

JAARVERSLAG 2001



Inhoudstafel

BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS	3
KERNCIJFERS	5
BEHEERSVERSLAG	7
BEDRIJFSPROFIEL, ORGANISATIE EN STRUCTUUR	8
CORPORATE GOVERNANCE	11
EVOLUTIE VAN DE VASTGOEDMARKT	12
BELANGRIJKSTE TRANSACTIES VAN HET VOORBIJE BOEKJAAR	14
VASTGOEDPORTEFEUILLE	16
VOORUITZICHTEN	31
BESTEMMING VAN HET RESULTAAT	33
AANDELEN	34
FINANCIELE STATEN	37
VERSLAG VAN DE ZAAKVOERDER	47
VERSLAG VAN DE COMMISSARIS	49
STATUTEN	50



Brief aan de aandeelhouders

Leasinvest Real Estate is een vastgoedbevak die zich voornamelijk toespitst op investeringen in bedrijvenparken in België.

Tijdens het voorbije boekjaar kende het vastgoedpatrimonium van de bevak een aanzienlijke groei. Ingevolge de verwerving van vijf bijkomende gebouwen steeg de waarde van de portefeuille van EUR 177,3 miljoen naar EUR 200,9 miljoen, een stijging met 13,3%.

De nieuw verworven kantoorgebouwen liggen in bedrijvenparken in de periferie van Gent en Antwerpen. In het Axxes Business Park in Merelbeke bij Gent kocht Leasinvest Real Estate drie nieuw opgeleverde en volledig verhuurde kantoorgebouwen. In de omgeving van Antwerpen, meer specifiek in het Delta Business Park in de bedrijventone Satenrozen in Kontich en in Wommelgem, verwierf de vastgoedbevak telkens een kantoorgebouw.

Voor het volgend boekjaar 2001-2002 mikken wij op een aangroei van het patrimonium tot EUR 250 miljoen. Een eerste transactie in die richting is de geplande aankoop later dit jaar van twee nieuwe gebouwen in het Axxes Business Park in Merelbeke. Bovendien besliste de Raad van Bestuur om een promotiedossier met beperkte omvang op te starten in een goed gelegen bedrijvenpark in Waals-Brabant. Op langere termijn beogen we een portefeuille van EUR 500 miljoen.

Groei is belangrijk voor Leasinvest Real Estate. Het is geen doel op zich, maar een middel om schaalvoordelen te benutten, de liquiditeit van het aandeel te verhogen en de aandacht te trekken van bijkomende binnen- en buitenlandse investeerders.

Ligging, kwaliteit van het vastgoed en van de huurders, rendement van de investering, duur van de huurcontracten en de potentiële meerwaarde op termijn zijn belangrijke criteria in de investeringsbeslissingen van de bevak. Daarbij wordt gestreefd naar een evenwicht tussen een vastgoedbenadering enerzijds en een financiële logica anderzijds.

De voornaamste financiële kerncijfers van het bestaand patrimonium verbeteren is een van de doelstellingen binnen dit kader. De investeringen van het voorbije jaar hebben reeds bijgedragen tot een beter rendement op de portefeuille, een lagere gemiddelde ouderdom van onze gebouwen, een betere bezettingsgraad en een langere gemiddelde looptijd.

In vergelijking met het vorige bevakjaar steeg het huurrendement met nagenoeg 4% terwijl het dividend met ruim 3% toenam. De bezettingsgraad exclusief huurgaranties van de gebouwen hield de stijgende trend van de tweede jaarhelft van 2000 aan en klom tot 94,21%. De huurcontracten die in de maand juni werden afgesloten, ondersteunen die stijgende trend. Tegen december 2001 wordt een bezettingsgraad van ongeveer 96% verwacht. De gemiddelde duur van de huurcontracten tot de eerstvolgende opzegmogelijkheid steeg van 3,43 jaar naar 4,51 jaar.

Wij danken al onze medewerkers zonder wie dit resultaat niet mogelijk was geweest.



JEAN-LOUIS APPELMANS
Afgvaardigd Bestuurder



KRIS VERHELLEN
Afgvaardigd Bestuurder



LUC BERTRAND
Voorzitter



Kerncijfers

KERNRESULTATEN

(x 000 EUR)

	30/06/01	30/06/00
Bedrijfsopbrengsten	15 822	15 424
waarvan huur ⁽¹⁾	14 266	13 523
Bedrijfsresultaat	11 480	11 495
Operationeel resultaat ⁽²⁾	10 441	10 415
Resultaat van de portefeuille	613	2 598
Nettoresultaat	11 054	13 013

(1) incl. huurgarantie Leasinvest

(2) netto bedrijfsresultaat

OVERIGE KERNGEGEVENS

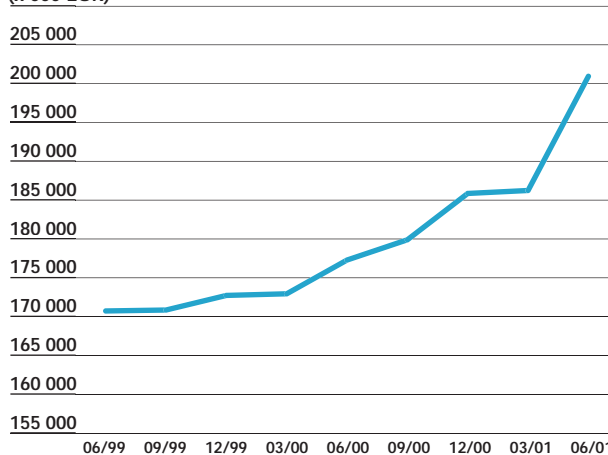
	30/06/01	30/06/00
Bezettingsgraad ⁽¹⁾ (%)	94,21	92,25
Bezettingsgraad ⁽²⁾ (%)	98,53	98,00
Huurrendement ⁽¹⁾ (%)	7,51	7,23
Huurrendement ⁽²⁾ (%)	7,86	7,69
Schuldgraad (%)	27,28	27,40
Uitkeringsgraad (%)	92,00	89,30
Brutodividend (EUR/aandeel)	3,80	3,68
Nettodividend (EUR/aandeel)	3,23	3,13
Waarde vastgoedportefeuille (x 000 EUR)	200 945	177 288
Waarde netto-actief (x 000 EUR)	145 526	134 162
Aantal aandelen	2 725 624	2 525 124

(1) excl. huurgarantie

(2) incl. huurgarantie

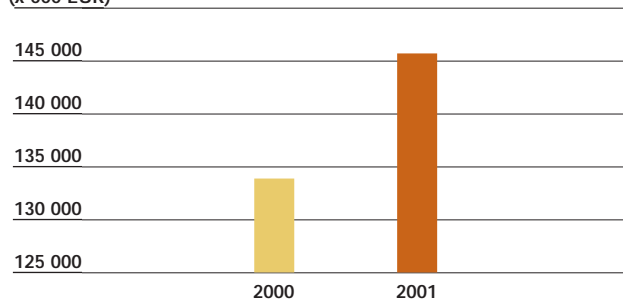
TRIMESTRIELE EVOLUTIE INVESTERINGSWAARDE

(x 000 EUR)



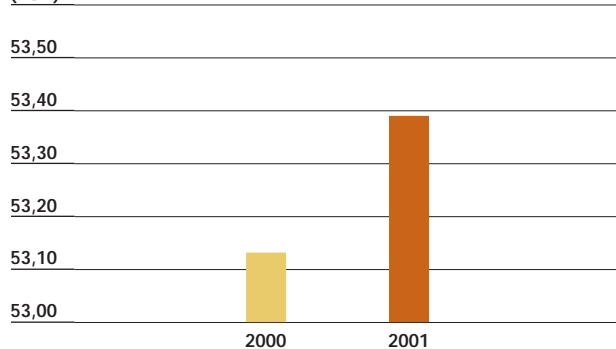
EVOLUTIE EIGEN VERMOGEN

(x 000 EUR)



INTRINSIEKE WAARDE PER AANDEEL

(EUR)





Beheersverslag

Bedrijfsprofiel, organisatie en structuur

Bedrijfsprofiel

Leasinvest Real Estate C.V.A. (Euronext: LEAS) startte haar activiteiten als vastgoedbevak in juli 1999. De bevak investeert voornamelijk in bedrijfsmatig vastgoed gelegen in bedrijvenparken in België. Leasinvest Real Estate belegt in kwalitatief hoogstaande gebouwen – kantoren en semi-industriële units - bij voorkeur gelegen in bedrijvenparken in de periferie van de grote Belgische agglomeraties, meer specifiek in de driehoek Brussel-Gent-Antwerpen.

Tot de belangrijkste units van de vastgoedbevak behoren o.a. het Riverside Business Park in Anderlecht (12 gebouwen), Extensa Square in Evere (2 gebouwen), het Brixton Business Park in Zaventem (7 gebouwen) en het Axxes Business Park in Merelbeke (3 gebouwen).

De vastgoedbevak hanteert de volgende investeringsstrategie:

- kantoorruimten moeten zowel geografisch als lokaal goed gelegen zijn, bij voorkeur in bedrijvenparken
- ze moeten kwalitatief goed zijn en technisch aan de moderne vereisten voldoen. De bevak investeert voornamelijk in nieuwe gebouwen
- ze moeten verworven worden tegen een aanvaardbaar rendement
- bij het afsluiten van huurcontracten mikt de bevak op een langetermijnrelatie met de huurder, bij voorkeur voor een periode van minimum zes jaar vast
- er moet op termijn een potentiële meerwaarde zijn.

Na een eerste boekjaar (1999-2000) waarbij de nadruk lag op consolidatie en optimalisatie van het beheer legde Leasinvest Real Estate zich tijdens het voorbije boekjaar (2000-2001) toe op een aantal acquisities in het kader van het vooropgestelde investeringsbeleid. Bovendien besloot de zaakvoerder om behoedzaam in promotieactiviteiten te stappen, waarbij de bevak zelf een kantoorgebouw zal ontwikkelen dat aan de portefeuille zal worden toegevoegd.

Eind juni 2001 bedroeg de waarde van de portefeuille EUR 200,9 miljoen.

Organisatie en structuur

DE ZAAKVOERDER

Het beheer van Leasinvest Real Estate werd toevertrouwd aan de gecommanditeerde (beherende) vennoot, Leasinvest Real Estate Management N.V., die werd aangesteld als enige statutaire zaakvoerder voor onbepaalde duur met een minimum van tien jaar. Leasinvest Real Estate Management N.V. is een 100% filiaal van Leasinvest N.V., die op haar beurt gecontroleerd wordt door de beursgenoteerde gediversifieerde dienstengroep Ackermans & van Haaren.

Het mandaat van de zaakvoerder is onherroepbaar tot de datum van de Gewone Algemene Vergadering die zal worden gehouden in 2009. Na deze datum is het mandaat herroepbaar onder de aanwezigheids- en meerderheidsvoorwaarden die vereist zijn voor de wijziging van de statuten, 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 Gewone Algemene Vergadering.

De zaakvoerder heeft vijf personen in dienst die verantwoordelijk zijn voor de commerciële contacten met de huurders en vastgoedmakelaars, het technisch beheer, de boekhouding, de juridische activiteiten en de administratie. Het personeel van de Leasinvest groep zorgt voor bijkomende ondersteuning.

Het dagelijks beheer van Leasinvest Real Estate wordt waargenomen door twee afgevaardigde bestuurders.

De aandelen van Leasinvest Real Estate Management N.V. zijn voor 100% in handen van Leasinvest N.V., de vastgoedpromotor van de bevak.

HET VASTGOEDBEHEER

Het vastgoedbeheer van de portefeuille van de vastgoedbevak werd toevertrouwd aan Leasinvest Properties B.V.B.A., een 100% filiaal van Leasinvest N.V., voor een initiële periode van twee jaar. In het voorbije boekjaar werden de aandelen van Leasinvest Properties B.V.B.A. overgedragen aan Bopro N.V., een 50% filiaal van Leasinvest N.V. Het beheerscontract werd hernieuwd voor een vaste beginperiode van vijf jaar. 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. De naam van Leasinvest Properties B.V.B.A. werd gewijzigd in Bopro Real Estate Services B.V.B.A.

Het gewone vastgoedbeheer omvat administratieve, financiële en technische activiteiten.

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 de huurwaarborgen en waken over de vestiging en de actualisering van de huurwaarborgen
- beheren van eventuele achterstallige huurgelden en -lasten
- laten opmaken en opvolgen van plaatsbeschrijvingen bij de aanvang en het einde van de huurcontracten; verhalen van eventuele huurschade op de huurder of de aansprakelijke
- beheren van de verzekeringsportefeuille
- optimaliseren van de relaties tussen de eigenaar en de huurders, enz.

Het technisch beheer houdt in:

- regelmatig inspecteren van de gebouwen met het oog op het behouden van de goede huurstaat
- onderhoud van de gemeenschappelijke delen en de technische installaties
- nemen van de nodige bewarende maatregelen
- afhandelen van schadegevallen met de verzekeringsmaatschappijen.

Bopro Real Estate Services wordt voor zijn gewone opdracht vergoed op basis van een percentage van de huurinkomsten van de door hen beheerde gebouwen m.n. 3% exclusief B.T.W. Voor de niet-verhuurde ruimten wordt een beheersvergoeding aangerekend van 1,5% exclusief B.T.W. Deze vergoeding is begrepen in de huurlasten die de huurders betalen. Extra prestaties en/of diensten die niet in het gewone beheer zijn begrepen zullen in voorkomend geval door de vastgoedbeheerder aangerekend kunnen worden op basis van de barema's voorzien door het Beroepsinstituut.

Zolang de beheersovereenkomst in voege is, kan de beheerder ook belast worden met het uitvoeren van taken van project management.

DE VASTGOEDEXPERTEN

De waarde van het vastgoedpatrimonium wordt trimestrieel bepaald door de volgende vastgoeddeskundigen:

Healey & Baker

Kunstlaan 58 (bus 7)
1000 Brussel

vertegenwoordigd door de heer Jean-Paul Ducarme

Winssinger & Vennoten

Louizalaan 380
1050 Brussel

vertegenwoordigd door de heer Philippe Winssinger

DE DEPOTHOUDEDE BANK (OOK "BEWAARDER" GENOEMD)

Bank Brussel Lambert werd aangesteld als deponerende bank van Leasinvest Real Estate, overeenkomstig de bepalingen van artikel 12 en volgende van het K.B. van 10 april 1995.

In haar hoedanigheid van deponerende bank van Leasinvest Real Estate, moet Bank Brussel Lambert de verplichtingen nakomen die worden opgelegd door de wet van 4 december 1990 en het voormeld uitvoeringsbesluit. De deponerende bank wordt in het bezit gesteld van alle officiële documenten en akten met betrekking tot wijzigingen in de activa van de bevak en zorgt bij elke verandering in het immobiënpark voor het bijwerken van de inventaris.

DE COMMISSARIS

Ernst & Young, Bedrijfsrevisoren, Marcel Thiry laan 204, 1200 Brussel, vertegenwoordigd door de heer Jacques Vandernoot, bedrijfsrevisor, werd aangesteld voor een periode van drie jaar (vanaf 1 juli 1999) om de functie van commissaris te vervullen.



Corporate Governance

De beslissingsorganen

DE RAAD VAN BESTUUR

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

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

De Raad van Bestuur telt acht bestuurders die voor een termijn van maximum zes jaar door de algemene aandeelhoudersvergadering van Leasinvest Real Estate Management N.V. werden benoemd. Luc Bertrand is voorzitter van de Raad van Bestuur.

De onafhankelijke bestuurders zijn:

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

De bestuurders verbonden met Ackermans & van Haaren N.V. zijn:

- Luc Bertrand, Voorzitter van het directiecomité van Ackermans & van Haaren N.V.
- Jean-Louis Appelmans, Bestuurder Directeur-Generaal van Leasinvest N.V.
- Jan Suykens, Financieel Directeur van Ackermans & van Haaren N.V.
- Kris Verhellen, lid van het directiecomité van Leasinvest N.V.

In toepassing van het K.B. van 10 april 1995 verzekeren de heren Appelmans en Verhellen, in hun hoedanigheid van Afgevaardigd Bestuurder, het toezicht op het dagelijks bestuur. Het mandaat van de bestuurders vervalt na de Gewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 2004.

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

De directe en indirecte vergoedingen die aan de onafhankelijke bestuurders werden betaald tijdens het voorbije boekjaar bedragen EUR 18.592.

DE PERMANENTE COMMISSIE

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

DE REGELING VAN BELANGENCONFLICTEN

Bij de acquisities die tijdens het voorbije boekjaar plaatsvonden werden de bepalingen van de artikelen 523 e.v. W. Venn. (voorheen artikel 60 van de Vennootschappenwet) nageleefd. Daarenboven werd de Commissie voor het Bank- en Financieuzen vooraf in kennis gesteld van de situaties waarin deze artikelen dienden toegepast te worden.

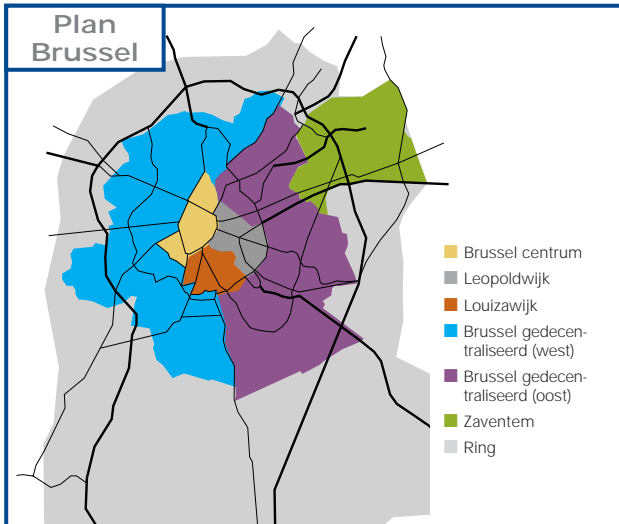
DE CONTROLE VAN DE JAARREKENING

De Commissaris, benoemd door de Gewone Algemene Vergadering, controleert de jaarrekening en de semestriële verslagen. De Commissaris stelt tevens een bijzonder verslag op ter attentie van de Commissie voor het Bank- en Financieuzen.

DE WAARDERING VAN HET PATRIMONIUM

De trimestriële waarderingen van de portefeuille worden verricht door twee onafhankelijke experts (zie pagina 9). Ingeval er een belangenconflict zou ontstaan met de makelaarsactiviteit van een expert, zal de andere expert de waardering verrichten.

Evolutie van de vastgoedmarkt



BRUSSEL PERIFERIE

De gemiddelde huurprijzen voor semi-industriële gebouwen stegen de afgelopen twee jaar met 10 tot 15% ⁽¹⁾. De belangrijkste reden voor de stijging van de huurprijzen is de grote schaarste. Nieuwe ontwikkelingen spitsen zich toe op kantoorprojecten die een hoger rendement op de schaars beschikbare terreinen opleveren. Anderzijds was er vooral in de tweede helft van 2000 de stijgende vraag naar telco-hotels die de klassieke semi-industriële gebruikers uit de periferie verdringen. Ook de verdere uitbesteding van logistieke activiteiten dichterbij Brussel leidde tot een belangrijke stijging van de vraag.

Het Brixton Business Park evenals het Vierwinden Business Park in Zaventem genoten mee van deze hausse. Het Vierwinden Business Park blijft voor 100% bezet en de beschikbaarheid op het Brixton Business Park bedroeg het voorbije jaar gemiddeld ongeveer 5%. Units die er vrijkomen worden gemiddeld binnen de twee à drie maanden opnieuw verhuurd.

Voor de kantorenmarkt in de periferie wordt een minder gunstige evolutie verwacht. Het gebrek aan ontsluiting via het openbaar vervoer bemoeilijkt de bereikbaarheid. Bovendien heeft de malaise in heel wat ondernemingen uit de nieuwe economie de vraag aanzienlijk doen teruglopen. Leasinvest Real Estate heeft evenwel niet geïnvesteerd in kantoorgebouwen in de Brusselse periferie.

BRUSSEL LOUIZAWIJK

In de Louizawijk nam de vraag naar kantoorruimte verder toe wat zich weerspiegelde in een stijging van de gemiddelde huurprijzen en van de bezettingsgraad. Deze toename is niet zozeer te danken aan de realisatie van nieuwe projecten of renovaties, maar is het gevolg van een gebrek aan aanbod in andere wijken binnen Brussel centrum. De Louizalaan heeft een beperkt kantorenaanbod, maar blijft de interesse wegdragen van meestal multinationale ondernemingen of Europese beroepsverenigingen die de voorkeur geven om op deze fraaie invalsweg gehuisvest te zijn.

Louizalaan 66 en Louizalaan 250 uit het Leasinvest Real Estate patrimonium genoten van de stijgende vraag. Op basis van ondertekende contracten in juni 2001 zal de bezettingsgraad van Louizalaan 66 stijgen tot meer dan 80%, een aanzienlijke toename in vergelijking met de bezettingsgraad van 73% de voorbije maanden en slechts 50 à 60% bij de oprichting van de bevak. De Louizalaan 250 blijft voor 100% verhuurd op basis van langetermijncontracten.

BRUSSEL GEDECENTRALISEERDE ZONE

Binnen deze zone is er een groot verschil merkbaar in de groei tussen de noordelijke en oostelijke gedecentraliseerde zone (NO) enerzijds en de westelijke en zuidelijke zone (ZW) anderzijds. De voorbije jaren kende de NO-zone een sterke groei terwijl de ZW-zone onderontwikkeld bleef. Zo kende de NO-zone in 2000 een opname van ongeveer 130.000 m² tegenover een opname van slechts 15.000 m² in de ZW-zone ⁽²⁾. Door o.a. de felle terugval van de bedrijven uit de nieuwe economie en de stijgende mobiliteitsproblemen in de noordelijke zone komt er de laatste maanden evenwel een kentering in de vraag.

Dankzij de huurcontracten die de afgelopen maanden werden afgesloten, zal de bezettingsgraad van het Riverside Business Park uit de portfolio in de tweede helft van dit jaar stijgen naar 94,1%. Een verderzetting van deze stijgende trend is evenwel afhankelijk van een voortgezette grondige renovatie van de aanwezige panden zodat deze de kwaliteit van de panden uit de NO-zone en de periferie evenaren. Extensa Square blijft voor 100% verhuurd aan Mobistar voor langere termijn.

(1) Bron : Knight Frank

(2) Bron : Catella Codemer

ANTWERPEN CENTRUM

De vraag naar kantoren in Antwerpen centrum is gedaald ingevolge de oplevering van nieuwe projecten aan de Singel die, in tegenstelling tot de oudere gebouwen in het centrum, een hoge graad van afwerking kennen.

Deze dalende trend vinden we terug bij onze gebouwen aan de Mechelsesteenweg en Britselei. Hoewel de bezettingsgraad het voorbije jaar van 90,18% naar 93,32% steeg, zal de bezetting het komende jaar terug afnemen door het vertrek van Alcatel tegen eind 2001. Het management van de bevak onderzoekt momenteel verschillende opties voor een herpositionering van deze panden.

ANTWERPEN ZUIDELIJKE PERIFERIE

Door een aantal acquisities tijdens het voorbije jaar heeft Leasinvest Real Estate haar positie in deze zone versterkt. Ingevolge de mobiliteitsproblemen langsheen de Brusselse ring ontwikkelt de as Brussel/Antwerpen zich verder. Dankzij o.a. de kwaliteit van de ontwikkelingen komt er meer en meer vraag van internationale bedrijven.

Onze gebouwen aan de Kontichsesteenweg genoten mee van deze groei. De bezetting steeg van 49,96% naar 67,24%. Prins Boudewijnlaan 7 in Kontich is voor lange termijn verhuurd aan Federal Mogul. Het gebouw in het Delta Business Park in Kontich – een nieuwe acquisitie - is voor 67% verhuurd en de leegstand wordt door de ontwikkelaar gegarandeerd. Het kantoorgebouw gelegen aan de Schranshoevebaan 18 in Wommelgem – eveneens een nieuwe acquisitie – is voor 100% bezet en voor negen jaar verhuurd aan Asea Brown Boveri.

GENT PERIFERIE

Verwacht wordt dat de as Brussel/Gent zich – een paar jaar later dan de as Brussel/Antwerpen – verder zal ontwikkelen.

Het Axxes Business Park is een unieke ontwikkeling. Het is het eerste kantorencomplex van deze omvang in de regio. De drie gebouwen die Leasinvest Real Estate in het Axxes Business Park aankocht, werden grotendeels op plan voorverhuurd. De fractionele leegstand wordt gegarandeerd door de promotor.

Belangrijkste transacties van het voorbije boekjaar

Aankopen

In september 2000 kocht Leasinvest Real Estate het eerste gebouw van het Delta Business Park in de bedrijfzone Satenrozen in Kontich. Het kantoorgebouw is verhuurd aan Chemetall en Meriventi. De leegstand is gedurende drie jaar gewaarborgd door de huurgarantie die verleend werd door de promotor Implant.

In november 2000 sloot de bevak een overeenkomst met vastgoedpromotor Euro Crossroads Business Park (ECBP) - een joint venture die voor 50% toebehoort aan de groep Desimpel en voor de overige 50% aan de groep Uyttersprot - voor de aankoop en inbreng van vijf kantoorgebouwen op het Axxes Business Park in Merelbeke. Voor de leegstand in deze gebouwen werd een huurgarantie afgeleverd door ECBP voor een duur van zes jaar. Deze

gebouwen werden door de bevak verworven bij oplevering. Eveneens in november werd het eerste gebouw (D3) ervan aangekocht. Dit gebouw is verhuurd aan CBT De Wilde, GE Power, KBC en ECBP.

In juni 2001 bracht ECBP twee bijkomende gebouwen van het Axxes Business Park in via een kapitaalverhoging. Deze gebouwen (D4 en D5) worden verhuurd aan ADD, ADS Catering, Belpan Holding, Cross Associates, Curon Medical en Sidstahl. De huur van de leegstaande ruimten wordt gegarandeerd door de promotor ECBP.

In juni 2001 werd ook een gebouw aan de Schranshoevebaan 18 in Wommelgem aangekocht. Het gebouw is voor negen jaar verhuurd aan Asea Brown Boveri.

Verhuringen

	LOCATIES	HUURDER	OPPERVLAKTE	JAREN
Juli 2000	Extensa Square	Mobistar	3 017 m ²	4
	Brixton Business Park	IRS	506 m ²	3/6/9
	Brixton Business Park	Bintz Technics	376 m ²	1/2/5
Oktober 2000	Brixton Business Park	Gecotec	25 parkings	3/6/9
	Louizalaan 250	RHI	1 926 m ²	4/6/9
	Riverside Business Park	Vedior Interim	1 404 m ²	4
November 2000	Brixton Business Park	ERG	605 m ²	3/6/9
	Riverside Business Park	Clestra Hauserman	481 m ²	3/6/9
December 2000	Riverside Business Park	Goossens Gossart Joos	372 m ²	3/6/9
Januari 2001	Extensa Square	Mobistar	4 484 m ²	4
	Kontichsesteenweg 17, 38, 38A	Tinchant	729 m ²	6/9
	Louizalaan 66	Manpower	344 m ²	6/9
	Riverside Business Park	Belstar	109 m ²	3
Februari 2001	Louizalaan 250	Probox	782 m ²	4/6/9
	Vierwinden Business Park	TBC Halbart	1 486 m ²	3/6/9
Maart 2001	Brixton Business Park	Dawson Media Direct	453 m ²	3/6/9
	Louizalaan 66	GL Trade	231 m ²	3/6/9
April 2001	Brixton Business Park	Repair Belgium	518 m ²	3/6/9
	Kontichsesteenweg 17, 38, 38A	Servico	2 196 m ²	3/6/9
Mei 2001	Brixton Business Park	Gecotec	419 m ²	2
	Brixton Business Park	Paragraphe	453 m ²	3/6/9
Juni 2001	Louizalaan 66	London Economics	251 m ²	6/9
	Mechelsesteenweg 30	Chark	280 m ²	3/6/9
Verhuringen – afgesloten maar nog niet in voege				
Juli 2000	Louizalaan 66	Lancaster RE	251 m ²	6/9
September 2001	Riverside Business Park	Ansell	2 090 m ²	6/9
Januari 2002	Riverside Business Park	NRG - Nashuatec	3 950 m ²	6/9

Renovaties

In het gebouw aan de Louizalaan 250 werden zoals gepland vier van de twaalf verdiepingen grondig gerenoveerd tegen eind 2000. In hetzelfde gebouw werden in april 2001 nieuwe koelmachines opgeleverd.

Gelijkaardige grondige renovaties vonden plaats in een gebouw aan de Kontichsesteenweg in Aartselaar en op het gelijkvloers van het gebouw aan de Louizalaan 66. De renovaties waren noodzakelijk voor het behoud van de kwaliteitsvolle uitstraling van de sites.

Voor Louizalaan 66 en 250 resulteerden de renovaties in het afsluiten en vernieuwen van langetermijnhuurcontracten.

Daarnaast werden waar nodig en gebruikmakend van verschuivingen in de huursituatie courante oprisingswerken uitgevoerd. Dit gebeurde voor een viertal units in het Brixton Business Park.

Voor gebouw J (2.000 m²) in het Riverside Business Park zal de bevak in het najaar van 2001 een belangrijke investering doen naar aanleiding van het nieuwe huurcontract met Ansell. Het gebouw zal worden uitgerust met een volledig klimaatregelings-systeem door middel van koelplafonds, nieuwe verhoogde vloeren en verlaagde plafonds. Twee identieke gebouwen op hetzelfde park krijgen een soortgelijke afwerking (o.a. unit K ten behoeve van de uitbreiding van NRG - Nashuatec).

Beheer van de vastgoedportefeuille

Het beheer van de vastgoedportefeuille is sinds juni 2001 in handen van Bopro, via haar filiaal Bopro Real Estate Services, een belangrijke speler op het vlak van project, property en facility management.

Bopro biedt, dankzij een aantal synergieën, een integrale dienstverlening aan de huurders met betrekking tot hun bedrijfshuisvesting. Bovendien streeft Bopro ernaar om de prijs-kwaliteitverhouding van de onderhoudswerken aan de gebouwen te optimaliseren dankzij het uitbreiden van de onderhoudscontracten naar andere opdrachtgevers-eigenaars van Bopro. Bopro's multidisciplinaire aanpak leidt tot een grotere huurderstevredenheid wat de gemiddelde verblijfsduur van de huurders binnen de portefeuille ten goede komt.

Bopro heeft naast het dagelijks beheer ook het project management en de veiligheidscoördinatie van renovatieprojecten binnen de portefeuille onder haar hoede.

Vastgoedportefeuille

Samenstelling van de vastgoedportefeuille

De vastgoedbevak heeft een 45-tal gebouwen in portefeuille op 12 verschillende locaties.

ADRES	FUNCTIE	OPPERVLAKTE
Brixton Business Park Brixtonlaan 1-30 1930 Zaventem	Semi-industrieel/Retail	36 016 m ²
Vierwinden Business Park Leuvensesteenweg 532 1930 Zaventem	Semi-industrieel	13 639 m ²
Louizalaan 66 1050 Brussel	Kantoor	3 591 m ²
Louizalaan 250 1050 Brussel	Kantoor	11 175 m ²
Extensa Square Kolonel Bourgstraat 149, 153-155 1140 Brussel	Kantoor	12 630 m ²
Riverside Business Park Internationalelaan 55 1070 Brussel	Kantoor/Semi-industrieel	26 930 m ²
Antwerpen centrum (2018) Mechelsesteenweg 30-34 J.F. Willemstraat 1 (parking) Britselei 3-5-7 Britselei 15	Kantoor	6 997 m ²
Kontichsesteenweg 17, 38, 38A 2630 Aartselaar	Kantoor/Semi-industrieel	5 710 m ²
Prins Boudewijnlaan 7 2550 Kontich	Semi-industrieel	27 589 m ²
Delta Business Park (nieuw) Satenrozen 1A bus 1 2550 Kontich	Kantoor	1 815 m ²
Schranshoevebaan 18 (nieuw) 2160 Wommelgem	Kantoor	2 394 m ²
Axxes Business Park (nieuw) Guldensporenpark 22-40 9820 Merelbeke	Kantoor	9 687 m ²
TOTAAL		158 173 m²

Beschrijving van de vastgoedportefeuille

BRUSSEL PERIFERIE



Brixtonlaan 1-30, 1930 Zaventem

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

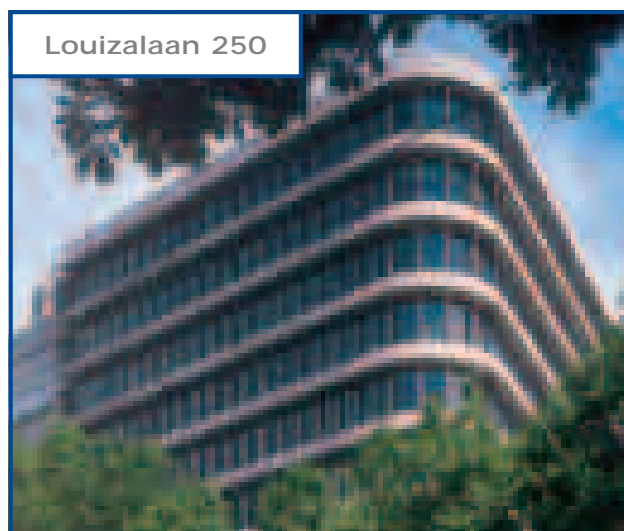
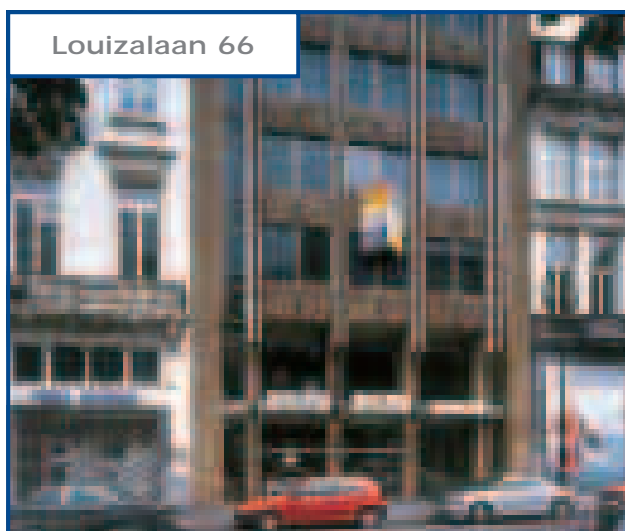
Bouwjaar	1975-88, renovaties uitgevoerd in functie van nieuwe huurders
Huoppervlakte	36 016 m ²
Contractuele huurprijzen	EUR 2 308 206
Geschatte huurwaarde	EUR 3 013 758
Bezettingsgraad	96,91%
Contractuele huurprijs en geschatte waarde op leegstand	EUR 2 401 250
Geschatte investeringswaarde op 30/06/01	EUR 30 664 429
Rendement op 30/06/01	7,34%
Potentieel rendement bij 100% bezetting	8,06%

Leuvensesteenweg 532, 1930 Zaventem

Semi-industrieel bedrijvenpark

Bouwjaar	1973, verbouwd in 1994 en 1998
Huoppervlakte	13 639 m ²
Contractuele huurprijzen	EUR 879 935
Geschatte huurwaarde	EUR 764 707
Bezettingsgraad	100%
Contractuele huurprijs en geschatte waarde op leegstand	EUR 879 935
Geschatte investeringswaarde op 30/06/01	EUR 9 494 322
Rendement op 30/06/01	9,27%
Potentieel rendement bij 100% bezetting	8,35 - 8,50%

BRUSSEL LOUIZAWIJK



Louizalaan 66, 1000 Brussel

Kantorencomplex recht tegenover het Conrad hotel bestaande uit twee met elkaar verbonden gebouwen en een commercieel gelijkvloers

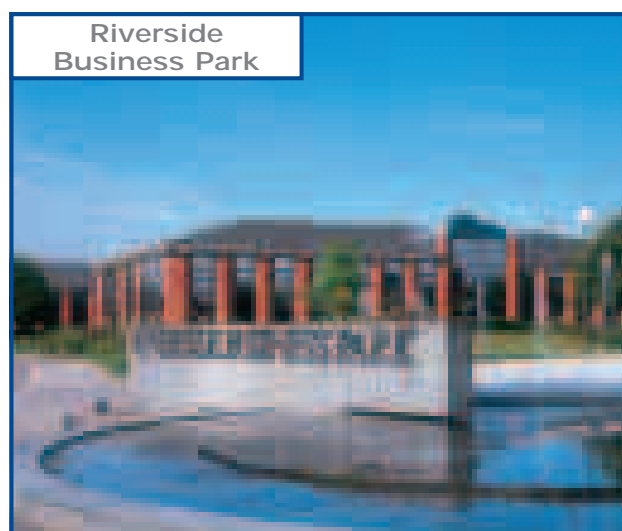
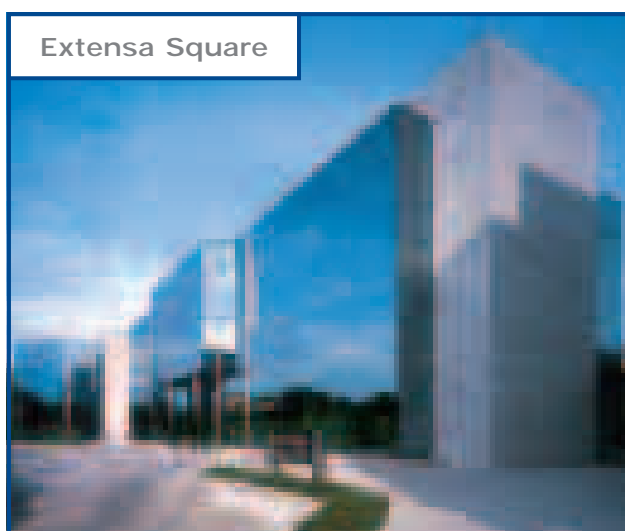
Bouwjaar	1974-75, verbouwd in 1987
Huoppervlakte	3 591 m ²
Contractuele huurprijzen	EUR 395 961
Geschatte huurwaarde	EUR 486 510
Bezettingsgraad	73,12%
Contractuele huurprijs en geschatte waarde op leegstand	EUR 526 716
Geschatte investeringswaarde op 30/06/01	EUR 5 875 077
Rendement op 30/06/01	6,64%
Potentieel rendement bij 100% bezetting	8,26%

Louizalaan 250, 1000 Brussel

Prestigieus kantoorgebouw bestaande uit 13 verdiepingen

Bouwjaar	1975-76, 4 van de 12 verdiepingen zijn volledig gerenoveerd sinds eind 2000
Huoppervlakte	11 175 m ²
Contractuele huurprijzen	EUR 1 786 707
Geschatte huurwaarde	EUR 1 788 539
Bezettingsgraad	100%
Contractuele huurprijs en geschatte waarde op leegstand	EUR 1 786 707
Geschatte investeringswaarde op 30/06/01	EUR 22 583 100
Rendement op 30/06/01	7,91%
Potentieel rendement bij 100% bezetting	7,50%

BRUSSEL GEDECENTRALISEERDE ZONE



Kolonel Bourgstraat 149, 153-155, 1140 Brussel (Evere)

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

Bouwjaar	1991 (I) - 1996 (II)
Huoppervlakte	12 630 m ²
Contractuele huurprijzen	EUR 2 505 380
Geschatte huurwaarde	EUR 2 296 505
Bezettingsgraad	100%
Contractuele huurprijs en geschatte waarde op leegstand	EUR 2 505 380
Geschatte investeringswaarde op 30/06/01	EUR 32 721 945
Rendement op 30/06/01	7,65%
Potentieel rendement bij 100% bezetting	7,14%

Internationalelaan 55, 1070 Anderlecht

Bedrijvenpark in een groene omgeving bestaande uit 12 gebouwen waarvan 9 kantoorgebouwen en 3 semi-industriële units

Bouwjaar	1992-96
Huoppervlakte	26 930 m ²
Contractuele huurprijzen	EUR 3 133 470
Geschatte huurwaarde	EUR 3 756 498
Bezettingsgraad	85,76%
Contractuele huurprijs en geschatte waarde op leegstand	EUR 3 668 300
Geschatte investeringswaarde op 30/06/01	EUR 50 644 647
Rendement op 30/06/01	6,22%
Potentieel rendement bij 100% bezetting	7,38%

ANTWERPEN CENTRUM



**Mechelsesteenweg 30-34 + Parking J.F. Willmstraat 1
Britselei 3-5-7
Britselei 15**

Kantorencomplex in de buurt van de Nationale Bank

Bouwjaar

Mechelsesteenweg 30-34	1963 (34), 1975 (30)
+ parking J.F. Willmstraat 1	
Britselei 3-5-7	1978
Britselei 15	1970

Huoppervlakte 6 997 m²

Contractuele huurprijzen EUR 591 671

Geschatte huurwaarde EUR 581 609

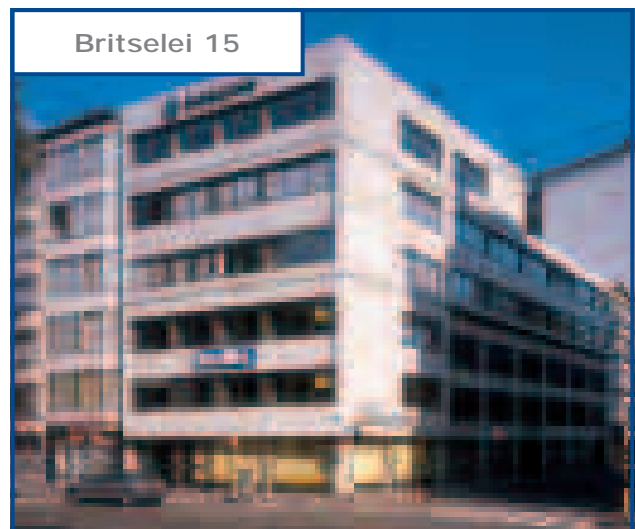
Bezettingsgraad 93,32%

Contractuele huurprijs en geschatte waarde op leegstand EUR 630 513

Geschatte investeringswaarde op 30/06/01 EUR 5 827 977

Rendement op 30/06/01 10,12%

Potentieel rendement bij 100% bezetting 9,54%



ANTWERPEN ZUIDELIJKE PERIFERIE



Kontichsesteenweg 17, 38, 38A, 2630 Aartselaar

Drie gebouwen aan de Kontichsesteenweg in Aartselaar waarvan twee kantoorgebouwen en een semi-industrieel gebouw

Bouwjaar	1973 (17), 1986 (38), 1990 (38A)
Huuroppervlakte	5 710 m ²
Contractuele huurprijzen	EUR 316 514
Geschatte huurwaarde	EUR 404 044
Bezettingsgraad	67,24%
Contractuele huurprijs en geschatte waarde op leegstand	EUR 448 889
Geschatte investeringswaarde op 30/06/01	EUR 4 610 820
Rendement op 30/06/01	6,67%
Potentieel rendement bij 100% bezetting	8,84%



Prins Boudewijnlaan 7, 2550 Kontich

Distributiecentrum aan de Prins Boudewijnlaan in Kontich

Bouwjaar	1989, uitbreiding in 2001
Huuroppervlakte	27 589 m ²
Contractuele huurprijzen	EUR 1 385 467
Geschatte huurwaarde	EUR 1 294 512
Bezettingsgraad	100%
Contractuele huurprijs en geschatte waarde op leegstand	EUR 1 385 467
Geschatte investeringswaarde op 30/06/01	EUR 15 766 028
Rendement op 30/06/01	8,79%
Potentieel rendement bij 100% bezetting	8,40%



Technologiepark Satenrozen, Satenrozen 1A bus 1, 2550 Kontich

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

Bouwjaar	2000
Huoppervlakte	1 815 m ²
Contractuele huurprijzen	EUR 208 814
Geschatte huurwaarde	EUR 211 770
Bezettingsgraad	100%
Contractuele huurprijs en geschatte waarde op leegstand	EUR 208 814
Geschatte investeringswaarde op 30/06/01	EUR 2 578 093
Rendement op 30/06/01	8,10%
Potentieel rendement bij 100% bezetting	8,15%

Schranshoevebaan 18, 2160 Wommelgem

Alleenstaand kantoorgebouw met opslagruimte in Wommelgem

Bouwjaar	1993
Huoppervlakte	2 394 m ²
Contractuele huurprijzen	EUR 211 354
Geschatte huurwaarde	EUR 215 623
Bezettingsgraad	100%
Contractuele huurprijs en geschatte waarde op leegstand	EUR 211 354
Geschatte investeringswaarde op 30/06/01	EUR 2 503 725
Rendement op 30/06/01	8,10%
Potentieel rendement bij 100% bezetting	8,50%

GENT PERIFERIE



Guldensporenpark 22-40, 9820 Merelbeke

Bedrijvenpark in een nieuwe parkaanleg langsheen de E40 bestaande uit 7 nieuwe gebouwen. Leasinvest Real Estate is reeds eigenaar van 3 gebouwen en zal er nog 2 kopen later dit jaar

Bouwjaar	2000-01
Huoppervlakte	9 687 m ²
Contractuele huurprijzen	EUR 1 307 906
Geschatte huurwaarde	EUR 1 327 823
Bezettingsgraad	100%
Contractuele huurprijs en geschatte waarde op leegstand	EUR 1 375 492
Geschatte investeringswaarde op 30/06/01	EUR 17 674 808
Rendement op 30/06/01	7,75%
Potentieel rendement bij 100% bezetting	7,60%

Overzicht van de vastgoedportefeuille

	Contractuele huurprijzen	Geschatte huurwaarde	Bezettings- graad	Contract. huurprijs + geschatte waarde op leegstand	Geschatte investeringswaarde op 30/06/01	Rendement op 30/06/01	Potentieel rendement bij 100%	m ²
Brixton Business Park								
Unit 1	269 050	316 805	82,50%	324 507	3 767 982	7,14%	8,25%	
Unit 2	248 301	290 261	87,05%	285 889	3 569 667	6,96%	8,10%	
Unit 3	296 310	262 544	100,00%	296 310	3 296 984	8,99%	8,10%	
Unit 4/5/6	722 805	1 433 221	100,00%	722 805	11 155 209	6,48%	8,00%	
Unit 8	255 847	224 760	100,00%	255 847	2 801 197	9,13%	8,10%	
Unit 9	285 428	259 492	100,00%	285 428	3 247 405	8,79%	8,10%	
Unit 10	230 465	226 674	100,00%	230 465	2 825 986	8,16%	8,00%	
Totaal/gemiddeld	2 308 206	3 013 758	96,91%	2 401 250	30 664 429	7,34%	8,06%	36 016 m ²
Vierwinden Business Park								
	879 935	764 707	100,00%	879 935	9 494 322	9,27%	8.35-8.50%	13 639 m ²
Louizalaan 66⁽²⁾								
Louise side	282 576	287 638	85,93%	323 051	3 495 299	8,08%	8,40%	
Grosse Tour side	48 409	130 702	30,92%	138 692	1 412 993	3,43%	8,60%	
Retail part	64 975	68 171	100,00%	64 975	966 785	6,72%	7,00%	
Totaal/gemiddeld	395 961	486 510	73,12%	526 718	5 875 077	6,64%	8,26%	3 591 m ²
Louizalaan 250								
	1 786 707	1 788 539	100,00%	1 786 707	22 583 100	7,91%	7,50%	11 175 m ²
Extensa Square								
Kol. Bourg 153-155	1 602 756	1 426 027	100,00%	1 602 756	20 525 584	7,81%	7,10%	
Kol. Bourg 149	902 625	870 478	100,00%	902 625	12 196 361	7,40%	7,20%	
Totaal/gemiddeld	2 505 380	2 296 505	100,00%	2 505 380	32 721 945	7,65%	7,14%	12 630 m ²
Riverside Business Park⁽¹⁾								
Fase I	556 208	924 246	58,52%	939 575	12 617 780	4,41%	7,25%	
Fase II	499 604	481 106	99,77%	500 720	5 899 866	8,47%	8,25%	
Fase III + IV	2 077 658	2 351 146	93,61%	2 228 005	32 127 001	6,47%	7,25%	
Totaal/gemiddeld	3 133 470	3 756 498	85,76%	3 668 300	50 644 647	6,22%	7,38%	26 930 m ²
Antwerpen Centrum								
Mechelsesteenweg 30-34 + Parking J.F. Willemstraat 1	445 762	443 988	96,18%	462 703	4 387 715	10,16%	9,50%	
Britselei 3-5-7	35 868	54 499	59,81%	57 770	530 492	6,76%	9,75%	
Britselei 15	110 040	83 121	100,00%	110 040	909 769	12,10%	9,65%	
Totaal/gemiddeld	591 671	581 609	93,32%	630 513	5 827 977	10,12%	9,54%	6 997 m ²
Kontichsesteenweg								
17	120 697	97 757	100,00%	120 697	1 041 153	11,59%	9,80%	
38	0	132 375	0,00%	132 375	1 388 204	0,00%	8,90%	
38A	195 817	173 912	100,00%	195 817	2 181 463	8,98%	8,25%	
Totaal/gemiddeld	316 514	404 044	67,24%	448 889	4 610 820	6,67%	8,84%	5 710 m ²
Prins Boudewijnlaan 7								
	1 385 467	1 294 512	100,00%	1 385 467	15 766 028	8,79%	8,40%	27 589 m ²
Delta Business Park								
	208 814	211 770	100,00%	208 814	2 578 093	8,10%	8,15%	1 815 m ²
Schranshoevebaan 18								
	211 354	215 623	100,00%	211 354	2 503 725	8,10%	8,50%	2 394 m ²
Axxes Business Park								
Gebouw 3	451 298	436 646	100,00%	455 884	5 800 708	7,78%	7,60%	
Gebouw 4	493 779	455 690	100,00%	493 779	6 197 338	7,97%	7,60%	
Gebouw 5	425 828	435 487	100,00%	425 828	5 676 762	7,50%	7,60%	
Totaal/gemiddeld	1 370 906	1 327 823	100,00%	1 375 492	17 674 808	7,75%	7,60%	9 687 m ²
Subtotaal	15 094 383	16 141 900	94,21%	16 028 819	200 944 970	7,51%		
Garantie Leasinvest	697 911							
Totaal⁽³⁾	15 792 295		98,53%					158 173m²

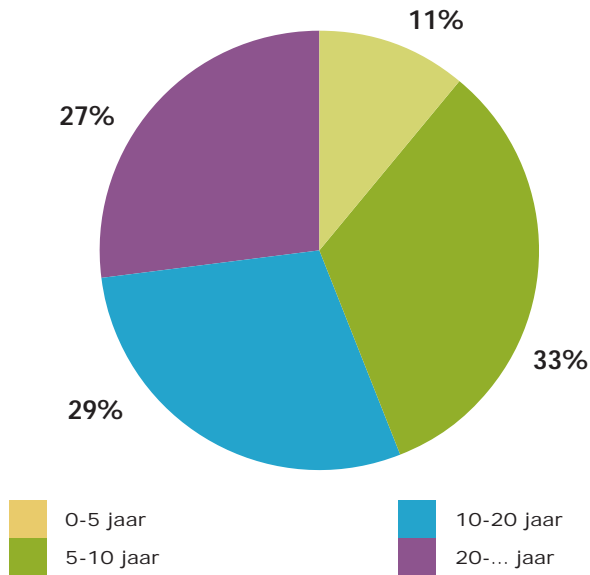
(1) Leasinvest Real Estate sloot in juni 2001 twee nieuwe huurcontracten af voor Fase 1 van het Riverside Business Park. Tevens werd een inkrimping van Kraft aangekondigd. Fase 1 van het park zal tegen 1 november 2001 voor 100% bezet zijn, fase 3 voor 90,5%. De totale bezettingsgraad voor Riverside Business Park stijgt hierdoor van 85,76% naar 94,1%.

(2) Leasinvest Real Estate sloot in juni 2001 een huurcontract af met Lancaster RE voor 6/9 jaar voor het resterende plateau in het gebouw aan de Louizalaan 66. Vanaf 1 juli 2001 bedraagt de bezettingsgraad voor de voorzijde daardoor 100%. De bezettingsgraad voor het gehele gebouw stijgt van 73,12% naar 82,12%.

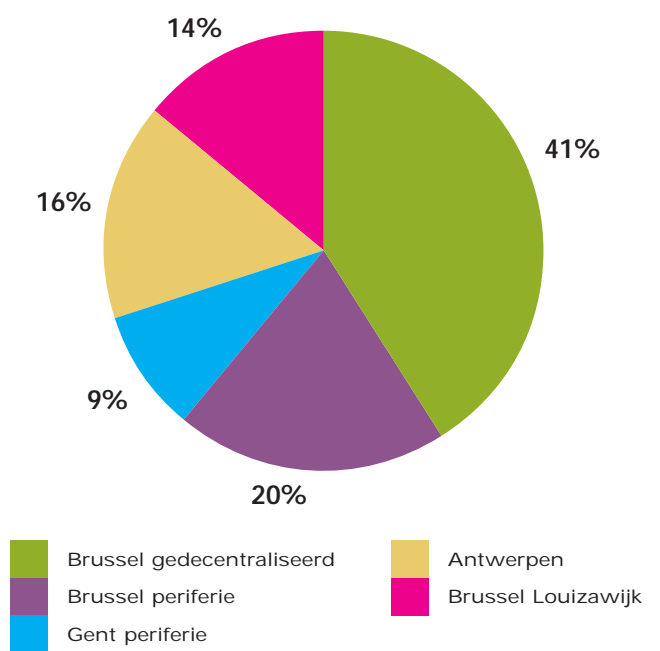
(3) Indien rekening wordt gehouden met de hierboven vermelde ondertekende, maar nog niet in voege zijnde huurcontracten bedraagt de totale bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille 96,55%. Inclusief de garantie van Leasinvest is de bezettingsgraad 100%.



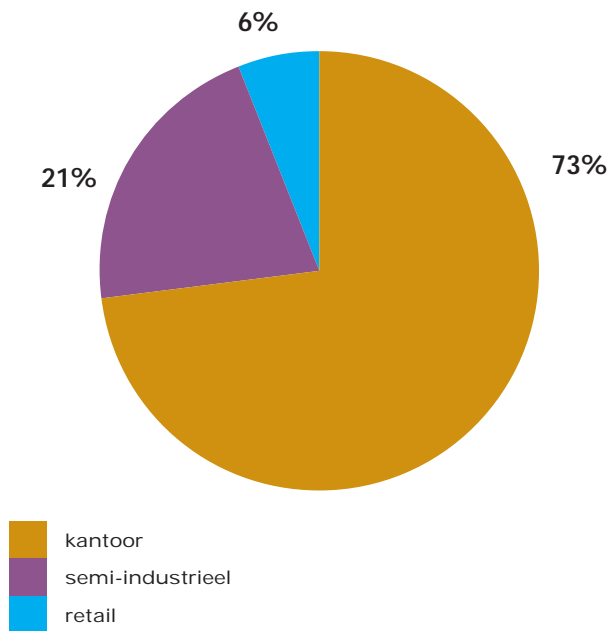
**OUDERDOM VAN DE GEBOUWEN
(OP BASIS VAN INVESTERINGSWAARDE)**



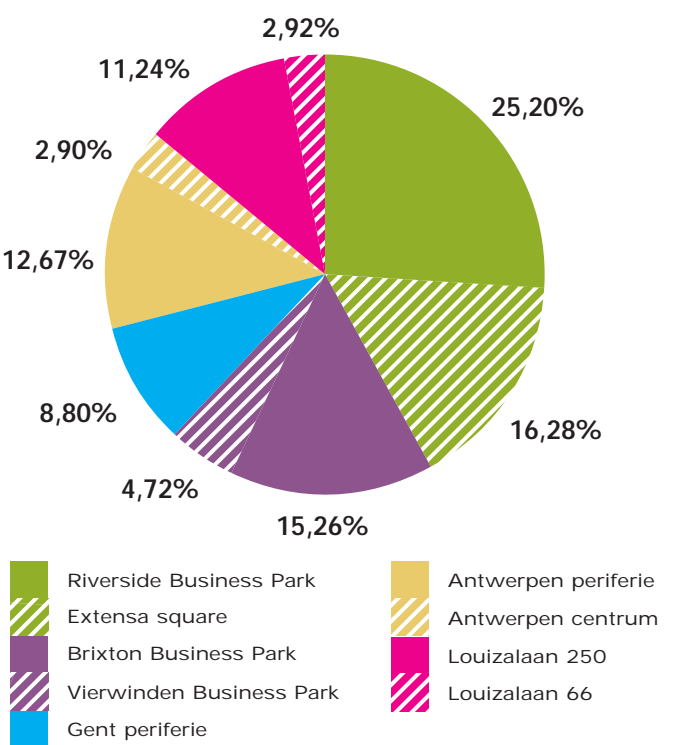
**GEOGRAFISCHE SPREIDING VAN DE GEBOUWEN
(OP BASIS VAN INVESTERINGSWAARDE)**



**SECTORIELE SPREIDING VAN DE GEBOUWEN
(OP BASIS VAN INVESTERINGSWAARDE)**



**INVESTERINGSWAARDE VAN DE GEBOUWEN
(OP BASIS VAN INVESTERINGSWAARDE)**



Analyse van de vastgoedportefeuille

GEMIDDELDE OUDERDOM VAN DE GEBOUWEN

Door de aankoop van een aantal nieuwe gebouwen daalde de gemiddelde ouderdom van het patrimonium van Leasinvest Real Estate. Bijna 44% van de gebouwen zijn jonger dan 10 jaar, tegenover slechts 36% een jaar eerder. Bovendien dient opgemerkt dat verschillende oudere gebouwen dankzij een grondige renovatie als nieuwe gebouwen kunnen worden beschouwd (zie pagina 15). Deze werden echter niet in rekening genomen voor het bepalen van de gemiddelde ouderdom.

SECTORIELE SPREIDING VAN DE PORTEFEUILLE

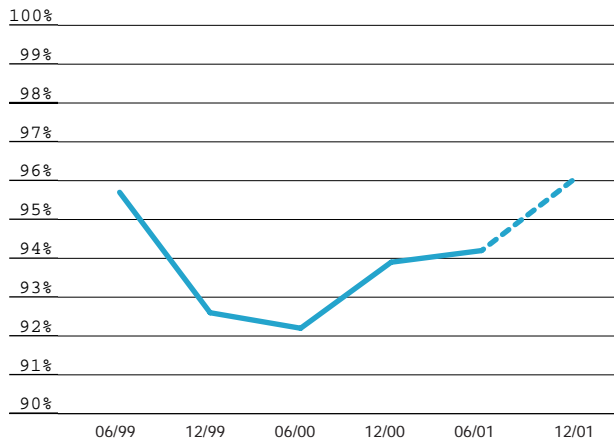
Door de acquisities van uitsluitend kantorenvastgoed steeg het relatief belang van de kantoren binnen de vastgoedbevak van 69% naar 73%. Het relatief aandeel van het semi-industrieel gedeelte liep daardoor terug van 24% naar 21% en het retail gedeelte daalde van 7% naar 6%.

GEOGRAFISCHE SPREIDING VAN DE PORTEFEUILLE

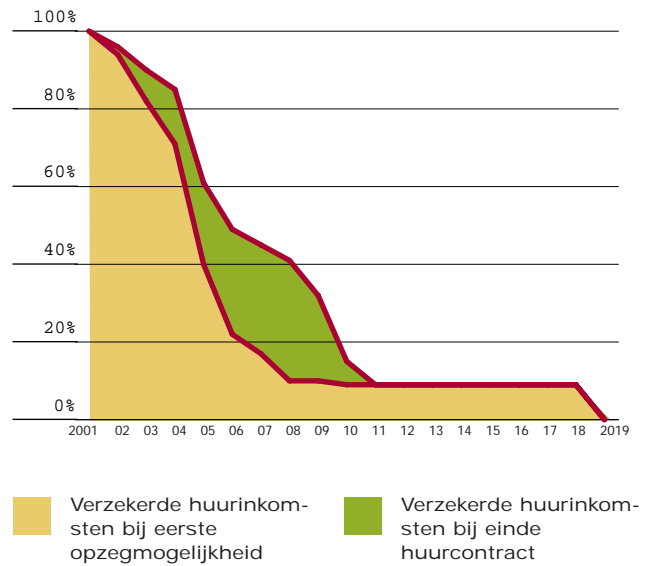
Ondanks een afname in het relatief belang blijft de gedecentraliseerde zone in Brussel het grootste deel van de bevak uitmaken met een relatieve investeringswaarde van 41% t.o.v. 46% het afgelopen jaar.

Het aandeel van de Antwerpse markt in de portefeuille steeg van 13% naar 16%. Op de Brusselse markt werden geen bijkomende investeringen gedaan. In de Gentse periferie werd een eerste investering gedaan met de aankoop van drie gebouwen in het Axxes Business Park.

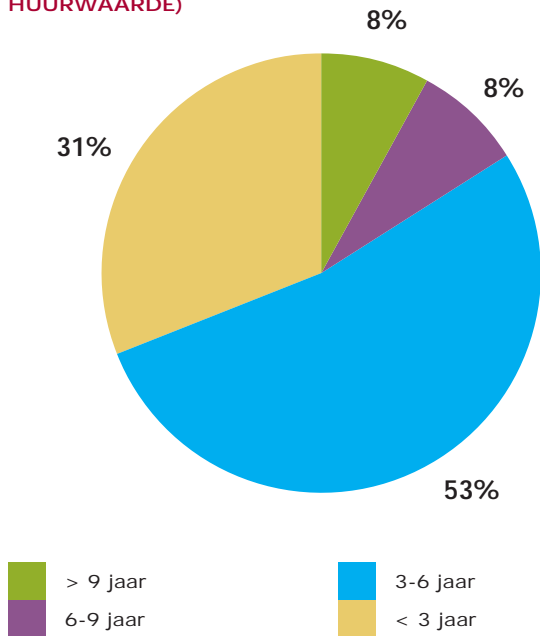
BEZETTINGSGRAAD SINDS DE OPRICHTING



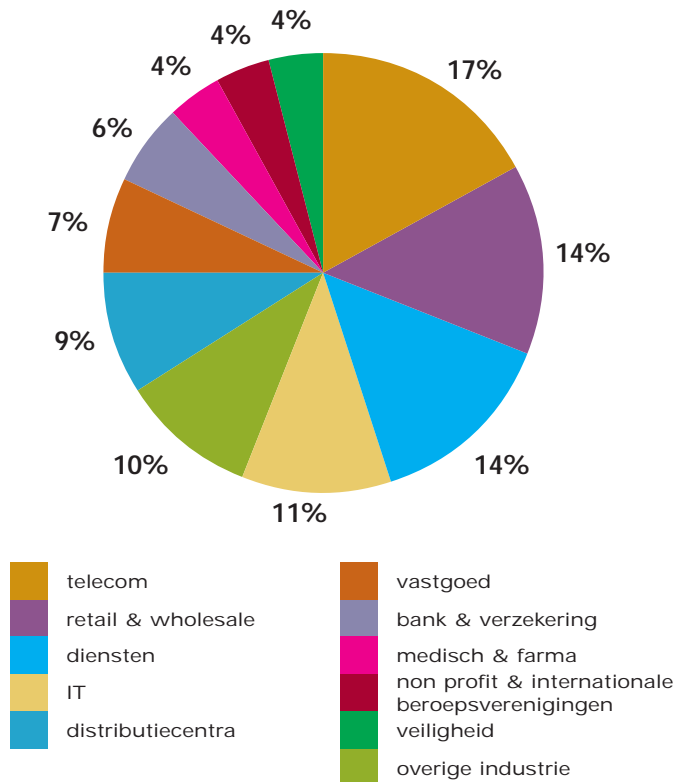
RELATIEVE CONTRACTUEEL VERZEKERDE HUURINKOMSTEN (OP BASIS VAN GESCHATTE HUURWAARDE)



DUURTIJD VAN DE HUURCONTRACTEN TOT DE EERSTE OPZEGMOGELIJKHEID (OP BASIS VAN GESCHATTE HUURWAARDE)



SPREIDING VAN DE HUURINKOMSTEN PER BEDRIJFSSECTOR (OP BASIS VAN GESCHATTE HUURWAARDE)



Analyse van de huurinkomsten

BEZETTINGSGRAAD SINDS DE OPRICHTING

Bij de oprichting van Leasinvest Real Estate in juni 1999 bedroeg de bezettingsgraad 95,7%. Na een aanvankelijke terugval (92,6% in december 1999 en 92,2% in juni 2000), klom de bezettingsgraad opnieuw tot 93,9% tegen december 2000, vooral door het afsluiten van verschillende huurcontracten voor Louizalaan 250. In de eerste helft van 2001 zette deze positieve trend zich verder dankzij een aantal verhuringen in het Brixton Business Park, Antwerpen centrum en Louizalaan 66, en door de aankoop van drie nieuwe panden voornamelijk in het Axxes Business Park in Merelbeke. Eind juni 2001 bedroeg de bezettingsgraad exclusief huurgaranties 94,21%.

Rekening houdend met de verstrekte huurgarantie door Leasinvest, de vastgoedpromotor van Leasinvest Real Estate, bedroeg de bezettingsgraad het afgelopen boekjaar 98,53%, tegenover 98% in het voorbije boekjaar.

Op basis van de contracten die in de maand juni werden afgesloten, maar die pas in voege treden in het volgende boekjaar 2001-2002 verwachten wij een verderzetting van deze stijgende trend in het volgende halfjaar tot een bezettingsgraad exclusief huurgaranties van ongeveer 96% tegen december 2001. Dit zou betekenen dat de bezettingsgraad voor het eerst de aanvankelijke bezettingsgraad van juli 1999 zou overstijgen.

De structurele leegstand is het voorbije boekjaar gedaald tot 4%, tegenover 6 % het jaar ervoor. Dit is te wijten aan een verlenging van de looptijd van de huurcontracten, de aankoop van nieuwe gebouwen en het zoeken naar creatieve oplossingen binnen de bevak.

RESTERENDE LOOPTIJDEN EN CONTRACTUEEL

VERZEKERDE HUURINKOMSTEN

De gemiddelde looptijd tot de eerste opzegmogelijkheid bedraagt 4,51 jaar, tegenover 3,43 jaar een jaar eerder. Deze toename is enerzijds te danken aan het feit dat bijna alle nieuwe acquisities een minimum looptijd hebben van zes jaar, sommige negen jaar. Anderzijds werden voor het bestaande patrimonium het voorbije jaar vooral contracten afgesloten die afwijken van de standaard 3/6/9-huurperiode.

De gemiddelde looptijd tot het einde van het huurcontract bedroeg 6,06 jaar tijdens het voorbije boekjaar, tegenover 4,91 jaar een jaar eerder.

SPREIDING VAN DE HUURINKOMSTEN PER BEDRIJFSSECTOR

Wat de spreiding van de huurinkomsten per bedrijfssector betreft, wordt de telecomsector volledig ingenomen door Mobistar en Alcatel. Retail en wholesale groeperen 25 huurders. Bureau Van Dijk en Econocom vertegenwoordigen 47% van het IT gedeelte. De sector distributiecentra tenslotte telt Federal Mogul als enige huurder.



Vooruitzichten

Leasinvest Real Estate wil haar portefeuille verder doen groeien tot meer dan EUR 250 miljoen. In het eerste semester van het boekjaar 2001-2002 voorziet de zaakvoerder de geplande aankoop af te ronden van twee nieuwe verhuurde kantoorgebouwen in het Axxes Business Park in Merelbeke ter waarde van EUR 13,67 miljoen. Bovendien hoopt de zaakvoerder lopende onderhandelingen voor de inbreng en aankoop van bijkomende gebouwen in het eerste semester te kunnen afsluiten.

De investeringsstrategie van Leasinvest Real Estate blijft ongewijzigd. Ligging, kwaliteit van het vastgoed en de huurders, rendement van de investering, duur van de huurcontracten en potentiële meerwaarde op termijn blijven belangrijke criteria voor het beoordelen van investeringsopportuniteiten.

De geplande groei heeft als doel de liquiditeit en de visibiliteit van het aandeel te verbeteren om waarde te creëren voor de aandeelhouders.

Verder groeien kan gebeuren door de beschikbare schuldcapaciteit te gebruiken om direct of indirect aankopen te verrichten. Ook fusies met vastgoedondernemingen behoren tot de mogelijkheden.

De maximaal toegestane schuldgraad voor vastgoedbevaks werd door de wetgever op 10 juni 2001 (het K.B. tot wijziging van het K.B. van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks) verhoogd van 33 naar 50% van het balanstotaal.



Bestemming van het resultaat

Dividendbeleid

Aangezien de resultaten van Leasinvest Real Estate tijdens het tweede boekjaar beter zijn dan de verwachtingen kan de bevak het dividendbeleid verbeteren t.o.v. de vooropgestelde dividenden in de uitgifteprospectus van 1999. De dividendstrategie van de bevak beoogt een jaarlijkse dividendgroei die hoger ligt dan de inflatie.

Bestemming van het resultaat

Het resultaat van het boekjaar bedraagt EUR 11,1 miljoen. Rekening houdend met het overgedragen resultaat van het vorige boekjaar en het overboeken naar de onbeschikbare reserves van het portefeuileresultaat levert dit een te bestemmen winst op van EUR 11,6 miljoen.

Conform artikel 60 van het K.B. van 10 april 1995 betreffende vastgoedbevaks werden er geen afschrijvingen uitgevoerd op gebouwen. Conform artikel 119 §4 van de wet van 4 december 1990 betreffende beleggingsinstellingen met een vast aantal deelbewijzen werd er geen dotatie aan de wettelijke reserves toegewezen.

In overeenstemming met ons voorzichtig beleid werd een provisie voor renovaties en grote onderhoudswerken aangelegd van EUR 669.313. Dit bedrag zal samen met de begrote bedragen zoals vermeld in de uitgifteprospectus in 2001-2002 besteed worden.

De zaakvoerder stelt aan de Gewone Algemene Vergadering voor om de uitkeerbare winst te bestemmen als volgt:

• beschikbare reserves	: EUR 522.085
• over te dragen winst	: EUR 1.427.002
• dividenden	: EUR 9.606.366

Indien u deze bestemming goedkeurt, zal het dividend vrij van roerende voorheffing EUR 3,23 bedragen voor alle 2.725.624 aandelen. Het dividend is betaalbaar vanaf 22 oktober 2001 tegen afgifte van coupon nr. 2 aan de loketten van de volgende banken:

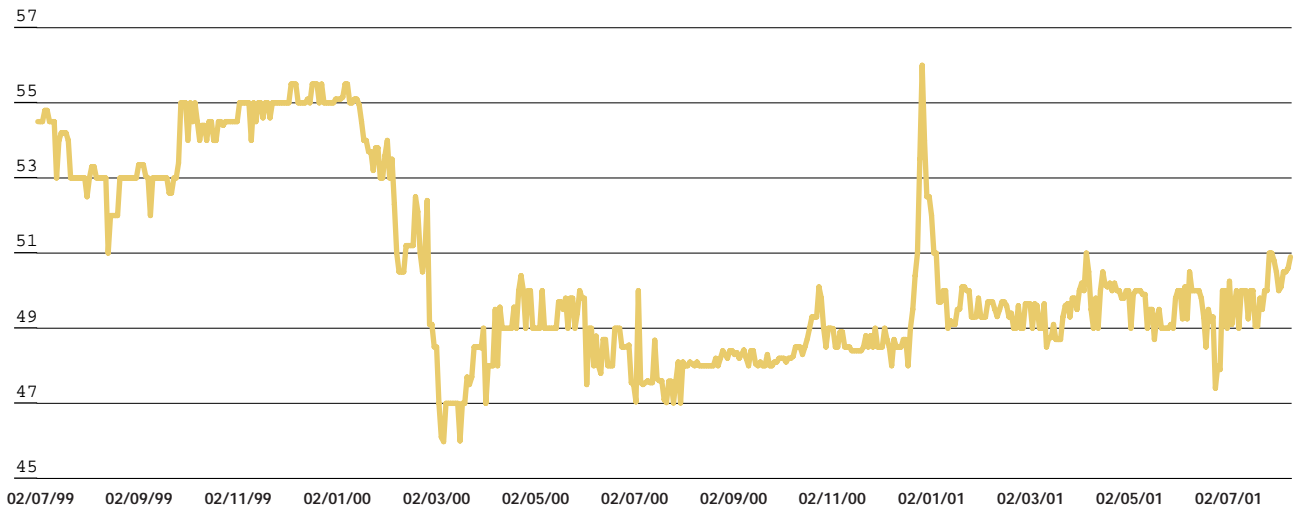
- Fortis Bank
- BBL
- Artesia Bank (Dexia Groep)
- Bank Degroef
- Bacob

De payout ratio bedraagt 92%. Dit is 1% minder dan het percentage zoals voorzien in de uitgifteprospectus van 1999. De dividenduitkering ligt hoger dan de minimale 80% van de opbrengst zoals opgelegd door artikel 62 van het K.B. van 10 april 1995.

Aandelen

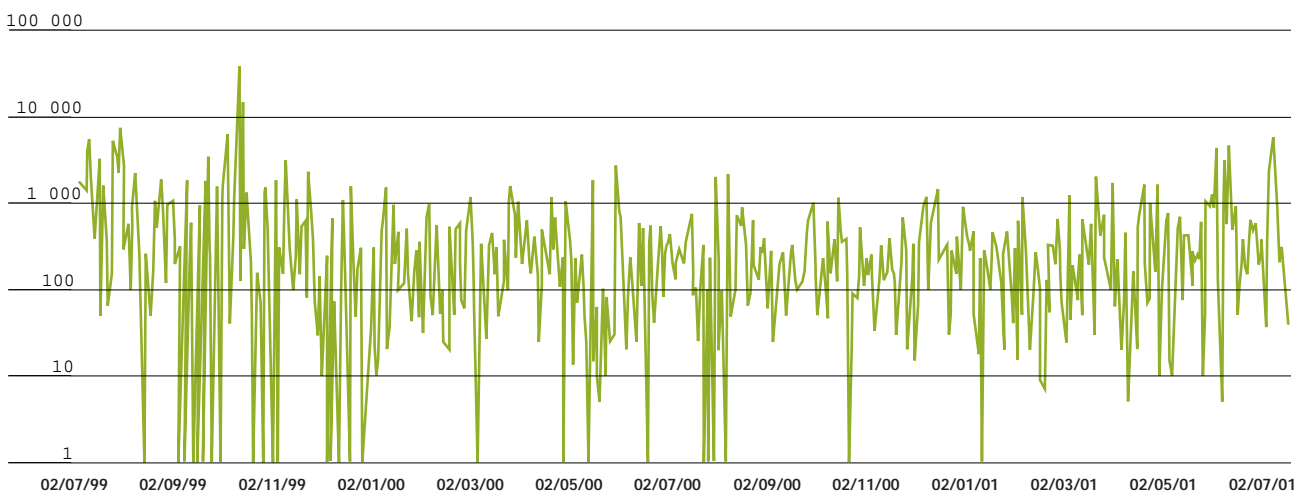
EVOLUTIE VAN DE BEURSKOERS SINDS DE BEURSINTRODUCTIE OP 02/07/99

(EUR)



EVOLUTIE VAN HET TRANSACTIEVOLUME SINDS DE BEURSINTRODUCTIE OP 02/07/99

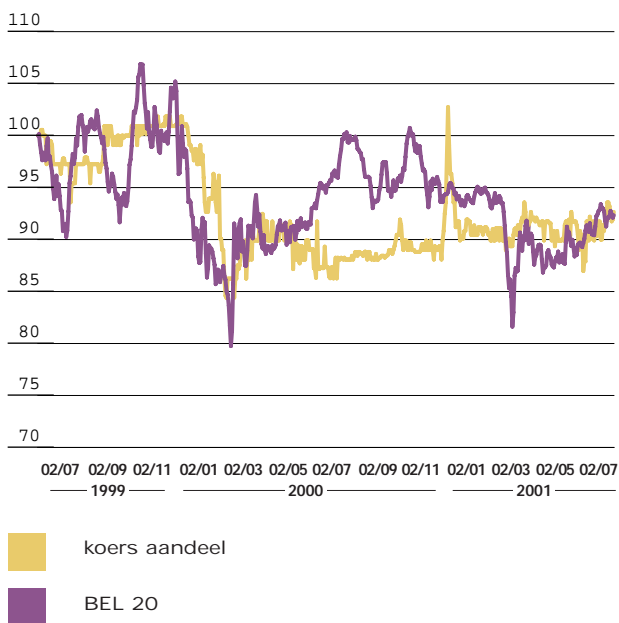
(Aantal aandelen)



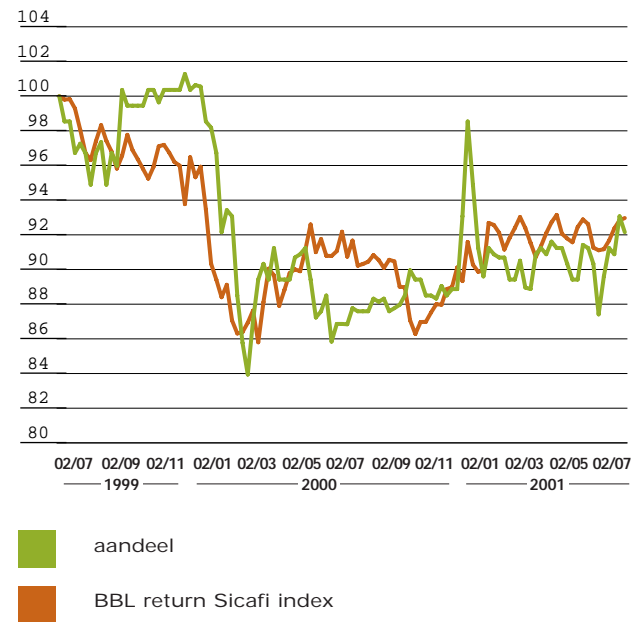
EVOLUTIE DIVIDENDRENDEMENT



EVOLUTIE AANDEEL IN VERGELIJKING MET DE BEL 20



EVOLUTIE AANDEEL IN VERGELIJKING MET DE BBL SICAFI RETURN INDEX





Financiële staten

		PERIODE 01/07/00-30/06/01 (x 000 EUR)	PERIODE* 01/07/99-30/06/00 (x 000 EUR)
A C T I V A			
VASTE ACTIVA	20/28	200 945	177 288
I. OPRICHTINGSKOSTEN	20		
II. IMMATERIELE VASTE ACTIVA	21		
III. MATERIELE VASTE ACTIVA	22/27	200 945	177 288
A. Terreinen en gebouwen	22	200 945	177 288
B. Installaties, machines en uitrusting	23		
C. Meubilair en rollend materieel	24		
D. Leasing en soortgelijke rechten	25		
E. Overige materiële vaste activa	26		
F. Activa in aanbouw en vooruitbetalingen	27		
IV. FINANCIËLE VASTE ACTIVA	28		
A. Verbonden ondernemingen	280/1		
1. Deelnemingen	280		
2. Vorderingen	281		
B. Ondernemingen deeln. verhouding	282/3		
1. Deelnemingen	282		
2. Vorderingen	283		
C. Andere financiële vaste activa	284/8		
1. Aandelen	284		
2. Vorderingen en borgtochten in contanten	285/8		
VLOTTENDE ACTIVA	29/58	5 353	8 277
V. VORDERINGEN OP MEER DAN 1 JAAR	29	274	225
A. Handelsvorderingen	290		
B. Overige vorderingen	291	274	225
VI. VOORRADEN EN BESTELLINGEN IN UITVOERING	3		
A. Voorraden	30/36		
1. Grond- en hulpstoffen	30/31		
2. Goederen in bewerking	32		
3. Gereed product	33		
4. Handelsgoederen	34		
5. Onroerende goederen bestemd voor verkoop	35		
6. Vooruitbetalingen	36		
B. Bestellingen in uitvoering	37		
VII. VORDERINGEN OP TEN HOOGSTE 1 JAAR	40/41	2 136	2 539
A. Handelsvorderingen	40	1 926	2 321
B. Overige vorderingen	41	210	218
VIII. GELDBELEGGINGEN	50/53	2 441	5 354
A. Eigen aandelen	50		
B. Overige beleggingen	51/53	2 441	5 354
IX. LIQUIDE MIDDELEN	54/58	288	96
X. OVERLOPENDE REKENINGEN	490/1	214	63
TOTAAL DER ACTIVA	20/58	206 298	185 565

* Het eerste boekjaar van Leasinvest Real Estate liep van 01/01/99 tot en met 30/06/00. De balans en resultatenrekening behandelen de periode 01/07/99-30/06/00 (eerste bevakjaar).

		PERIODE 01/07/00-30/06/01 (x 000 EUR)	PERIODE* 01/07/99-30/06/00 (x 000 EUR)
P A S S I V A			
EIGEN VERMOGEN	10/15	145 526	134 162
I. KAPITAAL	10	29 971	27 765
A. Geplaatst kapitaal	100	29 971	27 765
B. Niet-opgevraagd kapitaal	101		
II. UITGIFTEPREMIES	11	7 710	
III. HERWAARDERINGSMEERWAARDEN	12	96 500	96 500
IV. RESERVES	13	9 918	8 783
A. Wettelijke reserves	130	602	602
B. Onbeschikbare reserves	131	3 852	2 717
1. Voor eigen aandelen	1310		
2. Andere	1311	3 852	2 717
C. Belastingvrije reserves	132		
D. Beschikbare reserves	133	5 464	5 464
V. OVERGEDRAGEN WINST	140	1 427	1 114
OVERGEDRAGEN VERLIES	141		
VI. KAPITAALSUBSIDIES	15		
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN	16	669	543
VII. A. VOORZIENINGEN VOOR RISICO'S EN KOSTEN	160/5	669	543
1. Pensioenen en soortgelijke verplichtingen	160		
2. Belastingen	161		
3. Grote herstellings- en onderhoudskosten	162	669	543
4. Overige risico's en kosten	163/5		
B. Uitgestelde belastingen	168		
SCHULDEN	17/49	60 103	50 860
VIII. SCHULDEN OP MEER DAN 1 JAAR	17	46	46
A. Financiële schulden	170/4		
1. Achtergestelde leningen	170		
2. Niet-achtergestelde obligatieleningen	171		
3. Leasingschulden en soortgelijke rechten	172		
4. Kredietinstellingen	173		
5. Overige leningen	174		
B. Handelsschulden	175		
1. Leveranciers	1750		
2. Te betalen wissels	1751		
C. Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	176		
D. Overige schulden	178/9	46	46
IX. SCHULDEN OP TEN HOOGSTE 1 JAAR	42/48	56 224	47 556
A. Schulden > 1 jaar die binnen het jaar vervallen	42		
B. Financiële schulden	43	44 240	34 896
1. Kredietinstellingen	430/8	15 150	
2. Overige leningen	439	29 090	34 896
C. Handelsschulden	44	2 159	3 062
1. Leveranciers	440/4	2 159	3 062
2. Te betalen wissels	441		
D. Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	46		
E. Schulden m.b.t. belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	45	81	135
1. Belastingen	450/3	81	135
2. Bezoldigingen en sociale lasten	454/9		
F. Overige schulden	47/48	9 744	9 463
X. OVERLOPENDE REKENINGEN	492/3	3 833	3 258
TOTAAL DER PASSIVA	10/49	206 298	185 565

* Het eerste boekjaar van Leasinvest Real Estate liep van 01/01/99 tot en met 30/06/00. De balans en resultatenrekening behandelen de periode 01/07/99-30/06/00 (eerste boekjaar).

		PERIODE 01/07/00-30/06/01 (x 000 EUR)	PERIODE* 01/07/99-30/06/00 (x 000 EUR)
R E S U L T A T E N R E K E N I N G			
A. OPERATIONELE RESULTATEN			
I. BEDRIJFSOPBRENGSTEN	70/74	15 822	15 424
A. Omzet	70	13 568	12 705
B. Wijziging in de voorraad	71		
C. Geproduceerde vaste activa	72		
D. Andere bedrijfsopbrengsten	74	2 254	2 719
II. BEDRIJFSKOSTEN	60/64	(4 343)	(3 929)
A. Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen	60		
1. Inkopen	600/8		
2. Wijziging in de voorraad (toename -)	609		
B. Diensten en diverse goederen	61	3 132	1 770
C. Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	62		(52)
D. Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, immat. en mat. vaste activa	630		14
E. Afschrijvingen en waardeverminderingen op voorraden, best. in uitvoering en handelsvord.	631/4	100	75
F. Voorzieningen voor risico's en kosten	635/7	126	473
G. Andere bedrijfskosten	640/8	985	1 649
H. Als herstruct. kosten geactiv. bedrijfskosten	649		
III. BEDRIJFSWINST	70/64	11 480	11 495
Bedrijfsverlies	64/70		
IV. FINANCIËLE OPBRENGSTEN	75	611	121
A. Opbrengsten uit financiële vaste activa	750		
B. Opbrengsten uit vlottende activa	751	130	94
C. Andere financiële opbrengsten	752/9	481	27
V. FINANCIËLE KOSTEN	65	(2 295)	(1 249)
A. Kosten van schulden	650	2 027	1 073
B. Waardeverminderingen op andere vlottende activa	651		
C. Andere financiële kosten	652/9	268	176
VI. BELASTINGEN OP HET RESULTAAT	67/77	646	48
A. Belastingen	670/3	(11)	(51)
B. Regularisering van belastingen en terugneming van voorzieningen voor belastingen	77	657	99
VII. OPERATIONELE WINST		10 441	10 415
Operationeel verlies (-)			

* Het eerste boekjaar van Leasinvest Real Estate IJep van 01/01/99 tot en met 30/06/00. De balans en resultatenrekening behandelen de periode 01/07/99-30/06/00 (eerste bevakjaar).

		PERIODE 01/07/00-30/06/01 (x 000 EUR)	PERIODE* 01/07/99-30/06/00 (x 000 EUR)
B. RESULTATEN OP DE PORTEFEUILLE			
VIII.	MEER- EN MINDERWAARDEN OP DE REALISATIE VAN PORTEFEUILLEBESTANDELEN (IN VERHOUDING TOT HUN AANSCHAFFINGSWAARDE)	746/646	
	A. Vastgoed (in de zin van K.B. van 10/04/95)		
	1. Onroerende goederen en zakelijke rechten op onr. goederen		
	Meerwaarden	74600	
	Minderwaarden	64600	
	2. Effecten en andere rechten m.b.t. onroerende goederen		
	Meerwaarden	74601	
	Minderwaarden	64601	
	B. Beleggingen in andere effecten		
	Meerwaarde	7461	
	Minderwaarden	6461	
IX.	SCHOMMELINGEN IN DE MARKTWAARDE VAN DE PORTEFEUILLEBESTANDELEN	747/647	
	A. Vastgoed (in de zin van K.B. van 10/04/95)	613	2 598
	1. Onroerende goederen en zakelijke rechten op onr. goederen	613	2 598
	Meerwaarden	74700	4 283
	Minderwaarden	64700	(1 685)
	2. Effecten en andere rechten m.b.t. onroerende goederen		
	Meerwaarden	74701	
	Minderwaarden	64701	
	B. Beleggingen in andere effecten		
	Meerwaarden	7471	
	Minderwaarden	6471	
X.	WINST OP DE PORTEFEUILLE	613	2 598
	Verlies op de portefeuille (-)		
C. UITZONDERLIJKE RESULTATEN			
XI.	UITZONDERLIJKE OPBRENGSTEN	76	
	A. Terugneming van voorzieningen voor uitzonderlijke risico's en kosten	762	
	B. Andere uitzonderlijke opbrengsten	764/9	
XII.	UITZONDERLIJKE KOSTEN	66	
	A. Voorzieningen voor uitzonderlijke risico's en kosten	662	
	B. Andere uitzonderlijke kosten	664/8	
	C. Als herstructureringskosten geactiveerde uitzonderlijke kosten	669	
XII ^{BIS} .	BIJZONDERE BELASTING INGEVOLGE DE ERKENNING ALS VASTGOEDBEVAK		
XIII.	UITZONDERLIJKE WINST	76/66	
	Uitzonderlijk verlies (-)	66/76	
D. TE BESTEMMEN RESULTATEN			
XIV.	WINST VAN HET BOEKJAAR	11 054	13 013
	Verlies van het boekjaar (-)		
XV.	BESTEMMING VAN DE SCHOMMELING IN DE MARKTWAARDE VAN DE PORTEFEUILLE		
	A. Overboeking naar de onbeschikbare reserves (-)	(613)	(2 598)
	B. Onttrekking aan de onbeschikbare reserves (+) (op voorwaarde dat die nog steeds positief zijn)		
XV ^{BIS} .	ONTTREKKING AAN DE BELASTINGVRIJE RESERVES	789	
XVI.	TE BESTEMMEN WINST VAN HET BOEKJAAR	10 441	10 415
XVI.	TE BESTEMMEN VERLIES VAN HET BOEKJAAR (-)		

* Het eerste boekjaar van Leasinvest Real Estate liep van 01/01/99 tot en met 30/06/00. De balans en resultatenrekening behandelen de periode 01/07/99-30/06/00 (eerste bevakjaar).

		PERIODE 01/07/00-30/06/01 (x 000 EUR)	PERIODE* 01/07/99-30/06/00 (x 000 EUR)
R E S U L T A A T V E R W E R K I N G			
A. TE BESTEMMEN WINSTSALDO		11 555	10 409
1. Te bestemmen winst (verlies (-)) van het boekjaar		10 441	10 415
2. Overgedragen winst (verlies (-)) van het vorige boekjaar		1 114	(6)
B. ONTTREKING AAN HET EIGEN VERMOGEN	791/2		
1. aan het kapitaal en de uitgiftepremies	791		
2. aan de reserves	792		
C. TOEVOEGING AAN HET EIGEN VERMOGEN (-)	691/2	(522)	
1. aan het kapitaal en de uitgiftepremie	691		
2. aan de wettelijke reserve	6920		
3. aan de overige reserves	6921	522	
D. OVER TE DRAGEN RESULTAAT (-)	693	(1 427)	(1 114)
1. Over te dragen winst (-)	69	(1 427)	(1 114)
F. UIT TE KEREN WINST (-)	694/6	(9 606)	(9 295)
1. Vergoeding van het kapitaal	694	9 606	9 295
2. Bestuurders of zaakvoerders	695		
3. Andere rechthebbenden	696		

* Het eerste boekjaar van Leasinvest Real Estate liep van 01/01/99 tot en met 30/06/00. De balans en resultatenrekening behandelen de periode 01/07/99-30/06/00 (eerste bevakjaar).

		1. TERREINEN EN GEBOUWEN (POST 22) (x 000 EUR)	2. INSTALLATIES, MACHINES EN UITRUSTING (POST 23) (x 000 EUR)	3. MEUBILAIR EN ROLLEND MATERIEEL (POST 24) (x 000 EUR)
T O E L I C H T I N G E N				
III. STAAT VAN DE MATERIELE VASTE ACTIVA				
(posten 22 tot 27 van de activa)				
a) AANSCHAFFINGSWAARDE				
Per einde van het vorige boekjaar	815	50 916		
Mutaties tijdens het boekjaar				
• Aanschaff., incl. de geprod. vaste activa	816	23 044		
• Overdrachten en buitengebruikstellingen (-)	817			
• Overb. van een post naar een andere (+)(-)	818	(16 226) ⁽¹⁾		
Per einde van het boekjaar	819	57 734		
b) MEERWAARDEN				
Per einde van het vorige boekjaar	820	142 599		
Mutaties tijdens het boekjaar				
• Geboekt	821	613 ⁽²⁾		
• Verworven van derden	822			
• Afgeboekt (-)	823			
• Overgeboekt van een post naar een andere (+) (-)	824			
Per einde van het boekjaar	825	143 212		
c) AFSCHRIJVINGEN EN WAARDEVERMIND.				
Per einde van het vorige boekjaar	826	16 226 ⁽³⁾		
Mutaties tijdens het boekjaar				
• Geboekt	827			
• Teruggenomen want overtollig (-)	828			
• Verworven van derden	829			
• Afgeboekt na overdr. en buitengebruikstell. (-)	830			
• Overgeboekt van een post naar een andere (+) (-)	831	(16 226) ⁽¹⁾		
Per einde van het boekjaar	832			
d) NETTOBOEKW. PER EINDE BOEKJ. (a)+(b)-(c)	833	200 945 ⁽⁴⁾		

(1) Correctieboeking (vastgoedbevak schrijft niet af)

(2) Waardeschommeling portefeuille

(3) Afschrijvingen tot 30/06/99

(4) Waarde van de portefeuille op 30/06/01

		PERIODE 01/07/00-30/06/01 (x 000 EUR)	PERIODE* 01/07/99-30/06/00 (x 000 EUR)
VI. GELDBELEGGINGEN: OVERIGE BELEGGINGEN			
(post 51/53 van de activa)			
Aandelen	51		
Boekwaarde verhoogd met het niet-opgevraagde bedrag	8681		
Niet-opgevraagde bedrag (-)	8682		
Vastrentende effecten	52	11	11
waarvan uitgegeven door kredietinstellingen	8684		
Termijnrekeningen bij kredietinstellingen	53	1 900	1 438
met een resterende looptijd of opzegtermijn van:			
• hoogstens 1 maand	8686	1 900	1 438
• meer dan 1 maand en hoogstens 1 jaar	8687		
• meer dan 1 jaar	8688		
Hierboven niet-opgenomen overige geldbeleggingen	8689	530	3 905 ⁽¹⁾
		BEDRAGEN	AANTAL AANDELEN
VIII. STAAT VAN HET KAPITAAL			
A. MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL			
1. Geplaatst kapitaal (post 100 van de passiva)			
• Per einde van het vorige boekjaar	8700	27 765	2 525 124
• Wijzigingen tijdens het boekjaar			
Kapitaalverhoging		2 206	200 500
• Per einde van het boekjaar	8701	29 971	2 725 624
2. Samenstelling van het kapitaal			
2.1. Soorten aandelen			
Aandelen aan toonder			
2.2. Aandelen op naam of aan toonder			
Op naam	8702		1 356 002
Aan toonder	8703		1 369 622
		PERIODE 01/07/00-30/06/01	PERIODE* 01/07/99-30/06/00
Xbis. STAAT VAN DE SCHULDEN			
B. Financiële schulden			
1. Kredietinstellingen			
		15 150	
2. Overige leningen			
		29 090	34 896 ⁽²⁾

(1) Premies verminderd met afschrijvingen indekkingsinstrumenten
(2) thesauriebewijzen

* Het eerste boekjaar van Leasinvest Real Estate liep van 01/01/99 tot en met 30/06/00. De balans en resultatenrekening behandelen de periode 01/07/99-30/06/00 (eerste bevakjaar).

Toelichting

Staat van het kapitaal

FUSIE BRIXTON ZAVENTEM MET EXTENSA

Op 8 juni 1999 werd Extensa N.V. opgesplitst, hetgeen enerzijds aanleiding gaf tot de inbreng van het geheel van de afgewerkte gebouwen ("Extensa Gebouwen") in Brixton Zaventem voor EUR 2.788.090 en anderzijds tot de oprichting van een nieuwe vennootschap Extensa N.V. Er werden 727.818 nieuwe aandelen uitgegeven om de inbreng van de activa van de Extensa gebouwen te vergoeden.

INBRENG VAN HET VIERWINDENCOMPLEX

Het Vierwindencomplex van Brixton Zaventem werd voor EUR 1.295.310 ingebracht. Ingevolge deze inbreng werden 191.574 nieuwe aandelen uitgegeven. De naam van Brixton Zaventem werd gewijzigd in Leasinvest Real Estate.

KAPITAALVERHOOGING

Met het openbaar bod tot verkoop van 996.533 bestaande aandelen voerde de toekomstige vastgoedbevak een kapitaalverhoging door ten bedrage van EUR 20.333.522. De kapitaalverhoging werd gerealiseerd door de creatie van 370.851 nieuwe aandelen.

FUSIE VAN LEASINVEST REAL ESTATE EN BRIXTON LOUISE

De fusie van Leasinvest Real Estate en Brixton Louise voor EUR 7.560.753 leidde tot de uitgifte van 394.672 nieuwe aandelen Leasinvest Real Estate.

FUSIE VAN LEASINVEST REAL ESTATE EN KAPEX

Ingevolge de integratie met Kapex - oorspronkelijk een bijna 100% dochteronderneming van Extensa waarvan de aandelen deel uitmaakten van de activa van "Extensa Gebouwen" voor een bedrag van EUR 123,95 - werden vier bijkomende aandelen Leasinvest Real Estate uitgegeven in ruil voor de aandelen van Kapex die in handen waren van derden aandeelhouders van "Extensa Gebouwen". Na de fusie bestond het kapitaal uit 2.525.124 aandelen.

KAPITAALVERMINDERING

Om het verlies aan te zuiveren dat voortvloeide uit de boeking van de exit tax werd het kapitaal van Leasinvest Real Estate met EUR 15.209.290 verminderd zonder vermindering van het aantal aandelen. De uitgiftepremie ten belope van EUR 8.075.066 werd geïncorporeerd in het kapitaal.

KAPITAALVERHOOGING

In de loop van het boekjaar 2000-2001 zijn het kapitaal, met de uitgifte van 200.500 nieuwe aandelen, en de uitgiftepremie verhoogd met respectievelijk EUR 2.205.500 en EUR 7.710.227. Dit gebeurde door de inbreng van de gebouwen D4 en D5 van het Axxes Business Park in Merelbeke.

Voorstellingsschema van de jaarrekening

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

VOORWERP VAN DE AFWIJKING

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

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

Het nettosaldo van de variaties van de marktwaarden is overgedragen naar de onbeschikbare reserves voor de resultatenverwerking, terwijl de minder- of meerwaarden op de realisatie van gebouwen integraal deel uitmaken van de te verwerken resultaten van het boekjaar.

Teneinde de activiteiten van de vennootschap op een getrouwe wijze voor te stellen werd in het kader van hetgeen hierboven werd vermeld in de voorstelling van de jaarrekening bijkomend de posten XV A en B, respectievelijk 'Overboeking naar de onbeschikbare reserves' en 'Onttrekking aan de onbeschikbare reserves', toegevoegd.

Waarderingsregels

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

Voorzieningen

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

Materiële vaste activa

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

Onverminderd de verplichting van artikel 7 van de wet van 17 juli 1975 op de boekhouding en de jaarrekening van de ondernemingen om ten minste eenmaal per jaar de inventaris op te maken, maakt de vastgoedbevak, conform artikelen 55 tot 61 van het K.B., 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 goederen onroerend door bestemming en de zakelijke rechten op onroerende goederen die worden gehouden door de vastgoedbevak of, in voorkomend geval, door een vastgoedvennootschap waarover zij controle heeft
- de optierechten op onroerende goederen gehouden door de vastgoedbevak of, in voorkomend geval, door een vastgoedvennootschap waarover zij controle heeft, alsook de onroerende goederen waarop deze rechten slaan
- de rechten uit contracten waarbij aan de vastgoedbevak of, in voorkomend geval, aan een vastgoedvennootschap waarover zij controle heeft, een of meer goederen in onroerende leasing worden gegeven, alsook het onderliggend goed.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Financiële vaste activa

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

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

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

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

Vorderingen

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

Geldbeleggingen

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

Voorzieningen voor risico's en kosten

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

Schulden

De schulden zijn gewaardeerd tegen nominale waarde.

Overlopende rekeningen

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

Verslag van de zaakvoerder

Bestuursverslag van de zaakvoerder aan de Gewone Algemene Vergadering van Leasinvest Real Estate C.V.A. van 15 oktober 2001

Dames, Mijne Heren,

De Raad van Bestuur van Leasinvest Real Estate Management N.V. heeft de eer u verslag uit te brengen over de activiteiten van Leasinvest Real Estate C.V.A. over haar tweede boekjaar, dat loopt van 1 juli 2000 tot 30 juni 2001 en u de jaarrekening van Leasinvest Real Estate C.V.A. (hierna genoemd "de Vennootschap") per 30 juni 2001 ter goedkeuring voor te leggen.

INVESTERINGEN TIJDENS HET BOEKJAAR 2000-2001

Tijdens het voorbije boekjaar werden volgende transacties verricht:

- in september 2000 kocht de Vennootschap het eerste gebouw van het Delta Business Park te Kontich-Satenrozen van Implant N.V.
- in november 2000 sloot de Vennootschap een overeenkomst met de vastgoedpromotor Euro Crossroads Business Park N.V., een joint venture die voor 50% toebehoort aan de groep Desimpel en voor de overige 50% aan de groep Uyttersprot, voor de aankoop en de inbreng van vijf kantoorgebouwen in het Axxes Business Park in Merelbeke
- in november 2000 werd tevens het eerste gebouw van de vijf gebouwen in het Axxes Business Park aangekocht
- in juni 2001 werden twee bijkomende gebouwen in het Axxes Business Park verworven door middel van een kapitaalverhoging door inbreng in natura
- in juni 2001 werd ook een kantoorgebouw gekocht in Wommelgem, aan de Schranshoevebaan.

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

- in het gebouw aan de Louizalaan 250 werden zoals gepland vier van de twaalf verdiepingen grondig gerenoveerd en werd een upgrade van de HVAC-installaties gerealiseerd
- gelijkaardige grondige renovaties vonden plaats in een gebouw aan de Kontichsesteenweg in Aartselaar en op het gelijkvloers van de Louizalaan 66, nodig voor het behoud van de kwaliteitsvolle uitstraling van de sites
- daarnaast werden in het Brixton Business Park diverse opfrisingswerken uitgevoerd.

TOEGESTAAN KAPITAAL - KAPITAALVERHOOGING

De zaakvoerder deelt aan de Gewone Algemene Vergadering mee dat op datum van 28 juni 2001 voor het eerst gebruik werd gemaakt van de machtiging om het maatschappelijk kapitaal te verhogen overeenkomstig de bepalingen van artikel 7 van de statuten.

De kapitaalverhoging werd uitgevoerd door inbreng in natura door Euro Crossroads Business Park N.V. van twee gebouwen in het Axxes Business Park in Merelbeke bij Gent.

Deze inbreng kadert in de globale transactie afgesloten met Euro Crossroads Business Park N.V. voor de verwerving van vijf gebouwen in het park. Het totaal bedrag van de transactie zal EUR 31.420.504 (BEF 1.267.500.000) bedragen, waarvan BEF 400 miljoen onder de vorm van een inbreng in ruil voor nieuw gecreëerde aandelen van de Vennootschap terwijl de rest in contanten betaald werd, te weten ten belope van BEF 85 miljoen.

De uitgifteprijs van de aandelen werd bepaald in overeenstemming met de beschikkingen van artikel 11 §2 van het K.B. van 10 april 1995 met betrekking tot de vastgoedbevaks.

BEHEER VAN HET PATRIMONIUM

Leasinvest Properties B.V.B.A. (een 100% filiaal van Leasinvest N.V.), dat het beheer van onze vastgoedportfolio verzekert, werd in juni 2001 overgenomen door Bopro N.V. (een 50% filiaal van Leasinvest N.V.). De naam werd veranderd in Bopro Real Estate Services B.V.B.A. waarmee een nieuwe beheersovereenkomst werd afgesloten voor een initiële duur van vijf jaar.

RESULTATEN 2000-2001

Het tweede boekjaar van de Vennootschap liep van 1 juli 2000 tot 30 juni 2001.

Tijdens het boekjaar werd een bedrag van EUR 13.567.668 aan huurgelden geïnd, hetzij 5% meer dan voorzien in het budget opgenomen in de uitgifteprospectus. Deze stijging is voornamelijk het gevolg van de indexatie van de huurgelden en van de verwerving van nieuwe kantoorgebouwen.

De post 'diensten en diverse goederen' bedroeg EUR 3.131.798 en vertegenwoordigt de vergoeding van de statutaire zaakvoerder, Leasinvest Real Estate Management N.V., en de werkingskosten (revisor, consultancy fees, schattingen, makelaars, etc.), respectievelijk EUR 805.969 en EUR 2.325.829.

Verder werden er voor EUR 669.313 aan voorzieningen voor risico's en kosten aangelegd, die aangewend zullen worden voor onderhouds- en renovatiekosten van het vastgoedpatrimonium in 2001-2002.

De kosten van schulden (na verrekening van de opbrengsten uit indekking) ten belope van EUR 1.546.126 waren hoger dan voorzien, deels te wijten aan de snellere stijging van de kortetermijnrentrestvoeten, deels door de financieringslasten van de nieuwe acquisities.

De operationele winst bedroeg EUR 10.441.295.

De waarde van het patrimonium werd door de experts geschat op EUR 200.944.970, hetzij een verhoging van 13,3% ten opzichte van verleden jaar.

ONDERZOEK EN ONTWIKKELING

Gedurende het voorbije boekjaar zijn geen bijzondere werkzaamheden verricht op het gebied van onderzoek en ontwikkeling.

REGELING VAN BELANGENCONFLICTEN

Bij de acquisities die tijdens het voorbije boekjaar plaatsvonden werden de bepalingen van artikel 523 e.v. W. Venn (voorheen artikel 60 van de Vennootschappenwet) nageleefd en werd de Commissie voor het Bank- en Financiewezen vooraf in kennis gesteld van de situaties waarin deze artikelen dienden toegepast te worden.

Zoals wettelijk voorzien wordt hierna een uittreksel opgenomen uit de notulen van de raad van het bestuur gehouden op 28 juni 2001, inzake de aankoop/inbreng van de gebouwen in het Axxes Business Park in Merelbeke bij Gent:

“(...) Vooraleer over te gaan tot de besluiten deelt de heer Aimé Desimpel, voornoemd en vertegenwoordigd als gezegd, mee dat hij een belang heeft als geïnteresseerd door artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen en neemt niet verder deel aan de beraadslaging noch aan de stemming.

De voorzitter verklaart dat de commissaris reeds op de hoogte werd gebracht van gezegd belang door de heer Aimé Desimpel, voornoemd.

De rechtvaardigingsgronden zijn de volgende:

Deze verwerving maakt deel uit van een groter geheel waaromtrent reeds een master agreement werd afgesloten. De heer Desimpel is aandeelhouder van De Speyebeek Naamloze Vennootschap die op haar beurt aandeelhouder is van Euro Crossroads Business Park Naamloze Vennootschap; anderzijds is de heer Desimpel ten persoonlijke titel bestuurder in de naamloze vennootschap “Leasinvest Real Estate Management”.

Aard en verantwoording:

De gemengde inbreng waartoe onderhavige vennootschap besluit welke wordt verantwoord als vermeld in het verslag van de raad van bestuur opgemaakt in het kader van de kapitaalverhoging in natura.

Vermogensrechtelijke gevolgen:

Deze zijn als vermeld in het verslag van de raad van bestuur en de commissaris opgemaakt in het kader van de kapitaalverhoging in natura.

De voorzitter verklaart dat deze transactie niet onderworpen is aan artikel 524 Wetboek van vennootschappen.

Vervolgens worden met de overige bestuurders éénstemmig volgende besluiten genomen (...).

BESTEMMING VAN HET RESULTAAT - DIVIDENDUITKERING

Het resultaat van het boekjaar 2000-2001 bedraagt EUR 11.054.415. Rekening houdend met de overboekening naar de onbeschikbare reserves van de winst op de portefeuille en met de overgedragen winst van het voorbije boekjaar levert dit een te bestemmen winst op van EUR 11.555.453.

De Raad van Bestuur van de statutaire zaakvoerder stelt aan de Gewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders voor om de winst van EUR 11.555.453 te bestemmen als volgt:

- EUR 522.085 over te dragen naar de beschikbare reserves
- EUR 1.427.002 over te dragen naar volgend jaar
- EUR 9.606.366 uit te keren als dividend.

De dividenduitkering bedraagt 92 % van het uitkeerbaar resultaat m.n. EUR 10.441.702, hetgeen 1% lager is dan het percentage voorzien in de uitgifteprospectus van 1999 en hoger is dan de minimale 80% van de netto-opbrengst zoals opgelegd door het K.B. van 10 april 1995 (artikel 62).

Indien u deze bestemming goedkeurt, zal het dividend, bruto EUR 3,80 en netto, vrij van roerende voorheffing, EUR 3,23 bedragen voor alle 2.725.624 aandelen.

De betaling van het dividend zal gebeuren tegen afgifte van coupon nr. 2 vanaf 22 oktober 2001 aan de loketten van BBL, Artesia Bank, Fortis Bank en Bank Degroof.

VOORUITZICHTEN

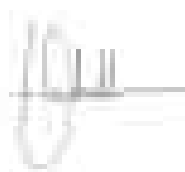
De zaakvoerder wil de portefeuille van de Vennootschap verder doen groeien tot meer dan EUR 250 miljoen. In het eerste semester van het boekjaar 2001-2002 voorziet de zaakvoerder de geplande aankoop van twee nieuwe kantoorgebouwen in het Axxes Business Park in Merelbeke bij Gent ter waarde van EUR 13.671.328.

Bovendien hoopt de zaakvoerder lopende onderhandelingen voor de inbreng en aankoop van bijkomende kantoorgebouwen in het eerste semester te kunnen afronden.

De investeringsstrategie blijft ongewijzigd. Ligging, kwaliteit van het vastgoed en de huurders, rendement van de investering, duur van de huurcontracten en potentiële meerwaarde op termijn blijven belangrijke criteria voor het beoordelen van investeringsopportuniteiten.

De geplande groei heeft als doel de liquiditeit en de visibiliteit van het aandeel te verbeteren om waarde te creëren voor de aandeelhouders. Verder groeien kan gebeuren door de beschikbare schuldcapaciteit te gebruiken om direct of indirect aankopen te verrichten. Ook fusies met vastgoedondernemingen behoren tot de mogelijkheden.

De maximaal toegestane schuldgraad voor vastgoedbevak werd door de wetgever op 10 juni 2001 verhoogd van 33 naar 50 % van het balanstotaal. Dit zal onze verdere groei bevorderen en het rendement voor de aandeelhouders ten goede komen.



K. Verhellen
Afgewaardigd Bestuurder



J.L. Appelmans
Afgewaardigd Bestuurder

Verslag van de commissaris

over het boekjaar afgesloten op 30 juni 2001 gericht tot de Gewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders van Leasinvest Real Estate C.V.A.

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

Wij hebben de controle uitgevoerd van de jaarrekening, opgesteld onder de verantwoordelijkheid van de zaakvoerder van de vennootschap, over het boekjaar, afgesloten op 30 juni 2001, met een balanstotaal van EUR 206.298.182 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van EUR 11.054.415. Wij hebben eveneens de bijkomende specifieke controles uitgevoerd die door de wet zijn vereist.

VERKLARING OVER DE JAARREKENING ZONDER VOORBEHOUD

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

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

Naar ons oordeel, rekening houdend met de toepasselijke wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften en de verkregen afwijking, geeft de jaarrekening afgesloten op 30 juni 2001 een getrouw beeld van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van de vennootschap en wordt een passende verantwoording gegeven in de toelichting.

BIJKOMENDE VERKLARINGEN EN INLICHTINGEN

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

- het jaarverslag bevat de door de wet vereiste inlichtingen en stemt overeen met de jaarrekening
 - onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, wordt de boekhouding gevoerd en de jaarrekening opgesteld overeenkomstig de in België toepasselijke wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.
- In toepassing van artikel 15 van de wet van 17 juli 1975 (artikel 125 van de vennootschappenwet) heeft de Minister van Economische Zaken zich akkoord verklaard met een afwijking van het voorstellingsschema van de jaarrekening. Deze afwijking werd toegekend voor de boekjaren 1999, 2000 en 2001.
- wij dienen U geen enkele verrichting of beslissing mede te delen die in overtreding met de statuten of de vennootschappenwet zou zijn gedaan of genomen. De resultaatsverwerking die aan de Algemene Vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke bepalingen toepasselijk op vastgoedbevals en de statutaire bepalingen.

Brussel, 10 september 2001

Ernst & Young Bedrijfsrevisoren BCV (B 160)
Commissaris
vertegenwoordigd door



Jacques Vandernoot
Vennoot

Statuten

Gecoördineerde statuten de dato 28 juni 2001

"LEASINVEST REAL ESTATE"

Commanditaire Vennootschap op Aandelen

1000 Brussel, Montoyerstraat 63.

Handelsregister Brussel 513.949

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

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

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

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

De statuten werden voor het laatst gewijzigd:

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

- bij akte verleden voor notaris Erik Celis te Antwerpen op achtentwintig juni tweeduizend en één, neergelegd ter bekendmaking in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad.

Hoofdstuk I - naam - duur- zetel - doel

ARTIKEL 1. NAAM

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

Zij draagt de benaming "LEASINVEST REAL ESTATE".

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

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

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

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

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

ARTIKEL 2. DUUR

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

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

ARTIKEL 3. ZETEL

De vennootschap is gevestigd te 1000 Brussel, Montoyerstraat 63.

De zetel kan zonder statutenwijziging verplaatst worden in België bij besluit van de zaakvoerder, en dit onverminderd de taalwetgeving terzake. De vennootschap kan bij eenvoudige beslissing van de zaakvoerder 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 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 vijfennegentig 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 vastgoedbevaks:

- ten bijkomende of tijdelijke titel, beleggen in effecten, andere dan vaste goederen en liquiditeiten aanhouden overeenkomstig artikel 41 en 45 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd 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;

- hypotheek of andere zekerheden of waarborgen verlenen in het kader van de financiering van vastgoed in overeenstemming met artikel 53 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftiennegentig met betrekking tot Vastgoedbevaks;

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

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

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

Voor een doelwijziging van de vennootschap is de goedkeuring vooraf van de Commissie voor het Bank- en Financieelwezen 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 gecommercialiseerd. Deze business parks kunnen uitsluitend een semi-industriële functie hebben, maar het kunnen ook uitsluitend kantorenparken zijn. De ervaring met het Riverside Business Park te Anderlecht heeft geleerd dat zelfs gemengde parken zeer aantrekkelijk kunnen zijn.

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

Verder zullen investeringen in individuele gebouwen worden onderzocht. Wat kantoorgebouwen betreft, zal de voorkeur uitgaan naar recente of recent grondig gerenoveerde gebouwen met een minimum van tienduizend vierkante meter aan verhuurbare oppervlakte. Dergelijke gebouwen

dienen bovendien aan een reeks technische vereisten te voldoen, voldoende parkeerplaatsen hebben en moduleerbaar zijn. In het geval het gehele gebouw aan één huurder is verhuurd, dient de kwaliteit van deze huurder uitstekend te zijn. De liggingen kunnen zowel binnenstedelijk als perifeer zijn. Deze vorm van diversificatie laat toe in te spelen op tijdelijke verschuivingen van de vraag in functie van externe elementen.

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

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

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

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

Hoofdstuk II – kapitaal – aandelen

ARTIKEL 6. KAPITAAL

Het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap bedraagt negentwintig miljoen negenhonderd zeventig duizend zeshonderd drieënnegentig euro.

Het is volledig volgestort.

Het is verdeeld in twee miljoen zeventienhonderd vijftigduizend zeshonderd vierentwintig aandelen, zonder nominale waarde, die ieder één / twee miljoen zeventienhonderd vijftigduizend zeshonderd vierentwintigste 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 zeventienhonderd miljoen vijfhonderdduizend euro in de gevallen als voorzien in het desbetreffende verslag.

Deze machtiging is geldig voor een duur van vijf jaar vanaf de bekendmaking van de notulen van de algemene vergadering van acht juni negentienhonderd negentiennegentig.

Zij is hernieuwbaar.

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

In voorkomend geval zullen de uitgiftepremies, in het geval van een kapitaalverhoging waartoe de zaakvoerder beslist heeft, na eventuele aanrekening der kosten, door de zaakvoerder op een onbeschikbare rekening geplaatst moeten worden die op dezelfde voet als het kapitaal de waarborg der derden zal uitmaken en die in geen geval zal kunnen verminderd of afgeschafte worden dan met een beslissing van de algemene vergadering beslissend binnen de voorwaarden vereist door artikel 72 der Gecoördineerde Wetten op de Handelsvennootschappen, behoudens de omzetting in kapitaal zoals hierboven voorzien.

De raad van bestuur maakte gebruik van deze machtiging bij akte verleden voor notaris Erik Celis te Antwerpen op achtentwintig juni tweeduizend en één voor een bedrag van twee miljoen tweehonderd en vijfduizend vijfhonderd euro.

ARTIKEL 8. AARD VAN DE AANDELEN

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

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

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

Elk effect aan toonder kan ingeruild worden in effecten op naam of onder gedematerialiseerde vorm en omgekeerd op kosten van de aandeelhouder. Indien de vennootschap nog niet beslist heeft om gedematerialiseerde effecten uit te geven, kan de omruiling in gedematerialiseerde effecten nog niet worden aangevraagd.

ARTIKEL 9. WEDERINKOOP VAN EIGEN AANDELEN

1. De vennootschap kan haar eigen volledig volstorte aandelen verwerven en in pand houden krachtens de beslissing van de algemene vergadering overeenkomstig de Gecoördineerde Wetten op de Handelsvennootschappen.

Dezelfde vergadering kan de vervreemdingsvoorwaarden van deze aandelen vaststellen.

2. Het is de zaakvoerder toegelaten effecten waarvan sprake sub 1 te verkrijgen wanneer deze verkrijging noodzakelijk is om de vennootschap te vrijwaren tegen ernstig en dreigend nadeel. Deze toelating is drie jaar geldig vanaf de bekendmakingsdatum van de notulen van de algemene vergadering van acht juni negentienhonderd negennegentig en is voor een gelijke periode hernieuwbaar.

3. De voorwaarden voor de vervreemding van effecten verworven door de vennootschap worden naargelang het geval vastgesteld overeenkomstig het artikel 52bis paragraaf 4 van de Gecoördineerde Wetten op Handelsvennootschappen, door de algemene vergadering of door de zaakvoerder.

ARTIKEL 10. WIJZIGING VAN HET MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL

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

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

Daarenboven ingevolge artikel 11, paragraaf 2 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftiennegentig met betrekking tot Vastgoedbevaks, moeten volgende voorwaarden nageleefd worden bij inbreng in natura:

1. de identiteit van degene die de inbreng doet moet vermeld worden op het verslag voorzien door artikel 34 paragraaf 2 derde lid van de Gecoördineerde Wetten op de Handelsvennootschappen eveneens als in de oproepingen tot de algemene vergadering die zich zal uitspreken over de kapitaalverhoging;

2. de uitgifteprijs kan niet lager zijn dan de gemiddelde koers van de dertig dagen die de inbreng voorafgaan;

3. het verslag voorzien onder punt 1 hierboven moet eveneens de weerslag aanduiden van de voorgestelde inbreng op de situatie van oude aandeelhouders en meer bepaald wat betreft hun aandeel in de winst en in het kapitaal.

Overeenkomstig artikel 11 paragraaf 1 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftiennegentig betreffende de Vastgoedbevaks kan niet afgeweken worden van het voorkeurrecht van de aandeelhouders voorzien door artikel 34bis van de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen in geval van onderschrijving in geld.

ARTIKEL 11. BEHERENDE EN STILLE VENNOTEN

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

Hoofdstuk III - bestuur en vertegenwoordiging

ARTIKEL 12. BENOEMING - ONTSLAG - VACATURE

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

De naamloze vennootschap "LEASINVEST REAL ESTATE MANAGEMENT", met maatschappelijke zetel te 1000 Brussel, Montoyerstraat 63, wordt als enige statutaire zaakvoerder aangesteld voor een onbepaalde duur met een minimale duur van tien jaar. Het mandaat van deze zaakvoerder is onherroepbaar tot aan de datum van de jaarvergadering van de vennootschap die zal gehouden worden in tweeduizend en negen. Na deze datum is het mandaat herroepbaar onder de aanwezigheids- en meerderheidsvoorwaarden vereist voor een wijziging van de statuten, zonder dat de zaakvoerder op dit punt over een vetorecht beschikt.

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

Is de statutaire zaakvoerder een rechtspersoon, dan wordt hij voor de uitoefening van de opdracht van zaakvoerder vertegenwoordigd door de personen die overeenkomstig zijn statuten hem kunnen verbinden voor daden van bestuur.

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

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

De zaakvoerder moet op een zulkdanige wijze georganiseerd worden dat in de schoot van zijn raad van bestuur minstens twee fysieke personen gezamenlijk het toezicht uitoefenen op haar afgevaardigde(n) voor het dagelijks bestuur voor wat de handelingen betreft die de vennootschap aanbelangen. De leden van de organen van bestuur en van het dagelijks bestuur van de zaakvoerder, moeten de vereiste professionele betrouwbaarheid, ervaring, autonomie, bepaald door artikel 4 paragraaf 1, 4° van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftiennegentig vervullen en mogen niet onder de toepassing vallen van de bepalingen waarvan sprake in het artikel 19 van de Wet van tweeëntwintig maart negentienhonderd drieënnegentig betreffende het statuut van en het toezicht op de kredietinstellingen.

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

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

5. Het overlijden, de onbekwaamverklaring, de ontbinding, het faillissement of gelijkaardige procedure, het ontslag, de afzetting bij rechterlijke beslissing van de zaakvoerder om welke reden ook, zal niet tot gevolg hebben dat de vennootschap wordt ontbonden, doch hij zal worden opgevolgd door de zaakvoerder, aangewezen door de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders, op voorwaarde dat hij, in voorkomend geval, aanvaardt toe te treden tot de vennootschap als gecommanditeerde (beherende) vennoot.

Indien een zaakvoerder een rechtspersoon is, leidt de fusie, de splitsing, de omzetting of elke andere vorm van vennootschapsrechtelijke reorganisatie waarbij de rechtspersoonlijkheid van de zaakvoerder krachtens het toepasselijk recht voortgezet wordt, niet tot het ontslag of de vervanging van de zaakvoerder.

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

In geval van toepassing van de bepalingen van artikel 19 van de Wet van tweeëntwintig maart negentienhonderd drieënnegentig betreffende het statuut van en het toezicht op de kredietinstellingen die alle leden van de organen van bestuur of van het dagelijks bestuur van de zaakvoerder in het gedrang brengen, moeten de zaakvoerder of de commissarissen de algemene vergadering oproepen met als agenda de vaststelling van de toepasselijkheid van vermeld artikel 19 van de Wet van tweeëntwintig maart negentienhonderd drieënnegentig en de te nemen beslissingen; deze vergadering moet binnen de maand plaatshebben; indien enkel één of meerdere leden van de organen van bestuur of van dagelijks bestuur van de zaakvoerder niet meer aan de bovenvermelde vereisten voldoen, dient de zaakvoerder hen binnen de maand te vervangen; na deze termijn, zal de vergadering van de vennootschap zoals hierboven bijeengeroepen wor-

den; dit alles in het één of ander geval, onder voorbehoud van de maatregelen die de Commissie voor het Bank- en Financieuzen zou treffen krachtens de bevoegdheden voorzien door artikel 134 van de Wet van vier december negentienhonderd negentig.

ARTIKEL 13. SALARIS

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

De zaakvoerder zal zijn mandaat bezoldigd uitoefenen.

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

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

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

ARTIKEL 14. INTERN BESTUUR

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

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

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

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

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

De zaakvoerder neemt alle beslissingen naar eigen inzicht.

ARTIKEL 15. EXTERNE VERTEGENWOORDIGINGSMACHT

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

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

ARTIKEL 16. BIJZONDERE VOLMACHTEN

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

ARTIKEL 17. VERANTWOORDELIJKHEID VAN DE ZAAKVOERDER

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

Hoofdstuk IV – controle

ARTIKEL 18. CONTROLE

De controle van de vennootschap wordt toevertrouwd aan één of meerdere commissaris-revisoren.

Hoofdstuk V – algemene vergadering

ARTIKEL 19. DE ALGEMENE VERGADERING

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

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

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

ARTIKEL 20. BEVOEGDHEID VAN DE ALGEMENE VERGADERING

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

- de vaststelling van de jaarrekening;
- de bestemming van het resultaat;
- de benoeming en het ontslag van de commissaris;
- de vaststelling van het salaris van de commissaris;

- het instellen van de vennootschapsvoordering of het verlenen van kwijting van zaakvoerder en commissaris-revisor.

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

ARTIKEL 21. BIJEENROEPING

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

ARTIKEL 22. DEPONERING VAN AANDELEN

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

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

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

ARTIKEL 23. DEELNEMING AAN DE VERGADERING – VERTEGENWOORDIGING

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

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

ARTIKEL 24. VOORZITTERSCHAP – BUREAU

Elke algemene vergadering wordt voorgezeten door de voorzitter van de Raad van bestuur van de zaakvoerder. De voorzitter van de raad van bestuur van de zaakvoerder wijst een secretaris en stemopnemer aan, die geen aandeelhouder hoeft te zijn. Die twee functies kunnen uitgeoefend worden door één persoon. De voorzitter, de secretaris en de stemopnemer vormen samen het bureau.

ARTIKEL 25. VOORLOOP VAN DE VERGADERING

1. De beraadslaging en stemming geschiedt onder leiding van de voorzitter en in overeenstemming met de gebruikelijke regels van een behoorlijke vergaderingstechniek. De zaakvoerder en de commissaris geven antwoord op de vragen die hun door de aandeelhouders worden gesteld met betrekking tot hun jaarverslag of tot de agendapunten.

2. De zaakvoerder heeft het recht elke gewone, bijzondere of buitengewone vergadering één enkele maal drie weken te verdagen, tenzij de vergadering bijeengeroepen is op verzoek van één of meer aandeelhouders die ten minste een vijfde van het kapitaal vertegenwoordigen of door een commissaris. Zulk een verdaging doet alle genomen besluiten vervallen.

3. De algemene vergadering kan alleen rechtsgeldig beraadslagen of besluiten over punten die in de aangekondigde agenda zijn opgenomen of daarin impliciet zijn vervat. Over niet in de agenda begrepen punten kan slechts beraadslaagd worden in een vergadering waarin alle aandelen aanwezig zijn en mits daartoe met eenparigheid van stemmen besloten wordt. De vereiste instemming staat vast indien geen verzet is aangetekend in de notulen van de vergadering. De agenda moet, naast de te behandelen onderwerpen, de voorstellen tot besluit bevatten.

ARTIKEL 26. STEMRECHT

1. Elk aandeel geeft recht op één stem.
2. Wanneer één of meer aandelen aan verscheidene personen toebehoren in onverdeeldheid of aan een rechtspersoon met een collegiaal orgaan van vertegenwoordiging, kan de uitoefening van de daaraan verbonden rechten ten aanzien van de vennootschap slechts uitgeoefend worden door

een enkele persoon die daartoe schriftelijk is aangewezen door alle gerechtigden respectievelijk diegenen die de rechtspersonen extern kunnen vertegenwoordigen. Zolang zodanige aanwijzing niet gedaan is, blijven alle aan de aandelen verbonden rechten geschorst.

3. Is een aandeel met vruchtgebruik bezwaard, dan wordt de uitoefening van het aan dat aandeel verbonden stemrecht uitgeoefend door de vruchtgebruiker behoudens verzet van de blote eigenaar. De uitoefening van het voorkeurrecht bij kapitaalverhoging komt aan de blote eigenaar toe.

ARTIKEL 27. BESLUITVORMING – VETORECHT VAN DE ZAAKVOERDER

1. De gewone en de bijzondere algemene vergadering beraadslagen en besluiten op geldige wijze ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde aandelen, doch mits aanwezigheid van de zaakvoerder. Is deze niet aanwezig, dan kan een tweede vergadering worden belegd, die 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 oprechtsgeldige wijze beraadslagen en besluiten, wanneer zij die aan de vergadering deelnemen ten minste de helft van het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen en mits aanwezigheid van de zaakvoerder, onverminderd strengere wettelijke bepalingen. Is het genoemde quorum niet bereikt of is de zaakvoerder niet aanwezig, dan is een nieuwe bijeenroeping volgens artikel 70 van de Gecoördineerde Wetten op de Handelsvennootschappen nodig; de tweede vergadering beraadslaagt en besluit op geldige wijze, ongeacht het aanwezige of vertegenwoordigde deel van het kapitaal en ongeacht de afwezigheid van de zaakvoerder.

Een wijziging van de statuten is alleen dan aangenomen, indien zij voorafgaandelijk goedgekeurd werd door de Commissie voor het Bank- en Financieel wezen en wanneer zij drie vierden van de stemmen verbonden aan de aanwezige of vertegenwoordigde aandelen heeft verkregen en met instemming van de aanwezige of vertegenwoordigde zaakvoerder onverminderd strengere wettelijke bepalingen. Bij de berekening van de vereiste meerderheid worden de stemmen van degenen die zich onthouden, de blanco stemmen en de nietige stemmen als stemmen tegen beschouwd.

ARTIKEL 28. BOEKJAAR – JAARREKENING – JAARVERSLAG

Het boekjaar van de vennootschap gaat telkens in op één juli en eindigt op dertig juni. Op het einde van elk boekjaar worden de boeken en bescheiden afgesloten en maakt de zaakvoerder de inventaris op, alsmede de jaarrekening en wordt verder gehandeld naar het voorschrift van artikel 77 van de Gecoördineerde Wetten op de Handelsvennootschappen en de bepalingen van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftien met betrekking tot Vastgoedbevaks.

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

Vijftien dagen vóór de gewone algemene vergadering, die binnen zes maanden na de afsluiting van het boekjaar moet bijeenkomen, mogen de aandeelhouders kennis nemen van de jaarrekening en de andere stukken vermeld in de Gecoördineerde Wetten op de Handelsvennootschappen.

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

ARTIKEL 29. BESTEMMING VAN DE WINST

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

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

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

Daarentegen de meerwaarden op de verwezenlijking van vaste activa wor-

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

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

ARTIKEL 30. INTERIMDIVIDENDEN

De zaakvoerder heeft de bevoegdheid om op het resultaat van het boekjaar interimdividenden uit te keren. Deze uitkering mag alleen geschieden op de winst van het lopende boekjaar, in voorkomend geval verminderd met het overgedragen verlies of vermeerderd met de overgedragen winst, zonder onttrekking aan de gevormde reserves en met inachtneming van de reserves die krachtens een wettelijke of statutaire bepaling moeten worden gevormd. Verder wordt gehandeld naar het voorschrift van artikel 77ter van de Gecoördineerde Wetten op de Handelsvennootschappen.

Hoofdstuk VI – ontbinding – vereffening

ARTIKEL 31. BENOEMING EN BEVOEGDHEID VEREFFENAARS

Zijn er geen vereffenaars benoemd, dan is de zaakvoerder die op het tijdstip van de ontbinding in functie is, van rechtswege vereffenaar tenzij de algemene vergadering anders beslist. De vereffenaars zijn bevoegd tot alle verrichtingen vermeld in het artikel 181, 182 en 183 van de Gecoördineerde Wetten op de Handelsvennootschappen, tenzij de algemene vergadering, bij gewone meerderheid van stemmen, anders beslist. Elk jaar leggen de vereffenaars aan de algemene vergadering van de vennootschap de uitkomsten van de vereffening voor.

ARTIKEL 32. ONTBINDING

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

Hoofdstuk VII – keuze van woonplaats

ARTIKEL 33.

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

ARTIKEL 34. RECHTSBEVOEGDHEID

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

ARTIKEL 35. GEMEEN RECHT

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

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

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

Namens de zaakvoerder,

Een geassocieerd notaris.

MAATSCHAPPELIJKE ZETEL

**Leasinvest Real Estate C.V.A.
Rue Montoyerstraat 63
1000 Brussel
Tel 02/237.08.20
Fax 02/230.47.68**

WEBSITE ADRES

www.leasinvest-realestate.com

INVESTOR RELATIONS CONTACT

Jean-Louis Appelmans

Tel 03/238.98.77

Fax 03/237.52.99

E-mail: investor.relations@leasinvest.be

Gewone Algemene Vergadering 2001: 15 oktober 2001

Betaling dividendbewijs nr. 2: vanaf 22 oktober 2001

