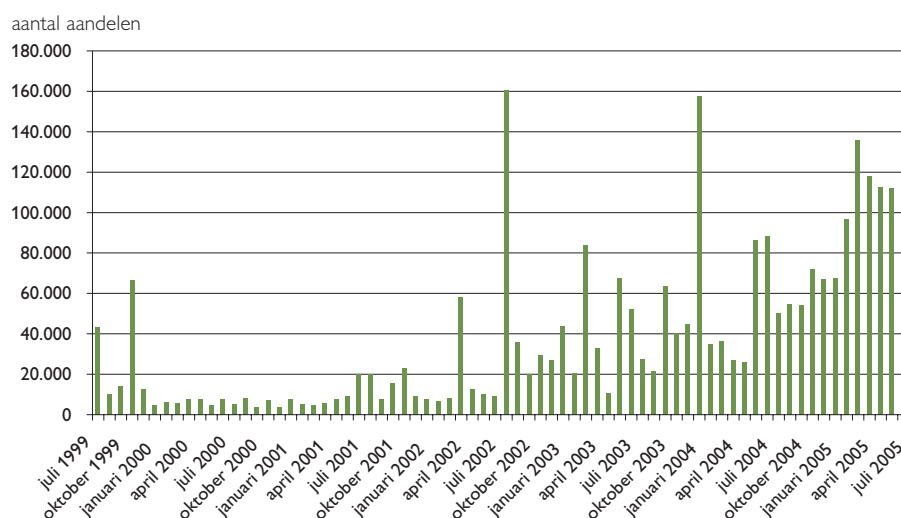
De gemiddelde koers bedroeg € 59,33 en de slotkoers € 64,40. Sinds het begin van het boekjaar 2004/2005 is de koers nagenoeg constant gestegen. Een maximumkoers van € 73,35 werd bereikt eind augustus 2005, wat neerkomt op een stijging van 35% op iets meer dan 1 jaar tijd.

Deze positieve evolutie toont aan dat de belegger opnieuw een duidelijke interesse heeft in vastgoedaandelen; een interesse die mede voortvloeit uit de aanhoudende daling van de rentevoeten en hoge dividendrendementen, die vastgoedbevaks uitkeren. Vastgoedbevaks dienen minstens 80% van hun netto-opbrengsten uit te keren.

De intrede van AXA en Fortis AG, 2 van de belangrijkste institutionele investeerders, in het kapitaal van Leasinvest Real Estate, is hier een weerspiegeling van.

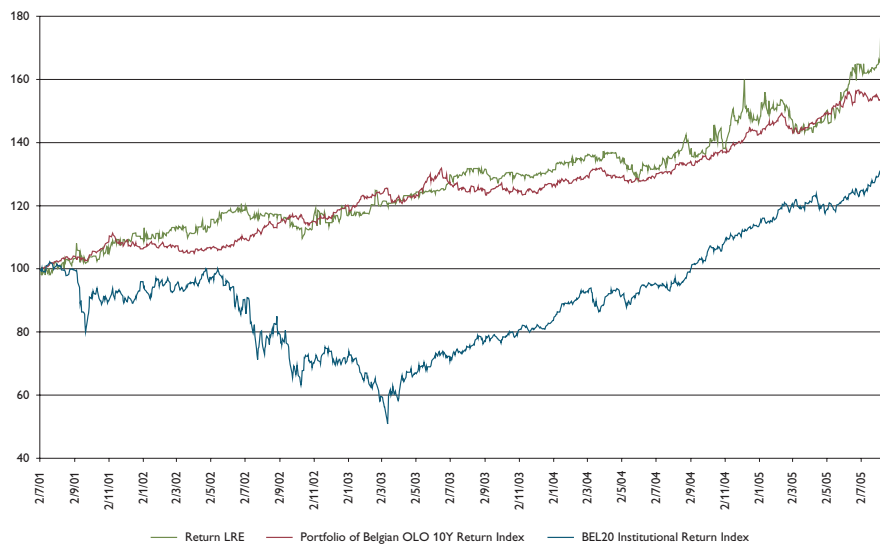
Het dividendrendement van Leasinvest Real Estate bedraagt 6,27% op basis van een voorgesteld brutodividend van € 3,72 per aandeel en een gemiddelde koers over het afgelopen boekjaar van € 59,33.

MAANDELIJKS VOLUME VAN HET AANDEEL LEASINVEST REAL ESTATE SINDS DE IPO OP 2 JULI 1999



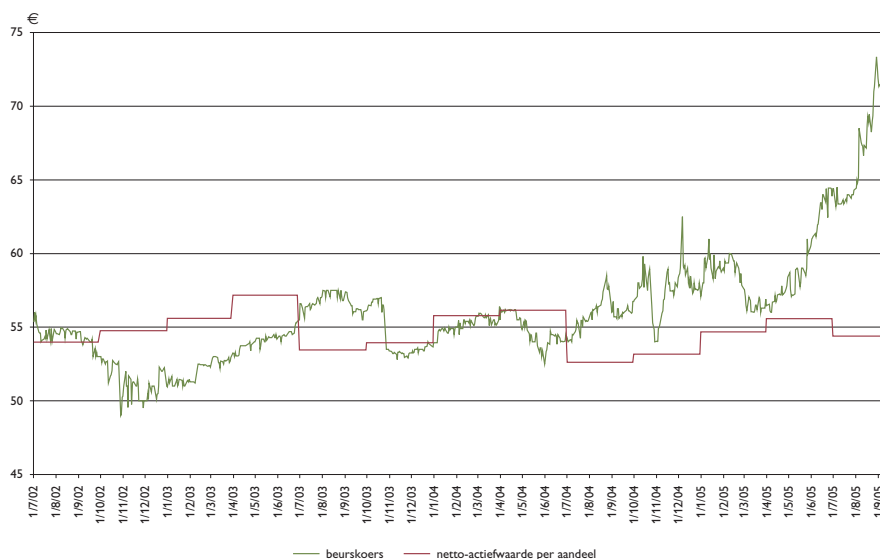
De resultaten inzake verhandeld volume en omzet van het aandeel Leasinvest Real Estate bereikten dit boekjaar hun historisch hoogtepunt. Het gemiddeld transactievolume per maand was over het laatste boekjaar historisch hoog en bedroeg 87.992 aandelen, tegenover 54.424 aandelen het jaar voordien. In totaal werden er op jaarbasis 61,5% meer aandelen verhandeld als het vorige jaar; namelijk 1.055.903 aandelen, en dit terwijl er vorig jaar ook al een stijging van 11,8% genoteerd was. Bovenvermelde tendensen in volume worden ook vertaald in de velociteit van het aandeel die toeneemt van 3,53% per 30/06/01 tot 37,31% per 30/06/05.

VERGELIJKING RETURN LEASINVEST REAL ESTATE MET RETURN BEL20 EN OLO 10Y RETURN INDEX⁽²⁾



De return van het aandeel Leasinvest Real Estate, de BEL20 Index en de Portfolio of Belgian OLO 10Y Return Index zijn in deze grafiek op basis 100 gebracht op 02/07/2001. De return van Leasinvest Real Estate ligt continu boven de return van de BEL20 Index over de laatste 4 boekjaren. Sinds juli 2003 tekent Leasinvest Real Estate systematisch een hogere return op dan de OLO 10Y index. Het verschil is voornamelijk sterk opgelopen sinds 05/2005. Het afgelopen boekjaar bood Leasinvest Real Estate gemiddeld een return aan die 4,4% boven de OLO 10Y lag.

AGIO/DISAGIO KOERS AANDEEL LEASINVEST REAL ESTATE SINDS 1 JULI 2002 T.O.V. DE NETTO-ACTIEFWAARDE



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

Sinds het begin van het afgelopen boekjaar, noteerde het aandeel Leasinvest Real Estate met een premie, die gemiddeld 9,8% bedraagt ten opzichte van de gemiddelde netto-actiefwaarde. Dit fenomeen is kenmerkend voor de Europese vastgoedsector. Eveneens in juli 2004 werd er een kaderovereenkomst met AXA afgesloten, één van de belangrijkste institutionele vastgoed-investeerders.

Dit toont aan dat de belegger dit als een belangrijk signaal heeft beschouwd en het aandeel Leasinvest Real Estate heeft opgenomen in zijn portefeuille. Het vertrouwen in het aandeel heeft de beurskoers op nooit eerder bereikte koersniveaus gebracht.

ANALISTEN DIE HET AANDEEL VOLGEN

Herman Vanderloos

BANK DEGROOF NV

Nijverheidsstraat 44, B-1040 Brussel, T +32 2 287 91 11, F +32 2 230 67 00

E herman.vanderloos@degroof.be

Laatste advies (29/08/05): afbouwen

Jean-Marc Mayeur

ING Financial Markets Western Europe

Marnixlaan 24, 1000 Brussel, T +32 2 547 70 97, F +32 2 547 70 78

E jean-marc.mayeur@ing.be

Laatste advies (29/03/05): houden



STATUTEN



GECOÖRDINEERDE STATUTEN DE DATO 23 DECEMBER 2004

"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
Rechtbank van Koophandel te Brussel

Opgericht onder de rechtsvorm van een "Aktiengesellschaft" naar Zwitsers recht met als naam "Zanos Estate Company A.G." te Zug (Zwitserland) op éénentwintig november negentienhonderd drieënzeventig en voor het eerst geregistreerd te Zug (Zwitserland) op dertig november daarna.

Bij beslissing van de algemene vergadering de dato zeventien november negentienhonderd achtentachtig, werd onder meer de maatschappelijke zetel verplaatst van Zwitserland naar België.

Bij akte verleden voor notaris Hans Berquin te Brussel op zestien december negentienhonderd achtentachtig, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op twaalf januari negentienhonderd negenentachtig onder nummer 890112-044, werd bovenvermelde zetelverplaatsing naar België bekrachtigd, werd vastgesteld dat de vennootschap onderworpen is aan het Belgische recht conform destijds artikel 197 van de vennootschappenwet en dat de vennootschap een rechtspersoon is naar Belgisch recht en de rechtsvorm van een naamloze vennootschap heeft aangenomen, en werden de statuten integraal opnieuw vastgesteld naar Belgisch recht.

De statuten werden daarna meermaals gewijzigd en wel als volgt:

- bij akte verleden voor notaris Frank Celis te Antwerpen op acht juni negentienhonderd negenennegentig, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op zesentwintig juni daarna onder het nummer 990626-330, waarbij onder meer de naam werd gewijzigd in "LEASINVEST REAL ESTATE" en de vennootschap werd omgevormd in een vastgoedbevak naar Belgisch recht onder de rechtsvorm van een commanditaire vennootschap op aandelen, en waarvan vaststelling van de vervulling van de opschortende voorwaarden gesteld in voormelde akte van statutenwijziging en inzonderheid van het Bevak-statuut werd verleden voor notaris Erik Celis te Antwerpen op één juli negentienhonderd negenennegentig, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op twintig juli daarna onder het nummer 990720-618;
- bij akte verleden voor notaris Erik Celis te Antwerpen op achtentwintig juni tweeduizend en één, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op zesentwintig juli daarna onder het nummer 20010726-264, waarbij het kapitaal werd verhoogd in het kader van het toegestane kapitaal;
- bij akte verleden voor notaris Erik Celis te Antwerpen op veertien december tweeduizend en één, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op drie januari tweeduizend en twee onder nummer 20020103-16;
- bij akte verleden voor notaris Erik Celis te Antwerpen op achtentwintig november tweeduizend en drie, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op twaalf december daarna onder nummer 20031212-131932, houdende fusie door overneming van de naamloze vennootschappen "EKIPOINT" en "BRUSSIMMO".
- bij akte verleden voor notaris Frank Liesse te Antwerpen op drieëntwintig december tweeduizend en vier, neergelegd ter bekendmaking in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad.

HOOFDSTUK I – NAAM – DUUR- ZETEL – DOEL

ARTIKEL 1. NAAM

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

Zij draagt de benaming "LEASINVEST REAL ESTATE".

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

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

De vennootschap heeft geopteerd voor de categorie van beleggingen voorzien door artikel 122, paragraaf 1, alinea 1, 5° (onroerende goederen) van de Wet van vier december negentienhonderd negentig voormeld. De vennootschap doet publiek beroep op het spaarwezen in de zin van artikel 438 van het Wetboek van vennootschappen.

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

ARTIKEL 2. DUUR

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

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

ARTIKEL 3. ZETEL

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

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

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

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

ARTIKEL 4. DOEL

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

Onder vastgoed wordt begrepen:

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

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

- de aankoop, de verbouwing, de inrichting, de verhuur, de onderverhuur, het beheer, de ruil, de verkoop, de verkaveling, het onderbrengen onder het stelsel van mede-eigendom van vastgoed zoals hierboven beschreven;

- het verwerven en uitlenen van effecten overeenkomstig artikel 51 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftiennegentig met betrekking tot Vastgoedbevaks;
- onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing nemen overeenkomstig artikel 46 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftiennegentig met betrekking tot Vastgoedbevaks; en
- ten bijkomende titel, onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing geven overeenkomstig artikel 47 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftiennegentig met betrekking tot Vastgoedbevaks;
- de vennootschap mag slechts occasioneel optreden als bouwpromotor; zoals gedefinieerd in artikel 2 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftiennegentig.

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

- ten bijkomende of tijdelijke titel, beleggen in effecten, andere dan vaste goederen en liquiditeiten aanhouden overeenkomstig artikel 41 en 45 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftiennegentig met betrekking tot Vastgoedbevaks. Het in bezit houden van roerende waarden moet verenigbaar zijn met het nastreven op korte of middellange termijn van het beleggingsbeleid zoals beschreven in artikel 5 van de statuten. De effecten moeten opgenomen zijn in de notering van een effectenbeurs van een Lid-Staat van de OESO of verhandeld worden op een 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;
- hypotheke 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 Assurantiewezen vereist.

ARTIKEL 5. BELEGGINGSBELEID

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

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

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

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

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

Verder zullen investeringen in individuele gebouwen worden onderzocht. Wat kantoorgebouwen betreft, zal de voorkeur uitgaan naar recente of recent grondig gerenoveerde gebouwen met een minimum van tienduizend vierkante meter aan verhuurbare oppervlakte. Dergelijke gebouwen dienen bovendien aan een reeks technische vereisten te voldoen, voldoende parkeerplaatsen hebben en moduleerbaar zijn. In het

geval het gehele gebouw aan één huurder is verhuurd, dient de kwaliteit van deze huurder uitstekend te zijn. De liggingen kunnen zowel binnenstedelijk als perifeer zijn. Deze vorm van diversificatie laat toe in te spelen op tijdelijke verschuivingen van de vraag in functie van externe elementen.

Hoewel nieuwe investeringen in kantoorgebouwen de voorkeur krijgen, zal ook verder in semi-industriële panden en in retail worden geïnvesteerd. Nieuwe liggingen met een strategisch potentieel zullen daarbij actief worden opgezocht. Uit de ervaringen met het Brixton Business Park in Zaventem, werden richtlijnen voor nieuwe investeringen afgeleid. Een grote flexibiliteit van de gebouwen garandeert een optimale bezetting. Ingevolge de aanvangsportefeuille ligt het zwaartepunt thans in en rond Brussel. Verdere geografische spreiding over de driehoek Brussel-Antwerpen-Gent is vrijwel zeker; maar daarnaast wordt ook een grotere geografische spreiding, zelfs, in bijkomende orde, buiten de landsgrenzen overwogen.

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

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

HOOFDSTUK II – KAPITAAL – AANDELEN

ARTIKEL 6. KAPITAAL

Het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap bedraagt vijftiendertig miljoen zeshonderd achtentwintigduizend zeshonderd en zes euro negenentwintig cent (EUR 35.728.606,29).

Het is volledig volgestort.

Het is verdeeld in drie miljoen tweehonderd negenenvestigduizend tweehonderd éénentwintig (3.249.221) aandelen, zonder nominale waarde, die ieder één/drie miljoen tweehonderd negenenvestigduizend tweehonderd éénentwintigste (1/3.249.221ste) 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 éénendertig miljoen honderd tweeëntwintigduizend negenhonderd en negen euro negenenvestig cent in de gevallen als voorzien in het desbetreffende verslag.

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

Zij is hernieuwbaar.

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

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

ARTIKEL 8. AARD VAN DE AANDELEN

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

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

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

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

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

ARTIKEL 9. WEDERINKOOP VAN EIGEN AANDELEN

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

ARTIKEL 10. WIJZIGING VAN HET MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL

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

Daarenboven zal de vennootschap zich moeten gedragen naar de regels voorgeschreven in het geval van openbare uitgifte van aandelen van de vennootschap voorzien bij artikel 125 van de Wet van vier december negentienhonderd negentig en de artikels 28 en volgende van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftien met betrekking tot de Vastgoedbevaks.

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

ARTIKEL 11. BEHERENDE EN STILLE VENNOTEN

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

HOOFDSTUK III – BESTUUR EN VERTEGENWOORDIGING

ARTIKEL 12. BENOEMING – ONTSLAG – VACATURE

1. De vennootschap wordt bestuurd door een zaakvoerder; die de hoedanigheid van gecommanditeerde (beherende) vennoot moet hebben.
De naamloze vennootschap "LEASINVEST REAL ESTATE MANAGEMENT", ingeschreven in het rechtspersonenregister onder het ondernemingsnummer 0466.164.776 en met maatschappelijke zetel

te 1040 Brussel-Etterbeek, Tervurenlaan 72, wordt als enige Statutaire Zaakvoerder aangesteld voor een onbepaalde duur met een minimale duur van vijftien jaar. Het mandaat van deze zaakvoerder is onherroepbaar tot aan de datum van de jaarvergadering van de vennootschap die zal gehouden worden in tweeduizend en veertien.

Na deze datum is het mandaat herroepbaar onder de aanwezigheids- en meerderheidsvoorwaarden vereist voor een wijziging van de statuten, zonder dat de zaakvoerder op dit punt over een vetorecht beschikt.

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

Is de Statutaire Zaakvoerder een rechtspersoon, dan benoemt deze onder zijn zaakvoerders of bestuurders één vaste vertegenwoordiger die belast wordt met de uitvoering van de opdracht van zaakvoerder in naam en voor rekening van de Statutaire Zaakvoerder-rechtspersoon en inzonderheid bevoegd is om alleen handelend de Bevak ten aanzien van derden te vertegenwoordigen en te verbinden evenwel zonder afbreuk te doen aan de bepalingen van artikel 18 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftien met betrekking tot vastgoedbevak noch aan enige andere bepaling toepasselijk op instellingen voor collectieve beleggingen, en met dien verstande dat deze vaste vertegenwoordiger moet voldoen aan de vereiste professionele betrouwbaarheid, ervaring, autonomie, bepaald door artikel 4 paragraaf 1, 4° van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftien en niet mag vallen onder de toepassing van de bepalingen waarvan sprake in het artikel 19 van de Wet van tweeëntwintig maart negentienhonderd drieënnegentig betreffende het statuut van en het toezicht op de kredietinstellingen. De Statutaire Zaakvoerder-rechtspersoon mag zijn vertegenwoordiger niet ontslaan zonder tegelijk een opvolger te benoemen. Voor de benoeming en beëindiging van de opdracht van de vaste vertegenwoordiger gelden dezelfde regels van openbaarmaking alsof zij deze opdracht in eigen naam en voor eigen rekening zouden vervullen.

3. De Statutaire Zaakvoerder kan ten allen tijde zelf ontslag nemen.
De opdracht van de zaakvoerder kan slechts worden herroepen bij rechterlijke uitspraak op vordering daartoe ingesteld door de algemene vergadering op grond van wettige redenen. De algemene vergadering dient daartoe te beslissen met statutenwijzigende meerderheid waarbij de zaakvoerder niet aan de stemming mag deelnemen. De zaakvoerder blijft zijn functie verder vervullen tot dat zijn afzetting bij een in kracht van gewijsde gegane rechterlijke beslissing is uitgesproken.

De zaakvoerder-rechtspersoon moet op een zulkdanige wijze georganiseerd worden dat in de schoot van de Raad van Bestuur minstens twee natuurlijke personen gezamenlijk het toezicht uitoefenen over het dagelijks bestuur.

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

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-, Financier- en Assurantiewezen zou treffen krachtens de bevoegdheden voorzien door artikel 134 van de Wet van vier december negentienhonderd negentig.

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

ARTIKEL 13. SALARIS

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

De zaakvoerder zal zijn mandaat bezoldigd uitoefenen.

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

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

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

ARTIKEL 14. INTERN BESTUUR

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

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

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

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

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

De zaakvoerder neemt alle beslissingen naar eigen inzicht.

ARTIKEL 15. EXTERNE VERTEGENWOORDIGINGSMACHT

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

Overeenkomstig artikel 18 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijfennegentig, wordt de vennootschap voor elke daad van beschikking op haar vastgoed in de zin van het artikel 2, 4° van gezegd Koninklijk Besluit, vertegenwoordigd door de zaakvoerder, handelend via haar vaste vertegenwoordiger samen met één bestuurder, gezamenlijk optredend.

ARTIKEL 16. BIJZONDERE VOLMACHTEN

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

ARTIKEL 17. VERANTWOORDELIJKHEID VAN DE ZAAKVOERDER

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

HOOFDSTUK IV – CONTROLE**ARTIKEL 18. CONTROLE**

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

HOOFDSTUK V – ALGEMENE VERGADERING**ARTIKEL 19. DE ALGEMENE VERGADERING**

De algemene vergadering wordt gehouden op de maatschappelijke zetel of op het adres aangeduid in de oproepingsbrief.

De jaarvergadering wordt ieder jaar gehouden op de derde maandag van de maand oktober om zestien uur of, indien deze dag een wettelijke feestdag is, op de voorgaande werkdag op hetzelfde uur.

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

ARTIKEL 20. BEVOEGDHEID VAN DE ALGEMENE VERGADERING

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

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

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

ARTIKEL 21. 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. DEPONERING VAN AANDELEN

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

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

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

ARTIKEL 23. DEELNEMING AAN DE VERGADERING – VERTEGENWOORDIGING

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

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

ARTIKEL 24. VOORZITTERSCHAP – BUREAU

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

ARTIKEL 25. VERLOOP VAN DE VERGADERING

1. De beraadslaging en stemming geschiedt onder leiding van de voorzitter en in overeenstemming met de gebruikelijke regels van een behoorlijke vergaderingstechniek. De zaakvoerder en de commissaris geven antwoord op de vragen die hun door de aandeelhouders worden gesteld met betrekking tot hun jaarverslag of tot de agendapunten.
2. De zaakvoerder heeft het recht elke gewone, bijzondere of buitengewone vergadering één enkele maal drie weken te verdagen, tenzij de vergadering bijeengeroepen is op verzoek van één of meer aandeelhouders die ten minste een vijfde van het kapitaal vertegenwoordigen of door een commissaris. Dergelijke verdaging doet geen afbreuk aan de andere genomen besluiten, behoudens andersluidende beslissing van de algemene vergadering hieromtrent.
3. De algemene vergadering kan alleen rechtsgeldig 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 Assurantiewezen en wanneer zij drie vierden van de stemmen verbonden aan de aanwezige of vertegenwoordigde aandelen heeft verkregen en met instemming van de aanwezige of vertegenwoordigde zaakvoerder onverminderd strengere wettelijke bepalingen. Bij de berekening van de vereiste meerderheid worden de stemmen van degenen die zich onthouden, de blanco stemmen en de nietige stemmen als stemmen tegen beschouwd.

ARTIKEL 28. BOEKJAAR – JAARREKENING – JAARVERSLAG

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

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

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

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

ARTIKEL 29. BESTEMMING VAN DE WINST

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

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

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

Daarentegen de meerwaarden op de verwezenlijking van vaste aktiva worden uitgesloten van de netto-opbrengst zoals bepaald door alinea 2 in de mate dat deze zullen herbelegd worden binnen een termijn van vier jaar die een aanvang neemt de eerste dag van het lopende boekjaar waarin deze meerwaarden zullen gerealiseerd zijn.

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

ARTIKEL 30. INTERIMDIVIDENDEN

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

HOOFDSTUK VI – ONTBINDING – VEREFFENING

ARTIKEL 31. BENOEMING EN BEVOEGDHEID VEREFFENAARS

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

ARTIKEL 32. ONTBINDING

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

HOOFDSTUK VII – KEUZE VAN WOONPLAATS**ARTIKEL 33.**

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

ARTIKEL 34. RECHTSBEVOEGDHEID

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



VARIA



DEFINITIE VASTGOEDBEVAK

De belangrijkste kenmerken van een vastgoedbevak zijn als volgt (KB van 10 april 1995):

- beleggingsvennootschap met vast kapitaal
- beursnotering
- activiteiten beperkt tot vastgoedinvesteringen
- risicospreiding: maximum 20% van de totale activa mag in 1 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 50% 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 (beleggingswaarde)
- gebouwen geboekt op basis van de beleggingswaarde - geen afschrijvingen
- minimaal 80% van de netto-opbrengst, verminderd met de bedragen die overeenstemmen met de netto-vermindering van de schulden, wordt jaarlijks als dividend uitgekeerd (netto-opbrengst = winst van het boekjaar, met uitsluiting van de in de resultatenrekening opgenomen waardeverminderingen, de terugnemingen op waardeverminderingen en de meerwaarden bij de realisatie van vaste activa), met inachtneming van de beperking van art. 617 W. Venn.
- belastbare grondslag in vennootschapsbelasting bestaat uit som van verworpen uitgaven en verkregen abnormale en goedgeunstige voordelen
- roerende voorheffing van 15% op dividend (bevrijdend voor natuurlijke personen)
- geen roerende voorheffing voor niet-ingezetenen die geen winstgevendende activiteit uitoefenen

GEBRUIKTE TERMEN

AANKOOPRENDEMENT

Onmiddellijk rendement bij acquisitie, nl. jaarlijkse huuropbrengsten ten opzichte van de beleggingswaarde.

BEZETTINGSGRAAD

De bezettingsgraad houdt rekening met alle gebouwen en wordt berekend in functie van de geschatte huur als volgt: $(\text{geschatte huur} - \text{geschatte huur op leegstand}) / \text{geschatte huur}$.

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.

DIVIDENDRENDEMENT

Bruto dividend / gemiddelde beurskoers van het betreffende boekjaar.

DURATION

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

EBITDA

Earnings before interests, taxes, depreciation & amortisation = bedrijfsresultaat gecorrigeerd voor afschrijvingen, waardeverminderingen en voorzieningen.

EXITTAKS

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

FLOOR

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

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

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

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.

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- en laatkoersen bestaande, markt te stellen, een minimale omzet te garanderen en bovendien de markt te stellen binnen een maximale bandbreedte of 'spread'.

NETTO-ACTIEFWAARDE

Waarde van het eigen vermogen.

NETTOCASHFLOW

Operationeel resultaat plus de toevoegingen en onttrekkingen aan waardeverminderingen op handelsvorderingen en de toevoegingen en onttrekkingen aan voorzieningen, plus het uitzonderlijk resultaat, plus de gerealiseerde meer- of minwaarden op de portefeuille.

NETTO COURANTE CASHFLOW

Operationeel resultaat plus de toevoegingen en onttrekkingen aan waardeverminderingen op handelsvorderingen en de toevoegingen en onttrekkingen aan voorzieningen plus het uitzonderlijk resultaat.

PAY-OUT RATIO

Percentage van het uitkeerbaar resultaat dat onder de vorm van een dividend wordt uitgekeerd.

SCHULDGRAAD

Totaal van de schulden exclusief overlopende rekeningen gedeeld door het balanstotaal.

TAKE-UP

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

VELOCITEIT

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

VERKLARINGEN**TOEKOMSTGERICHTE VERKLARINGEN – INFORMATIE AFKOMSTIG VAN DERDEN – VERANTWOORDELIJKE PERSONEN**

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

De Statutaire Zaakvoerder van Leasinvest Real Estate Comm.VA is verantwoordelijk voor de in deze jaarbrochure verstrekte informatie, onder voorbehoud van de informatie die door derden werd verstrekt, inzonderheid de commissarisverslagen en het schattingsverslag. De Statutaire Zaakvoerder van Leasinvest Real Estate Comm.VA heeft alle redelijke inspanningen geleverd om de informatie opgenomen in deze jaarbrochure te verifiëren en verklaart dienvolgens dat, voor zover hem bekend, de gegevens in deze jaarbrochure in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van deze jaarbrochure zou wijzigen.

ALGEMENE VERKLARINGEN

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

VERKLARING INZAKE BELEGGINGSBEPERKINGEN

De Statutaire Zaakvoerder van Leasinvest Real Estate Comm.VA heeft op dit ogenblik niet de intentie om meer dan 20% te beleggen in andere vastgoedbeleggingsinstellingen.

VERKLARINGEN BETREFFENDE DE BESTUURDERS

De Statutaire Zaakvoerder van Leasinvest Real Estate Comm.VA verklaart, voor zover hem bekend:

- dat geen van de bestuurders ooit veroordeeld werd wegens een fraudemisdrijf, dat er nooit officieel en openbaar beschuldigingen werden geuit of sancties werden opgelegd door wettelijke of toezichthoudende autoriteiten en dat zij in hun hoedanigheid van bestuurder nooit betrokken waren bij een faillissement;
- dat er op heden met de bestuurders geen arbeidsovereenkomsten afgesloten werden, noch met de bevak, noch met de Statutaire Zaakvoerder, die voorzien in uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband;
- dat de bestuurders Christophe Desimpel, Marcus Van Heddeghem, Bernard de Gerlache de Gomery, Eric De Keuleneer, Luc Bertrand, Jan Suykens en Jean-Louis Appelmans geen aandelen bezitten in Leasinvest Real Estate en dat Kris Verhellen 100 aandelen van Leasinvest Real Estate bezit;
- dat er tot op heden geen opties op aandelen van Leasinvest Real Estate werden verleend.

ANDERE UITGEOEFENDE BESTUURSMANDATEN GEDURENDE DE VOORBIJE 5 JAREN

Luc Bertrand

Mandaten in andere vennootschappen op heden en tijdens voorbije 5 boekjaren: Ackermans & van Haaren NV, Ackermans & van Haaren Coordination Center NV, Agridec NV, Algemene Aannemingen Van Laere NV, Anfima NV, Continentale Verzekeringen NV, Asco Leven NV, Atenor Group NV, Aviapartner NV*, Axe Investments NV, Baarbeek BV, Bank J. Van Breda & Co NV, Bank Delen & De Schaetzen NV, Bracht Deckers & Mackelbert NV, Belcadi BV, Belfimas NV, Belgian Media Holding NV, Blomhof NV, Bos NV, Brinvest NV, Cruiser BV, 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, Idea Strategische Economische Consulting NV, IlloSpear NV, ING België NV, "Belgische Instituut Voor Vorming, Technische Bijstand En Overdracht Van Technologie" NV, Lamitref Industries NV, Leasinvest NV, NMC NV, Profimolux NV, Project T&T NV, Promofi SA, Protalux NV, Quick Restaurants NV, Scaldis Invest NV, Sipef NV, Nationale Maatschappij Der Pijpleidingen NV, Nationale Investeringsmaatschappij NV, Sofinim NV, Solvus NV*, Virgin Express NV*, Vlaamse Beleggingen BV

Jan Suykens

Mandaten in andere vennootschappen op heden en tijdens voorbije 5 boekjaren: Ackermans & van Haaren NV, Continentale Verzekeringen NV, Bracht, Deckers en Mackelbert NV, Asco Leven NV, Bank Delen & De Schaetzen NV, Banque Delen Luxembourg NV, Bank J. Van Breda & Co NV, Leasinvest NV, Leasinvest Finance NV, Oleon NV, Oleon Holding NV, Bureau Van Dijk Computer Services NV*, Solvus NV*, VUM Media NV, Synvest NV, Algemene Aannemingen Van Laere NV, "Dredging, Environmental & Marine Engineering" NV, IlloSpear NV, Ackermans & van Haaren Coordination Center NV, Mabeco NV, Nationale Investeringsmaatschappij NV, Sofinim NV,

* Beëindigde mandaten.

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

Bernard de Gerlache de Gomery

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

Eric De Keuleneer

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

Christophe Desimpel

Mandaten in andere vennootschappen op heden en tijdens voorbije 5 boekjaren: Remi Claeys Aluminium NV*, De Cederboom NV*, Telindus Group NV*, De Speyebeek NV, Aluclaeys Invest NV, Aluclaeys Finance NV, RC Systems NV*, Aleurope Holding NV*, Cedes NV*, Point Break SA*, Te Lande NV, Val-I-Pac VZW*, Levimmo SA, Accentis NV, Immo Desimpel NV, New Regence NV, Omroepgebouw Flagey NV, Fortales NV*, Wellington Golf Oostende NV, Eurocrossroads Business Park NV, Marina Tower ESV, DML Composites NV, Valletta Invest NV

Marcus Van Heddeghem

Mandaten in andere vennootschappen op heden en tijdens voorbije 5 boekjaren: Redevco Retail Comm.V, Redevco Offices Comm.V, Redevco Industrial Comm.V, Home Invest NV, City Hotels NV, Befimmo NV, Maatschappij van Het Zoute NV

Jean-Louis Appelmans

Mandaten in andere vennootschappen op heden en tijdens voorbije 5 boekjaren: Retail Estates NV, Brussimmo NV*, Ekiport NV*, Extensa NV, Grossfeld Immobilière NV, IDIM NV*, Leasinvest NV, Music City Brussels NV*, Omroepgebouw Flagey NV*, Project T&T NV, Stevibis NV, Granvelle Consultants & Co BVBA

Kris Verhellen

Mandaten in andere vennootschappen op heden en tijdens voorbije 5 boekjaren: Brussimmo NV*, Ekiport NV*, Extensa NV, Grossfeld Immobilière NV, Leasinvest Finance NV, Music City Brussels NV*, Project T&T NV, SITAS BVBA, Omroepgebouw Flagey NV, Stevibis NV

KANTOORADRESSEN

Luc Bertrand

Voorzitter van het Executief Comité
Ackermans & van Haaren NV
Sporweglaan 1, 2610 Wilrijk

Jan Suykens

CFO
Ackermans & van Haaren NV
Sporweglaan 1, 2610 Wilrijk

* Beëindigde mandaten.

Bernard de Gerlache de Gomery

Afgevaardigd Bestuurder
Belficor NV
Generaal Jacqueslaan 26, 1050 Brussel

Eric De Keuleneer

Voorzitter van het Directiecomité
Credibe NV
Wetstraat 42, 1040 Brussel

Christophe Desimpel

Afgevaardigd Bestuurder
De Speyebeek NV
Guldensporenpark 2D, 9820 Merelbeke

Marcus Van Heddeghem

Afgevaardigd Bestuurder
Redevco Comm.V
Brouckère Tower
Anspachlaan 1 B1, 1000 Brussel

Jean-Louis Appelmans

CEO
Leasinvest Real Estate Management NV
Mechelsesteenweg 34, 2018 Antwerpen

Kris Verhellen

CEO
Leasinvest NV
Tervurenlaan 72, 1040 Brussel

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 bijbehorende verslagen, toegezonden aan de aandeelhouders op naam en eenieder die erom verzoekt.

De **jaarbrochures**, die de enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekening, het jaarverslag en het verslag van de commissaris omtrent de boekjaren 2002/2003 en 2003/2004 omvatten en het besluit van het schattingsverslag en de **semesterverslagen** met inbegrip van het verslag van de commissaris, omtrent de boekjaren 2002/2003, 2003/2004 en 2004/2005, zijn consulteerbaar

op de website van Leasinvest Real Estate (www.leasinvest-realestate.com) en kunnen worden ingezien op de administratieve zetel van de vennootschap. De jaarbrochure 2004/2005 is eveneens consulteerbaar op de website van Euronext (www.euronext.com).

De **financiële berichtgeving** en **oproeping van de aandeelhouders** voor de algemene vergaderingen van aandeelhouders worden gepubliceerd in de financiële pers (alleen semesterresultaten en de rest van de verplichte zaken – al het overige staat enkel op de Leasinvest Real Estate site). Leasinvest Real Estate volgt de richtlijnen van de Commissie voor het Bank-, Financien- 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.

Iedere geïnteresseerde kan zich **gratis registreren** op www.leasinvest-realestate.com om de persberichten en de verplichte financiële informatie per e-mail te ontvangen (contact – registreer).

LIJST MET DOOR VERWIJZING OPGENOMEN INFORMATIE

HISTORISCHE FINANCIËLE INFORMATIE EN BESCHRIJVING FINANCIËLE TOESTAND VAN DE VOORBIJE BOEKJAREN 2002/2003 EN 2003/2004

De **jaarbrochures**, die de enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekening, het jaarverslag en het verslag van de commissaris omtrent de boekjaren 2002/2003 en 2003/2004 omvatten en de **semesterverslagen** met inbegrip van het verslag van de commissaris, omtrent de boekjaren 2002/2003, 2003/2004 en 2004/2005, zijn consulteerbaar op de website van Leasinvest Real Estate (www.leasinvest-realestate.com). De jaarbrochure 2004/2005 is eveneens consulteerbaar op de website van Euronext (www.euronext.com).

De Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen heeft de toelating gegeven om dit jaarverslag als registratiedocument te gebruiken voor elk openbaar beroep op het spaarwezen dat door de vennootschap zou worden gedaan gedurende een periode van twaalf maanden, door middel van de procedure van de gescheiden informatieverstrekking.

In het kader van deze procedure moet dit jaarverslag vergezeld zijn van een verrichtingsnota en een samenvatting om samen een prospectus te vormen in de zin van van artikel 52 van de wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles. Dit prospectus moet ter goedkeuring worden voorgelegd aan de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen overeenkomstig artikel 53 van voornoemde wet.

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

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

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



IDENTITEITSKAART

Vastgoedbevak naar Belgisch recht	Leasinvest Real Estate Comm.VA
Rechtsvorm	Commanditaire vennootschap op aandelen
Maatschappelijke zetel	Tervurenlaan 72, 1040 Brussel, België
Administratieve zetel	Mechelsesteenweg 34, 2018 Antwerpen, België
Contactinfo	T +32 3 238 98 77 – F +32 3 237 52 99
E-mail	investor.relations@leasinvest-realestate.com
Web	http://www.leasinvest-realestate.com
RPR	Brussel
BTW	BE 0436.323.915
Oprichtingsdatum (omvorming tot vastgoedbevak)	8 juni 1999, publicatie BS 26 juni 1999 (nr. 990626-330)
Duur	Onbepaalde duur
Boekjaar	30 juni – 1 juli
Notering	Euronext Brussel, NextPrime, Bel small
Liquidity provider	ING Financial Markets
Bewaarder	ING Bank
Financiële dienstverlening	Bank Degroof, Dexia Bank, Fortis Bank en ING Bank
Commissaris	Ernst & Young Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door erkend bedrijfsrevisor Danielle Vermaelen
Vastgoedexperten	Cushman & Wakefield Healey & Baker - Winsinger & Vennoten
Toezicht	Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen



Leasinvest Real Estate Comm.VA

Maatschappelijke zetel:

Tervurenlaan 72
1040 Brussel

Administratieve zetel:

Mechelsesteenweg 34
2018 Antwerpen
T +32 3 238 98 77
F +32 3 237 52 99

www.leasinvest-realestate.com

