



Jaarverslag 2003-2004



mission statement

“ De vastgoedbevak Leasinvest Real Estate investeert in hoogkwalitatieve en goedgelegen kantoorgebouwen (Brussel / Gent / Antwerpen), alsook in logistieke gebouwen en winkels. De bevak stelt zich tot doel een marktconform huurrendement, gestage dividendgroei en meerwaardepotentieel na te streven. In het streven naar deze objectieven wordt Leasinvest Real Estate gesteund door meer dan 20 jaar vastgoedervaring van haar beheerder Leasinvest NV (groep Ackermans & van Haaren). ”

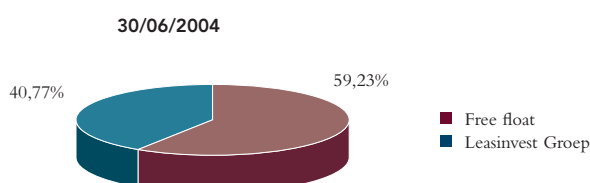
Financiële kalender (boekjaar 2003/2004)

Algemene Vergadering	18/10/2004
Analistenvergadering jaarresultaten	18/10/2004
Betaalbaarstelling dividend	25/10/2004

Publicatie van de geconsolideerde rekeningen (boekjaar 2004/2005)

Trading update (30/09/2004)	26/11/2004
Bekendmaking halfjaarresultaten (31/12/2004)	25/02/2005
Trading update (31/03/2005)	20/05/2005
Bekendmaking jaarresultaten (30/06/2005)	26/08/2005
Algemene Vergadering	17/10/2005
Analistenvergadering jaarresultaten	17/10/2005
Betaalbaarstelling dividend	24/10/2005

Aandeelhouders



kerncijfers

In het kader van de vereenvoudiging van de groepsstructuur heeft Leasinvest Real Estate tijdens het voorbije boekjaar haar 2 dochtervennootschappen, Brussimmo NV en Ekiport NV, gefuseerd door absorptie. Deze dochtervennootschappen werden in het verleden via integrale consolidatie opgenomen waardoor de enkelvoudige cijfers per 30/06/2004 volledig vergelijkbaar zijn met de geconsolideerde cijfers van 2002/2003 en 2001/2002.

Vastgoedpatrimonium

Totale oppervlakte (in m ² bovengronds)	30/06/2004	30/06/2003	30/06/2002	30/06/2001	30/06/2000
Kantoren	105.520	112.467	113.737	80.667	67.949
Opslag	72.339	73.736	73.736	73.612	73.072
Retail	949	1.704	1.774	1.774	1.774
Andere	2.516	2.755	3.295	2.644	994
Totaal	181.324¹	190.662	192.542	158.697	143.789

	30/06/2004	30/06/2003	30/06/2002	30/06/2001	30/06/2000
Geschatte beleggingswaarde (x € 1.000) ²	257.488	266.079	269.519	200.945	177.288
Liquidatiewaarde (x € 1.000) ³	227.865	235.468	238.512	177.827	156.892
Bezettingsgraad exclusief huurgarantie (%) ⁴	94,13	96,24	97,11	94,21	92,25
Bezettingsgraad inclusief huurgarantie (%) ⁴	94,43	97,77	100,00	98,53	98,00
Huurrendement exclusief huurgarantie (%)	7,70	7,85	7,77	7,51	7,23
Huurrendement inclusief huurgarantie (%)	7,71	7,97	8,01	7,86	7,69

¹ De daling van 2003 naar 2004 in de verschillende rubrieken is te wijten aan de verkopen waarvan detail op p 13.

² Geschatte beleggingswaarde door vastgoedexperten Cushman & Wakefield Healey & Baker/Winsinger en Vennoten, inclusief kosten en taksen.

³ Na aftrek van 13% kosten.

⁴ Definitie bezettingsgraad bij glossarium p 59.

Kernresultaten

(x € 1.000)	30/06/2004	30/06/2003	30/06/2002	30/06/2001	30/06/2000
Bedrijfsopbrengsten ¹	22.689	23.954	20.265	15.822	15.424
waarvan huren ²	20.399	20.872	17.105	13.568	12.705
Bedrijfsresultaat	15.427	16.947	15.250	11.480	11.495
EBITDA	16.641	18.423	14.949	11.706	12.057
Operationeel resultaat	11.485	12.742	12.395	10.441	10.415
Resultaat op de portefeuille ³	-3.140	-2.677	429	613	2.598
Nettoresultaat	8.345	10.072	12.806	11.054	13.013
Nettocashflow	12.595	14.251	12.075	10.667	10.977

¹ Inclusief huurgaranties.

² Exclusief huurgaranties.

³ Is samengesteld als volgt: -140 minwaarde op gerealiseerde portefeuillebestanddelen, -207 schommelingen in de marktwaarde van gerealiseerde portefeuillebestanddelen en -2.793 schommelingen in de marktwaarde van niet-gerealiseerde portefeuillebestanddelen – volledig overzicht: p 36 & 40.

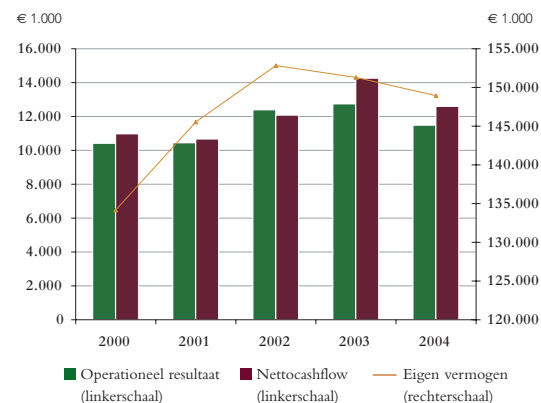
Balans

(x € 1.000)	30/06/2004	30/06/2003	30/06/2002	30/06/2001	30/06/2000
Eigen vermogen ¹	148.945	151.287	152.820	145.526	134.162
Balanstotaal	267.604	275.051	288.773	206.298	185.564
Schuldgraad (%) ²	41,06	42,33	44,94	27,28	25,65

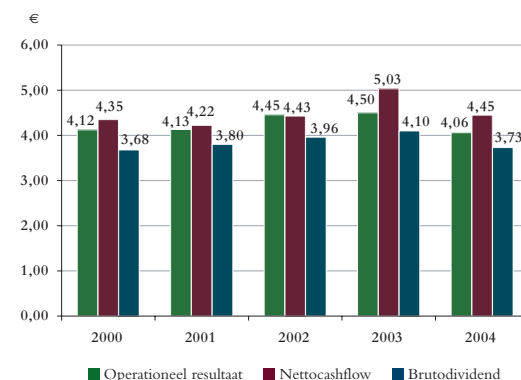
¹ Exclusief dividend.

² Voor 30/06/2002, 30/06/2003 en 30/06/2004 inclusief provisies exittaks ten belope van respectievelijk € 2.108.040, € 2.364.978 en € 734.352.

Evolutie resultaten en eigen vermogen



Evolutie resultaten per aandeel



Gegevens per aandeel

(€)	30/06/2004	30/06/2003	30/06/2002	30/06/2001	30/06/2000
Aantal aandelen (#)	2.830.371	2.830.366	2.830.366	2.725.624	2.525.124
Netto-actiefwaarde (exclusief dividend)	52,62	53,45	53,99	53,39	53,13
Netto-actiefwaarde (inclusief dividend)	56,35	57,55	57,95	57,19	56,81
Huren (exclusief huurgaranties)	7,21	7,37	6,15	5,37	5,03
Bedrijfsresultaat	5,45	5,99	5,48	4,54	4,55
Operationeel resultaat	4,06	4,50	4,45	4,13	4,12
Resultaat op de portefeuille	-1,11	-0,95	0,15	0,24	1,03
Nettoresultaat	2,95	3,56	4,60	4,37	5,15
Nettocashflow (CFS)	4,45	5,03	4,34	4,22	4,35

Kernratio's

(€)	30/06/2004	30/06/2003	30/06/2002	30/06/2001	30/06/2000
Koers op coupondatum ¹		53,50	49	49,8	49,0
Coupondatum	25/10/2004	27/10/2003	28/10/2002	22/10/2001	26/10/2000
price / cashflow (PCF)		10,64	11,29	11,79	11,28
price / earnings (PER) ²		11,89	11,00	12,05	11,88
Koers einde boekjaar	54,10	55,50	55,40	47,90	48,51
price / cashflow (PCF)	12,16	11,03	12,77	11,34	11,15
price / earnings (PER) ²	13,33	12,33	12,44	11,59	11,76
Interest coverage ratio ³	3,25	5,15	4,40	5,78	11,24
Total debt / EBITDA	6,92	5,33	6,48	3,78	2,90

¹ Geen gegevens per 30/06/2004 omdat jaarverslag valt voor coupondatum.

² Earnings = operationeel resultaat.

³ EBITDA / (financiële kosten + deel LT schuld dat binnen het jaar vervalt).

Evolutie aantal aandelen

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

Leasinvest Real Estate op de beurs

(€)	30/06/2004	30/06/2003	30/06/2002	30/06/2001	30/06/2000
Aantal aandelen (#)	2.830.371	2.830.366	2.830.366	2.725.624	2.525.124
Marktkapitalisatie op basis van slotkoers	153.123.071	157.085.313	156.802.276	130.557.390	122.493.765
Slotkoers	54,10	55,50	55,40	47,90	48,51
Hoogste koers	57,50	56,00	56,30	56,00	55,50
Laagste koers	52,50	49,00	48,77	47,01	45,98
Gemiddelde koers	55,25	52,97	51,97	49,04	52,07
Jaarvolume (#)	653.805	584.605	188.317	89.073	191.676
Gemiddeld maandvolume (#)	54.484	48.717	15.693	7.423	15.973
Jaaromzet	35.653.537	31.543.415	9.758.192	4.367.692	10.193.399
Velociteit ¹ (%)	23,10	20,65	6,77	3,53	7,59
Brutodividend	3,73	4,10	3,96	3,80	3,68
Nettodividend	3,17	3,49	3,37	3,23	3,13
Dividendrendement (%)	6,75	7,74	7,62	7,75	7,07
Pay-out ratio (%)	93	93	93	92	89

¹ Jaarvolume/aantal aandelen

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

Vooruitzichten

Niettegenstaande de moeilijke markt heeft Leasinvest Real Estate het voorbije boekjaar goed stand gehouden.

Dankzij het recentelijk gesloten samenwerkingsakkoord¹ met AXA Belgium NV heeft Leasinvest Real Estate de basis gelegd voor een belangrijk investeringsprogramma dat in de komende twee jaren zijn uitwerking zal kennen en zal zorgen voor een verdere verbetering van haar financiële ratio's.

AXA Belgium zal toetreden tot het kapitaal van Leasinvest Real Estate door toekomstige inbrengen van vastgoed tegen creatie van nieuwe aandelen van de bevak.

Aangezien de toegelaten schuldgraad 50% bedraagt, laat de voorgenomen participatie van AXA Belgium Leasinvest Real Estate op termijn toe bijkomend € 120 miljoen te investeren.

Hoewel nieuwe investeringen in kantoorgebouwen de voorkeur krijgen, zal ook verder in semi-industriële panden en in retail worden geïnvesteerd. Nieuwe liggingen met een strategisch potentieel zullen daarbij actief worden opgezocht.

Ingevolge de aanvangsportefeuille, ligt het zwaartepunt voor kantoren thans in en rond Brussel. Voor logistieke panden en retail is de ligging in de nabijheid van belangrijke toegangswegen bepalend.

De strategie voorziet geen verdere desinvesteringen, tenzij er zich opportuniteiten zouden voordoen.

¹ Voor bijkomende informatie in verband met de overeenkomst met AXA Belgium NV, zie pagina 13.

brief aan de aandeelhouders

Dames,
Mijne Heren,

Voor het tweede jaar op rij bleven de aandelen van de Belgische vastgoedbevaks aantrekkelijk voor de beleggers. De gemiddelde koers (over het boekjaar) van het aandeel van Leasinvest Real Estate steeg met 4,30% hetzij van € 52,97 naar € 55,25. De liquiditeit van het aandeel verhoogde eveneens met 11,84% van 584.605 naar 653.805 verhandelde aandelen op jaarbasis.

De Belgische economie presteerde zwak over het voorbije boekjaar, wat resulteerde in een beduidend lagere vraag van ondernemingen naar kantoorruimten, voornamelijk buiten de Brusselse Leopoldswijk. De schattingswaarden van kantoorgebouwen in de periferie en de gedecentraliseerde zone van Brussel bleven onder druk staan als gevolg van de toenemende leegstand in deze deelmarkten. Door de diversificatie van onze portfolio, kende de globale bezettingsgraad echter maar een beperkte daling t.o.v. het vorige boekjaar van 96,23% tot 94,14% (het Belgische gemiddelde bedraagt 90% volgens Jones Lang LaSalle).

Het operationeel resultaat daalde met 9,86% door de lagere huurinkomsten en hogere renovatie- & onderhoudskosten en bedroeg € 11.485.685. Het nettoresultaat bedroeg € 8.344.912 veroorzaakt door negatieve waardeschommelingen op de bedrijvenparken te Gent en te Anderlecht en kantoorgebouwen te Evere.

Gedurende het voorbije boekjaar werden geen bijkomende acquisities van gebouwen verricht. Enkele kleinere panden werden uit de portfolio verkocht met een lichte minwaarde. Deze verkopen passen in het dynamisch beheer van onze portfolio. Gegeven de zwakke huurdersmarkt is er een zeer sterke vraag naar kwalitatieve beleggingsobjecten, wat tot erg hoge prijzen leidt.

De focus voor de volgende jaren ligt op het commercieel-, operationeel- en investeringsbeleid. Daarvoor werden de nodige menselijke en financiële middelen aangetrokken.

Om de groei van de vastgoedportfolio te verwezenlijken werd op 16 juli 2004 een kaderovereenkomst afgesloten met AXA Belgium NV, één van de belangrijkste institutionele investeerders in België. AXA Belgium NV engageert zich om gebouwen in te brengen tegen creatie van nieuwe aandelen van Leasinvest Real Estate. Na deze inbrengen zal AXA Belgium NV een vergelijkbare participatie hebben met Leasinvest NV, de promotor van onze vastgoedbevak.

Leasinvest Real Estate verwelkomt deze belangrijke investeringsbeslissing van AXA Belgium NV, die een bevestiging is van de kwaliteit van onze portfolio, van de degelijkheid van onze strategie en van onze organisatie.

Gegeven het engagement van AXA Belgium NV resulterend in bijkomend kapitaal en de huidige en toekomstige schuldcapaciteit, heeft Leasinvest Real Estate een belangrijke investeringscapaciteit, die de huidige vastgoedportfolio over de volgende jaren zal brengen boven € 400 miljoen. De investeringen zullen steeds weloverwogen en in overeenstemming zijn met het objectief van rendabiliteit op lange termijn.

Wij bedanken hier onze teams, klanten, investeerders, bankiers, leveranciers en aandeelhouders voor hun steun aan Leasinvest Real Estate en zonder wie wij deze resultaten niet hadden kunnen realiseren. Wij zijn ervan overtuigd dat tijdens de eerste 5 jaar van het bestaan van Leasinvest Real Estate een stevige basis is gelegd voor onze toekomstige groei.

Hoogachtend,

Jean-Louis Appelmans
Afgevaardigd Bestuurder

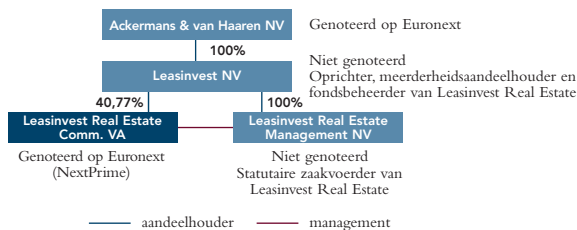
Kris Verhellen
Afgevaardigd Bestuurder

Luc Bertrand
Voorzitter Raad van Bestuur

management

Statutaire zaakvoerder

Het management van de vastgoedbevak Leasinvest Real Estate is in handen van gecommanditeerd (beherend) vennoot en statutaire zaakvoerder Leasinvest Real Estate Management NV, een 100%-dochter van Leasinvest NV. Leasinvest Real Estate Management NV had op 30 juni 2004 een eigen vermogen van € 370.599,94. Leasinvest NV is de oprichter, meerderheidsaandeelhouder en fondsbeheerder van Leasinvest Real Estate. Leasinvest NV, dat rechtstreeks en onrechtstreeks meer dan € 500 miljoen aan vastgoedactiva beheert, is actief in vastgoedinvestering en -ontwikkeling voor de bedrijfs- en residentiële markt. Het bedrijf is een dochtermaatschappij van de beursgenoteerde investeringsgroep Ackermans & van Haaren.



Leasinvest Real Estate Management NV werd aangesteld als enige statutaire zaakvoerder voor onbepaalde duur met een minimum van tien jaar. Het mandaat van de zaakvoerder is onherroepelijk tot de datum van de algemene aandeelhoudersvergadering van 2009. Aan de algemene vergadering van aandeelhouders die zal gehouden worden op 18 oktober 2004 zal de verlenging van het mandaat tot 2014 worden voorgesteld. Nadien is het mandaat herroepelijk mits de aanwezigheids- en meerderheidsvoorwaarden, vereist voor de wijziging van de statuten, worden nageleefd, en dit zonder dat de zaakvoerder met betrekking tot dit punt over een vetorecht beschikt. De statutaire zaakvoerder kan op ieder ogenblik zelf ontslag nemen. Het mandaat van de zaakvoerder kan tenslotte ook worden ingetrokken krachtens een gerechtelijke uitspraak ingevolge een vordering op grond van wettelijke motieven, ingeleid door de algemene vergadering van aandeelhouders. Leasinvest Real Estate Management NV heeft rechtstreeks en onrechtstreeks negen personen in dienst die verantwoordelijk zijn voor de commerciële contacten met de huurders en vastgoedmakelaars, het technisch beheer, de boekhouding, de juridische activiteiten en de administratie. De vergoeding van de zaakvoerder voor het voorbije boekjaar bedroeg € 1.090.534,08. Het dagelijks beheer wordt waargenomen door twee afgevaardigde bestuurders.

Sinds eind 2002 is Jean-Louis Appelmans aangesteld als Vaste Vertegenwoordiger van Leasinvest Real Estate Management NV in het kader van haar mandaat als statutaire zaakvoerder, dit overeenkomstig de wettelijke bepalingen inzake corporate governance. Deze aanstelling doet weliswaar geen afbreuk aan art. 18 van het KB van 10 april 1995. Mogelijke contradicties tussen beide wetgevingen worden onderzocht en indien nodig zal hieraan een gepaste oplossing worden gegeven.

Management



Jean-Louis Appelmans

Jean-Louis Appelmans (51) is Afgevaardigd Bestuurder van Leasinvest Real Estate Management NV sinds de oprichting in 1999. Hij is eveneens Bestuurder Directeur-Generaal van Leasinvest NV sinds 1994. Hij vervult nog een

aantal andere functies en mandaten bij o.a. Leasinvestdochter Extensa (Voorzitter) en vastgoedbevak Retail Estates (Bestuurder). De heer Appelmans kwam in 1989 aan boord bij Leasinvest NV als Directeur-Generaal.

Daarvoor was hij werkzaam bij Crédit Lyonnais binnen de Corporate Banking divisie (1986-1989). Van 1979 tot 1986 vervulde hij de functie van Vice-President Corporate Banking bij Chase (thans JPMorgan Chase).



Kris Verhellen

Kris Verhellen (39) is Afgevaardigd Bestuurder van Leasinvest Real Estate Management NV sinds de oprichting in 1999. Hij is sinds 1990 actief bij Leasinvest NV en vervult er verschillende mandaten.

Hij is o.a. lid van het executief comité van Leasinvest NV, Bestuurder van Project T&T, Extensa, Grossfeld Immobilière, enz.

Beheer van de gebouwen

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

Het gewone vastgoedbeheer omvat administratieve, financiële en technische activiteiten. Zolang de beheersovereenkomst

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

Het administratief en financieel beheer omvat:

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




Het technisch beheer houdt in:

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

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



Inhoud

8		Markt - strategie
12		Vastgoedoverzicht
22		Verslag van de Zaakvoerder
26		Corporate governance
30		Financieel overzicht
34		Financiële staten en toelichting
46		Algemene informatie
50		Statuten
58		Glossarium



Markt - strategie

www.leasinvest-realestate.com

Vastgoedmarkt

Investeringsmarkt

Het totale investeringsvolume in 2003 lag om en bij de € 2 miljard, wat een recordjaar opleverde. De investeringstransacties van de afgelopen zes maanden worden geschat op € 650 miljoen, hetgeen er op wijst dat de Brusselse investeringsmarkt in 2004 opnieuw sterk zal presteren.

Brussel wordt terecht beschouwd als een stabiele belegging binnen de vastgoedportefeuille van buitenlandse fondsen door de langdurige huurcontracten van Europese instellingen en de organisaties rond Europa. De vraag naar investeringsproducten is daarom het hoogst in de Europese wijk waar de topgebouwen aan een rendement rond de 6% of zelfs lager worden aangeboden.

De verschuivingen van de overheidsinstellingen in Brussel centrum hebben gezorgd voor een extra stijging van de investeringstransacties.

De Duitse fondsen en de Belgische fondsen hebben hun investeringsritme aangehouden maar krijgen het laatste jaar concurrentie van de Ierse beleggingsfondsen en investeerders uit het Midden-Oosten.

Verhuurmarkt

Brussel

Brussel kende in 2003 het op één na hoogste recordjaar in huuroptname sinds 20 jaar met een opname van net onder de 750.000 m². Dit recordcijfer geeft geen beeld van de werkelijke economische toestand aangezien de kantoren voor meer dan 70% werden opgenomen door de federale en gewestelijke overheden en door de Europese instellingen.

Het Central Business District (CBD) kon voornamelijk profiteren van deze opnamen terwijl de perifere locaties rond Brussel hun leegstand alleen maar zagen groeien naar gemiddelden boven de 20%.

Door de vermindering van de opnamen door de overheidsinstellingen, die op enkele departementen na hun huisvesting hebben gevonden, merkt men dat voor de eerste helft van 2004 een opname van om en bij de 185.000 m² is gebeurd, wat wijst op een terugval van

36% t.o.v. vorig jaar en zelfs 30% t.o.v. het gemiddelde van de laatste 5 jaar.

De gemiddelde leegstand voor de Brusselse kantoormarkt is opgelopen tot 10,5% afhankelijk van bron tot bron. Het aanbod aan de stationslocaties (Noordwijk en Zuidwijk) zijn bijzonder gestegen door de projecten die in aanbouw zijn en volgend jaar als verhuurproduct op de markt komen en door de verschillende onderverhuringen die er gebeuren.

In de periferie zijn de nieuwe projecten voltooid en worden er geen nieuwe ontwikkelingsprojecten opgestart. Toch schat men de leegstandsgraad in de Noordwestelijke rand, inclusief de zogenaamde groene gordel, boven de 20%.

Antwerpen

De start van de werken aan de Antwerpse ring heeft de kantoormarkt van Antwerpen voor het eerste semester van 2004 niet onbewogen gelaten. De meningen over het effect van de werken zijn verdeeld, maar stilaan wordt duidelijk dat de singellocaties het moeilijker hebben dan het centrum van de stad.

De zuidelijke rand kent een lichte stijging wat erop wijst dat de bedrijven de verkeershinder willen vermijden.

De totale take-up in 2003 lag rond de 90.000 m² wat voor de Antwerpse regio, gezien de zwakke economische omgeving geen slecht resultaat is, en zelfs 15% hoger ligt dan in 2002. De groei is grotendeels te verklaren door de vraag in Mechelen van enkele grotere organisaties (Dupont, De Lijn, Rode Kruis) maar kent door het hoge aanbod eveneens een leegstandsgraad van rond de 18%.

De totale leegstandsgraad voor de Antwerpse regio is opgelopen naar 8%, waar stilaan duidelijk wordt dat het kwalitatief kantorenaanbod is verzwakt.

Gent

Gent kent zonder meer een overaanbod van kantoren waar 120.000 m² in aanbouw zijn en reeds 35.000 m² te huur stond tegen het eind van 2003. Tijdens de eerste helft van 2004 werd wel een groot deel van de Zuiderpoort (65.000 m²) verhuurd aan de Vlaamse Gemeenschap.

Door het hogere aanbod komen de huurprijzen onder druk te staan met een daling van 10 à 15% tot gevolg. De gemiddelde take-up ligt rond de 30.000 m² wat in 2004 door de opname van de Vlaamse gemeenschap met 30% zal stijgen.



Strategie & Risicomanagement

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

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

Economische evolutie

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

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

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

Huurdersrisico

Er wordt naar gestreefd om de relatieve belangrijkheid van de grootste huurders te verminderen en te zorgen voor een betere spreiding zowel naar huurdersaantal als naar sector waarin deze huurders actief zijn. Daardoor verkleint de vulnerabiliteit van het verdwijnen van een huurder wegens bv. opzeg van het huurcontract of falen.

Tevens wordt er gezorgd dat de huurders kwaliteits- huurders met een solvabele standing zijn en langlopende huurcontracten hebben afgesloten om de kwaliteit van de huurinkomstestroom te verzekeren.

Behoud van de kwaliteit van de gebouwen

Het is de zorg van Leasinvest Real Estate om kwaliteitsgebouwen ter beschikking te stellen van haar huurders. Onze gebouwen moeten voldoen aan de wensen van de huurders en dienen mee te evolueren met hun toekomstige behoeften.

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

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

Kwalitatief commercieel & operationeel beheer

De huurder als klant staat centraal in onze strategie. Hij genereert de huurinkomsten en bepaalt de leegstand. Daarom is de fidelisering van de huurder van groot belang. Door een vakkundig, dynamisch en klantgericht commercieel en operationeel beheer wordt er ingespeeld op de noden van de huurders. Dit is voor Leasinvest Real Estate van zeer groot belang.

Renterisico

Het indekkingsbeleid is afgestemd om het renterisico voor 80 à 90% van de financiële schulden veilig te stellen. Gezien de externe schuldfinanciering van Leasinvest Real Estate gebaseerd is op een vlottende rentevoet

wordt het renterisico ingedekt door financiële instrumenten zoals CAP's en IRS'en.

De vervaldata van de indekkingen situeren zich tussen 2004 en 2009. De vaste rentevoeten liggen tussen 3,15% en 3,90%, kredietmarge niet meegerekend. Tijdens het boekjaar 2003/2004 werd de lage rentestand benut om enkele nieuwe indekkingen af te sluiten.

Financieringsrisico

Voorheen financierde Leasinvest Real Estate zich voornamelijk op korte termijn via de uitgifte van commercial paper en bankvoorschotten. Er wordt gestreefd om minstens 50% van de financiële schulden op middellange termijn aan te gaan. Commercial paper lijnen dienen ingedekt te zijn door back-up lijnen bij bankinstellingen.

In het begin van het boekjaar 2003/2004 heeft Leasinvest Real Estate een deel van deze kortetermijnfinancieringen vervangen door middellange bankkredieten voor een bedrag van € 45 miljoen met een looptijd van 5 jaar. De vlottende rentevoet van deze kredietlijnen werd ingedekt.



Vastgoedoverzicht

www.leasinvest-realestate.com

Wijzigingen in de portefeuille

Investerings en desinvesteringen boekjaar 2003/2004

In het afgelopen boekjaar 2003/2004 werden er geen investeringen verwezenlijkt.

Verschillende projecten werden geanalyseerd maar voldeden niet aan de selectieve investeringscriteria. De minder gunstige economie maakt dat er nog restrictiever gekeken wordt naar acquisities. Het dynamische beheer van de portfolio van Leasinvest Real Estate heeft aanleiding gegeven tot de verkoop van enkele kleinere gebouwen.

Desinvesteringen

Antwerpen centrum - verkoop Britse Lei 3-5-7

Leasinvest Real Estate tekende in juni 2002 een principeovereenkomst i.v.m. de verkoop van het kantoorgebouw aan de Britselei 3-5-7 in Antwerpen. De akte waarbij de bevak het kantoorgebouw verkocht voor € 0,56 miljoen is verleden op 16 september 2003 en de gerealiseerde meerwaarde bedroeg € 56.000 ten opzichte van de geschatte investeringswaarde per 30/06/03.

Kontichsesteenweg 17, Aartselaar - verkoop

Op 30 december 2003 werd het gebouw verkocht voor € 1.010.000, exclusief registratierechten en aktekosten, hetgeen overeenstemt met de schattingswaarde op 30 juni 2003.

Kontichsesteenweg 38, Aartselaar - verkoop

Het gebouw aan de Kontichsesteenweg 38 (achterbouw) te Aartselaar werd verkocht op 11 mei 2004 voor de prijs van € 1.050.000, met een lichte minwaarde van € 0,2 miljoen ten opzichte van de schattingswaarde 30 juni 2003. Dit weegt niet op tegen de onderhoudskosten van dit pand gezien zijn langdurige leegstand.

Mechelsesteenweg 30-34, Antwerpen - verkoop

De gebouwen met parkings aan de Mechelsesteenweg 30-34 te Antwerpen werden op 25 juni 2004 verkocht voor de prijs van € 3.900.000.

Ten opzichte van de schattingswaarde levert dit een beperkte minwaarde op van € 0,2 miljoen, maar gezien

de belangrijke structurele leegstand en de onderhoudskosten, zal dit gebouw ook niet langer het courant resultaat negatief beïnvloeden.

Overeenkomsten

Trierstraat 74, Brussel - erfpachtovereenkomst

Betreffende het gebouw gelegen aan de Trierstraat te Brussel en momenteel verhuurd aan EFTA (European Free Trade Association) werd een erfpachtovereenkomst voor 27 jaar gesloten met het 'Comité van de Regio's', een Europese instelling, met als uiterste startdatum 1 februari 2005. Deze erfpachtovereenkomst heeft de schattingswaarde van dit gebouw positief beïnvloed voor een bedrag van € 4,40 miljoen.

Belangrijke gebeurtenissen na afsluiting van het boekjaar

AXA Belgium en vastgoedbevak Leasinvest Real Estate hebben op 16 juli 2004 een kaderakkoord gesloten teneinde de groei van de vastgoedportefeuille van Leasinvest Real Estate te ondersteunen. AXA Belgium zal toetreden tot het kapitaal van Leasinvest Real Estate onder meer door toekomstige inbrengen van vastgoed tegen creatie van nieuwe aandelen van de bevak. Leasinvest NV (promotor) houdt momenteel rechtstreeks en onrechtstreeks 40,77% aan in Leasinvest Real Estate. Indien het investeringsprogramma volledig wordt gerealiseerd, zullen Leasinvest NV en AXA Belgium NV ieder een participatie in Leasinvest Real Estate bezitten van ongeveer 29%.

Aangezien de toegelaten schuldgraad 50% bedraagt, laat de voorgenomen participatie van AXA Leasinvest Real Estate op termijn toe bijkomend € 120 mio te investeren.

Het princiepsakkoord werd afgesloten onder de opschortende voorwaarde van de goedkeuring door de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen van de diverse afzonderlijke stappen van de voorgenomen investering.

De aandeelhoudersstructuur van Leasinvest Real Estate Management NV, statutaire zaakvoerder van Leasinvest Real Estate, ondergaat geen wijziging en blijft een 100% filiaal van Leasinvest NV.

Tussen Leasinvest NV (promotor) en AXA Belgium NV werd een aandeelhoudersovereenkomst voor



bepaalde duur afgesloten waarin onder meer wordt overeengekomen dat er binnen de Raad van Bestuur van Leasinvest Real Estate Management NV (statutaire zaakvoerder) maximum 4 bestuurders op voordracht van AXA benoemd kunnen worden naarmate de participatie van AXA toeneemt tot 1.154.047 aandelen. AXA zal

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

Overzicht huurtransacties

Top tien huurders

- | | |
|------------------------------------|--|
| 1. Mobistar | 6. Redevco |
| 2. L'Oréal Belgilux | 7. Nashuatec |
| 3. Federal Mogul | 8. Group Falck (vroeger Group 4 Securitas) |
| 4. European Free Trade Association | 9. Delaware Industrial Solutions |
| 5. Electrabel Netten Vlaanderen | 10. Papyrus |

EFTA (European Free Trade Association) als huurder van het gebouw aan de Trierstraat, wordt met ingang van 1 februari 2005 vervangen door het Comité van de Regio's van de Europese Unie voor 27 jaar.

Wijziging huurcontracten

Volgende huurders hebben hun huurcontract verlengd:

Huurder	Gebouw	Locatie	Kantoor (m ²)	Retail (m ²)	Opslag (m ²)	Parkeerplaatsen
Mobistar	Extensa Square	Evere	4.808			123
Linvattec	Riverside Business Park	Anderlecht	476		886	18
Bouygues Belgium	Riverside Business Park	Anderlecht	996			10
Intergraph	Riverside Business Park	Anderlecht	980			22
Chacalli De Decker	Brixton Business Park	Zaventem	94		385	4
Group Falck	Vierwinden Park	Zaventem	2.161		8.511	
Leasinvest	Mechelsesteenweg	Antwerpen	736		300	27
Totaal			10.251		10.082	204

Volgende huurders hebben hun huurcontract beëindigd:

Huurder	Gebouw	Locatie	Kantoor (m ²)	Retail (m ²)	Opslag (m ²)	Parkeer- plaatsen
Intrafin ¹	Brixton Business Park	Zaventem	47		385	5
Repair Belgium	Brixton Business Park	Zaventem	118		388	5
Howe Furniture	Brixton Business Park	Zaventem	118		388	5
Sanofi-Synthelabo	Brixton Business Park	Zaventem	312		3.036	12
Explo	Axxes Business Park	Gent	581			20
GL Trade	Louizalaan 66	Brussel	231			2
Royal Reinsurance	Louizalaan 66	Brussel	251			4
Vedior	Riverside Business Park	Brussel	4.212			90
TBC Halbart	Vierwinden Business Park	Zaventem	339		1.147	5
MGS Legal Mail	Brixton Business Park	Zaventem	118		388	5
Lancaster	Louizalaan 66	Brussel	251			3
Totaal			6.578		5.732	156

Nieuwe huurders:

Huurder	Gebouw	Locatie	Kantoor (m ²)	Retail (m ²)	Opslag (m ²)	Parkeer- plaatsen
Intrafin ¹	Brixton Business Park	Zaventem	47		385	5
ZF Belgien	Brixton Business Park	Zaventem	118		388	5
Idoc	Riverside Business Park	Anderlecht	2.808			20
Frezza	Louizalaan 250	Brussel		231		1
Totaal			2.973	231	773	31

Verkopen:

Koper	Gebouw	Locatie	Kantoor (m ²)	Retail (m ²)	Opslag (m ²)	Parkeer- plaatsen
Marcon NV	Britselei 3/5/7	Antwerpen	625	110	22	14
Amora BVBA	Kontichsesteenweg 17	Aartselaar	799		1.397	26
Ecorem	Kontichsesteenweg 38	Aartselaar	1.380			31
Mechelsesteenweg NV	Mechelsesteenweg 30/34	Antwerpen	4.143	645	217	
Mechelsesteenweg NV	Jan Frans Willemstraat	Antwerpen				74
Totaal			6.947	755	1.636	145

¹ Huurovereenkomst voor 8 maanden, afgesloten en beëindigd tijdens het boekjaar 2003-2004.

Samenstelling van de vastgoedportefeuille

(Cijfers per 30/06/2004)	Beleggings- waarde (€ mio)	Aandeel in portefeuille (%)	Contractuele huur (€ mio)	Rendement (%)	Geschat rendement (%)	Bezettingsgraad ² (%)	Geschatte huurwaarde (€ mio)
KANTOREN							
Trierstraat-Belliardstraat, Brussel	22,99	9	1,34	5,84	6,75 ³	100	1,17
Louizalaan 250	22,77	9	1,86	8,18	7,60	100	1,75
Louizalaan 66	5,54	2	0,37	6,75	8,29	71	0,48
Riverside Business Park - Fase I, III + IV	40,08	16	2,85	7,11	7,40	86	3,10
Extensa Square	28,28	11	2,59	9,14	7,37	100	2,15
Lenniksebaan, Anderlecht	28,16	11	2,06	7,31	7,50 ⁴	100	2,05
TOTAAL KANTOREN BRUSSEL	147,82	57	11,07	7,49	7,41	95	10,70
Kontichsesteenweg	2,10	1	0,21	9,91	8,40	100	0,17
Delta Business Park	2,45	1	0,17	7,13	8,35	82	0,21
Schranshoevebaan 18, Wommelgem	2,53	1	0,22	8,76	8,50	100	0,21
TOTAAL KANTOREN ANTWERPEN⁵	7,08	3	0,60	8,53	8,42	94	0,59
Axxes 51-003 Business Park	39,93	16	3,21	8,05	7,90	97	3,14
TOTAAL KANTOREN GENT	39,93	16	3,21	8,05	7,90	97	3,14
TOTAAL KANTOREN	194,83	76	14,89	7,64	7,56	95	14,43
LOGISTIEK							
Prins Boudewijnlaan 7	16,29	6	1,51	9,26	8,40	100	1,35
TOTAAL LOGISTIEK	16,29	6	1,51	9,26	8,40	100	1,35
INDUSTRIEEL							
Riverside Business Park - Fase II	5,89	2	0,53	8,94	8,25	100	0,48
Brixton Business Park	18,53	7	1,33	7,16	8,28	76	1,56
Vierwinden Business Park	10,09	4	0,86	8,48	8,43	90	0,83
TOTAAL INDUSTRIEEL	34,51	13	2,71	7,85	8,32	84	2,87
RETAIL							
Brixton Business Park - Unit 4/5/6	11,86	5	0,72	6,09	8,00	100	1,45
TOTAAL RETAIL	11,86	5	0,72	6,09	8,00	100	1,45
ALGEMEEN TOTAAL	257,50	100	19,83	7,70	7,76	94	20,09

De huurgarantie bedroeg over het voorbije boekjaar € 8.364,91; inmiddels zijn de termijnen van de huurgaranties die in het verleden werden bekomen vanwege de promotor en inbrengers/verkopers van onroerend goed verstreken.

2 Bezettingsgraad wordt berekend ten opzichte van de geschatte huurwaarde.

3 Rendement in geval van gewone huur. Een erfpachtovereenkomst voor 27 jaar met koopoptie werd ondertekend met het 'Comité van de Regio's' van de Europese Unie, met ingang van 1 februari 2005. Rendement in geval van erfpacht: 5,35%.

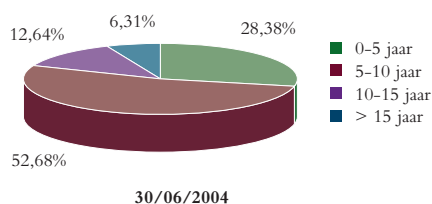
4 Rendement zonder leasing; met betrekking tot dit gebouw werd er een onroerende leasing afgesloten met l'Oréal Belgilux.

5 Totaal exclusief Britselei 3-5-7 (verkocht op 30/09/2003) en Mechelsesteenweg 30-34/Willemstraat 1 (verkocht op 30/06/2004) in Antwerpen Centrum, alsook Kontichsesteenweg 17 (verkocht op 31/12/2003) en Kontichsesteenweg 38 (verkocht op 30/06/2004) in Aartselaar.

Analyse van de vastgoedportefeuille

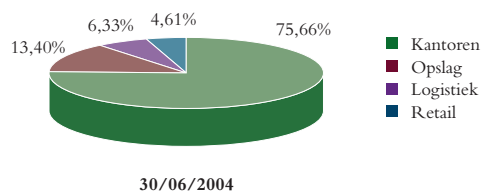
Gemiddelde ouderdom

De vastgoedportefeuille van Leasinvest Real Estate is een relatief jonge portefeuille in termen van gemiddelde ouderdom. 81,06% van de gebouwen is jonger dan 10 jaar, waarvan 28,38% zelfs jonger is dan 5 jaar. Ten opzichte van het vorige boekjaar (30/06/2003) is het aandeel panden ouder dan 15 jaar gedaald tot 6,31% (tegenover 8,35%) wegens de desinvesteringen van het afgelopen boekjaar.

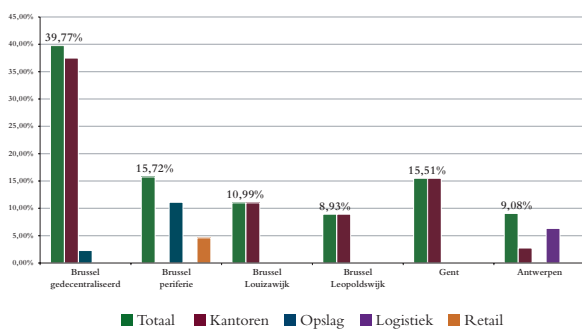


Aard van de activa

Het hooftaandeel van de vastgoedportefeuille van Leasinvest Real Estate bestaat uit kantorenvastgoed, nl. 75,66%, gevolgd door opslagruimten (13,40%), logistiek (6,33%) en retail (4,61%). Het logistieke pand is het distributiecentrum gelegen aan de Prins Boudewijnlaan te Kontich. Het gedeelte retail bevindt zich voornamelijk in het Brixton Business Park in Zaventem. Het aandeel kantoren bedroeg vorig boekjaar nog 79,33%. De verkoop van 3 kantoren in het voorbije boekjaar verklaart deze lichte daling.



Aard van de activa volgens geografische spreiding

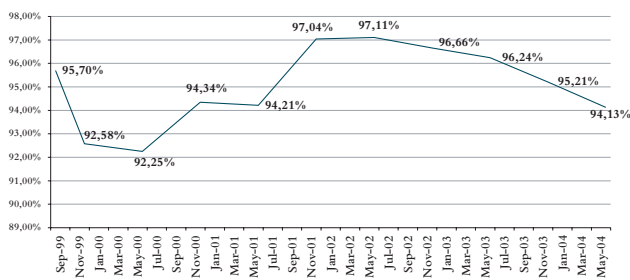


Op het einde van het boekjaar nam Brussel 75,41% van de investeringen voor haar rekening tegenover 73,19% vorig boekjaar. Er gebeurden geen desinvesteringen in de regio Brussel, zodat deze positieve impact louter is toe te schrijven aan de hogere waardering van het gebouw aan de Trierstraat.

Gent is nagenoeg stabiel gebleven: 15,51%. De desinvesteringen in regio Antwerpen verklaren de daling van 11,45% vorig jaar tot 9,08% per 30/06/2004.

De gedecentraliseerde, en tevens grootste zone, bestaat voornamelijk uit kantoren met een beperkt aandeel opslagruimte. Ook de regio's Gent (Axxes Business Park), het Leopolddistrict (Trierstraat 74) en de Louizawijk bestaan uitsluitend uit kantoorgebouwen. De opslagruimtes en het logistieke pand bevinden zich voornamelijk in Antwerpen en de Brusselse periferie. Het retailgedeelte bevindt zich eveneens in deze Brusselse periferie (Brixton Business Park te Zaventem).

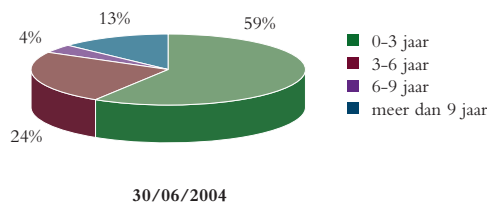
Bezettingsgraad



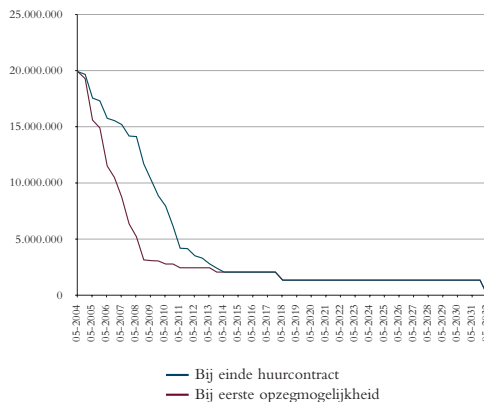
De bezettingsgraad kende sinds het boekjaar 30/06/2000 een sterke continue stijging van 92,25% per 30/06/2000 tot 97,11% per 30/06/2002. De acquisities van volledig verhuurde gebouwen en intensieve renovatie-investeringen over het algemeen zorgden voor deze positieve evolutie.

De bezettingsgraad is over het laatste boekjaar gedaald van 96,24% tot 94,13% (exclusief huurgaranties). Dit is voornamelijk te wijten aan de moeilijke vastgoedmarkt.

Resterende looptijd en contractueel verzekerde huurinkomsten



30/06/2004

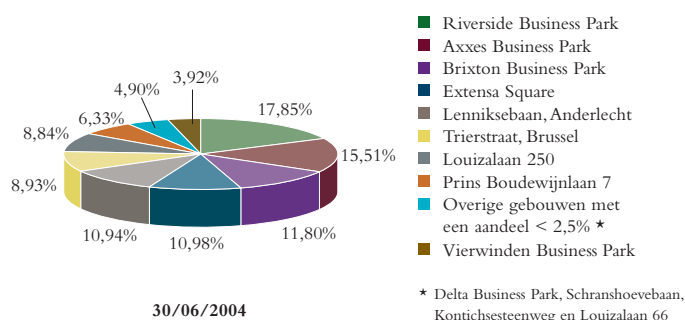


De grafiek is opgesteld op basis van de eerste breakdatum van de huidige huurcontracten en op basis van de geschatte huurcontracten en op basis van de huidige huurcontracten. Het aandeel contracten met een resterende looptijd van minder dan 3 jaar is gedaald van 68% naar 59%. Deze evolutie is vooral toe te wijzen aan de verlenging van een aantal grote huurcontracten, zoals Group Falck en Mobistar. In het volgende boekjaar zullen eveneens een aantal belangrijke lopende huurcontracten verlengd worden, waarvoor de onderhandelingen nu reeds lopende zijn. Het aandeel van 3-6 en 6-9 contracten blijft ongeveer ongewijzigd met vorig boekjaar. De sterke stijging van 4% naar 13% van overeenkomsten die een looptijd hebben van langer dan 9 jaar, is toe te schrijven aan de verhuring van 2.808 m² aan Idoc op het Riverside Business Park, alsook aan het afsluiten van de erfpachtovereenkomst met het Comité van de Regio's voor 27 jaar.

Bijgaande grafiek geeft de huurinkomsten van de bestaande portefeuille weer die enerzijds gegarandeerd zijn tot de eerste breakdatum en anderzijds gegarandeerd zijn tot de einddatum, m.a.w. als de huurders blijven tot het einde van hun contract. Door het afsluiten van de erfpachtovereenkomst met het Comité van de Regio's van de Europese Unie gedurende het vorige boekjaar, komt de tijdshorizon van de portefeuille op januari 2032.

Spreiding beleggingswaarde

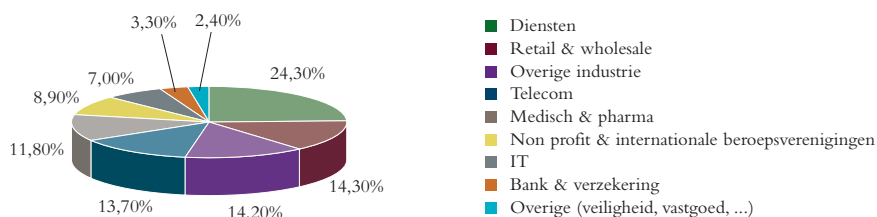
De top 3 investeringen naar beleggingswaarde toe per 30/06/2004 zijn het Riverside Business Park te Anderlecht, het Axxes Business Park te Merelbeke (Gent) en het Brixton Business Park te Zaventem. Samen vertegenwoordigen deze gebouwen 45,16% van de portefeuille.



2 belangrijke verschuivingen zijn te noteren ten opzichte van vorig jaar, nl. het aandeel kleinere panden, met een beleggingswaarde van minder dan 2,5%, is aanzienlijk gedaald van 7,51% tot 4,90%. Verder is het gewicht van het gebouw aan de Trierstraat met 2,39% gestegen, door de positieve impact op de beleggingswaarde van de erfpacht-overeenkomst afgesloten met het Comité van de Regio's.

Type huurders

De portefeuille van Leasinvest Real Estate is op het vlak van spreiding naar activiteitsdomein van de huurinkomsten, goed gediversifieerd. Onze huurders werden in een 9-tal categorieën opgedeeld, waarvan de dienstensector de grootste is met 24,3%, gevolgd door retail en wholesale (14,3%). Ten opzichte van vorig boekjaar is de belangrijkste verschuiving het aandeel van het retail & wholesale segment van 18,1% naar 14,3%.





Beschrijving van de vastgoedportefeuille

Riverside Business Park / Internationalelaan 55, 1070 Anderlecht



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

Bouwjaar 1992/96
Huoppervlakte 26.931 m²
Parkeerplaatsen 624

Lenniksebaan 451, 1070 Anderlecht



Nieuw kantoorgebouw in het Erasmus Wetenschappelijk Park in Anderlecht

Bouwjaar 2002
Huoppervlakte 15.132 m²
Parkeerplaatsen 278

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



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

Bouwjaar 1991 (I) / 1996 (II)
Huoppervlakte 12.218 m²
Parkeerplaatsen 291

Louizalaan 250, 1000 Brussel



Prestigieus kantoorgebouw bestaande uit 12 verdiepingen

Bouwjaar 1975/76, 4 van de 12 verdiepingen volledig gerenoveerd sinds eind '00
Huoppervlakte 11.225 m²
Parkeerplaatsen 114

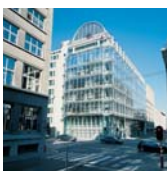
Louizalaan 66, 1000 Brussel



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

Bouwjaar 1974/75, verbouwd in 1987, 6 verdiepingen gerenoveerd in 2001
Huoppervlakte 3.592 m²
Parkeerplaatsen 41

Trierstraat 74, 1000 Brussel



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

Bouwjaar 1994
Huoppervlakte 5.515 m²
Parkeerplaatsen 68

Brixton Business Park / Brixtonlaan 1-30, 1930 Zaventem



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

Bouwjaar 1975/88, renovaties uitgevoerd in functie van nieuwe huurders
Huoppervlakte 36.042 m²
Parkeerplaatsen 485

Vierwinden Business Park / Leuvensesteenweg 532, 1930 Zaventem



Semi-industrieel bedrijvenpark

Bouwjaar 1973, verbouwd in 1994 en 1998
Huoppervlakte 13.623 m²
Parkeerplaatsen 317

Axxes Business Park / Guldensporenpark 22-40, 9820 Merelbeke



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

Bouwjaar 2000/01
Huoppervlakte 23.447 m²
Parkeerplaatsen 714

Prins Boudewijnlaan 7, 2550 Kontich



Distributiecentrum

Bouwjaar 1989, uitbreiding in 2000
Huoppervlakte 27.589 m²
Parkeerplaatsen 100

Kontichsesteenweg 38A, 2630 Aartselaar



1 kantoorgebouw

Bouwjaar 1986, gerenoveerd in 2001
Huoppervlakte 1.824 m²
Parkeerplaatsen 38

Schranshoevebaan 18, 2160 Wommelgem



Alleenstaand kantoorgebouw met opslagruimte in Wommelgem

Bouwjaar 1993
Huoppervlakte 2.394 m²
Parkeerplaatsen 44

Delta Business Park, Kontichsesteenweg / 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 1.792 m²
Parkeerplaatsen 47

- Brussel gedecentraliseerd
- Brussel Louizawijk
- Brussel Leopoldswijk
- Brussel periferie
- Gent
- Antwerpen periferie

Schattingsverslag

Aktualisatie op 30 juni 2004 van de waardering van de portefeuille van Leasinvest Real Estate Comm.VA

Besluiten van Expert Cushman & Wakefield Healey & Baker

Wij hebben de eer u onze schatting van de investeringswaarde van het patrimonium van Leasinvest Real Estate Comm.VA op 30 juni 2004 over te maken.

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

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

De waarden werden bepaald, rekening houdend met de marktparameters.

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

1. Het patrimonium bestaat uit bedrijvenparken, kantoren en semi-industriële gebouwen of distributiecentra, gelegen in Brussel, Zaventem, Antwerpen en Gent (Merelbeke).
2. De bezettingsgraad van het geheel bedraagt 94%.
3. Het gemiddelde van de effectieve huurinkomens (+ de geschatte huurwaarde op leegstand) ligt 5,9% hoger dan de geschatte huurwaarde.

Wij hebben voor het geheel van de gebouwen Leasinvest Real Estate Comm.VA een beleggingswaarde bepaald (akte in de hand), op 30 juni 2004, van € 257.500.000 (tweehonderd zevenenvijftig miljoen vijfhonderdduizend euro).

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

Op deze basis bedraagt het effectief rendement van de geïnde huurprijzen op de marktwaarde 'vrij op naam' 7,70%.

Cushman & Wakefield
Healey & Baker



Verslag van de Zaakvoerder

www.leasinvest-realestate.com

Bestuursverslag van de Statutaire Zaakvoerder aan de Gewone Algemene Vergadering van aandeelhouders van Leasinvest Real Estate Comm. VA van 18 oktober 2004

Dames,
Mijne Heren,

De Raad van Bestuur van Leasinvest Real Estate Management NV (hierna genoemd de “Statutaire Zaakvoerder”) heeft de eer u verslag uit te brengen over de activiteiten van Leasinvest Real Estate Comm. VA (hierna genoemd de “Vennootschap”) over haar vijfde boekjaar, dat loopt van 1 juli 2003 tot 30 juni 2004. Hierna wordt u de jaarrekening van de Vennootschap per 30 juni 2004 ter goedkeuring voorgelegd.

1. Belangrijkste gebeurtenissen tijdens het boekjaar 2003/2004

Gedurende het boekjaar heeft Leasinvest Real Estate een acquisitief erfpacht van 27 jaar afgesloten met het Comité van de Regio's van de Europese Unie voor het gebouw gelegen op de hoek van de Trierstraat en de Belliardstraat te Brussel. Deze erfpacht gaat in vanaf 1 februari 2005. Als gevolg hiervan werd dit gebouw in belangrijke mate geherwaardeerd.

In het voorbije boekjaar 2003/2004 werden er geen investeringen verwezenlijkt.

Enkele kleinere panden werden uit de portfolio verkocht met een lichte minwaarde. Het betreft de panden gelegen aan de Britselei 3-5-7 en de Mechelsesteenweg 30-34 te Antwerpen en aan de Kontichsesteenweg 17 & 38 te Aartselaar. Deze verkopen passen in het dynamisch beheer van onze portfolio.

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

Na afsluitingsdatum van de rekeningen hebben geen bijzondere gebeurtenissen of feiten plaatsgevonden die

een wezenlijke invloed kunnen hebben op de resultaten of de verdere ontwikkelingen van de Vennootschap, behoudens hetgeen hierna vermeld.

Op 16 juli 2004 werd er een kaderovereenkomst afgesloten tussen de Vennootschap, de Statutaire Zaakvoerder, Leasinvest NV en AXA Belgium NV teneinde de groei van de vastgoedportefeuille van de Vennootschap te ondersteunen.

Deze kaderovereenkomst voorziet dat AXA Belgium zal toetreden tot het kapitaal van de Vennootschap door toekomstige inbrengen van vastgoed tegen creatie van nieuwe aandelen van de Vennootschap. Indien de voorgenomen investering volledig wordt gerealiseerd, zullen Leasinvest NV en AXA Belgium elk een participatie van ongeveer 29% bezitten in de Vennootschap.

De aandeelhoudersstructuur van de Statutaire Zaakvoerder ondergaat geen wijziging en blijft een 100% filiaal van Leasinvest NV. AXA Belgium zal wel vertegenwoordigd worden in de Raad van Bestuur van de zaakvoerder.

Het principiële akkoord werd afgesloten onder de opschortende voorwaarde van goedkeuring door de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantie- wezen van de diverse afzonderlijke stappen van de voorgenomen investering.

3. Enkelvoudige rekeningen 2003/2004

In het kader van de vereenvoudiging van de groepsstructuur heeft de Vennootschap tijdens het voorbije boekjaar haar 2 dochtervennootschappen, Brussimmo NV en Ekiport NV, gefuseerd door absorptie. Deze dochtervennootschappen werden in het verleden via integrale consolidatie opgenomen, waardoor de enkelvoudige cijfers per 30/06/2004 volledig vergelijkbaar zijn met de geconsolideerde cijfers van 2002/2003.

a. Resultatenrekening

De bedrijfsopbrengsten (exclusief doorfacturaties van kosten ten bedrage van € 2.071.635,79) voor het boekjaar bedroegen € 20.617.148,70.



Tijdens het boekjaar werd er een bedrag van € 20.399.057,15 aan huurgelden (exclusief huurgarantie¹) geïnd, hetzij 2,26% minder dan verleden jaar. Deze daling is voornamelijk het gevolg van enerzijds de licht hogere leegstand t.o.v. verleden jaar en anderzijds de gedeerde huurinkomsten tengevolge van de verkopen van gebouwen in dit en vorig boekjaar.

De bedrijfskosten (exclusief doorfacturatie van kosten van € 2.071.635,79) bedroegen € 5.189.817,02, hetzij een stijging van 13,54%, en zijn samengesteld uit € 1.030.635,57 (daling van 28,39% t.o.v. verleden jaar) provisies voor onderhouds- en renovatiewerken² en € 3.691.152,33 (stijging van 31,97%) diensten en diverse goederen.

In deze post “diensten en diverse goederen” zijn de onderhoudskosten² vervat, de vergoeding van de Statutaire Zaakvoerder en de indirecte werkingskosten (revisor, consultancy fees, schattingen, makelaars, etc.). De stijging van 31,97% betreft hoofdzakelijk hogere renovatie- en onderhoudskosten (+/- € 410.000) en éénmalige kosten³.

Het bedrijfsresultaat bedraagt € 15.427.331,68 hetzij een daling van 8,97%.

Het netto-financieel resultaat is verbeterd en bedraagt € -3,7 mio (8,12% lager dan verleden jaar), voornamelijk door het effect van de lagere rentevoeten, het goed renterisicobeheer en de licht lagere schulden.

De operationele winst bedroeg € 11.485.684,99 en de netto-winst van het boekjaar € 8.344.911,67. Het verschil tussen beide is het negatieve netto-portefeuille-resultaat ad € 2.999.888,32 hetgeen voornamelijk resulteert uit minwaarden op de gebouwen Extensa Square (Evere), Riverside Business Park (Anderlecht) en Axxes

- 1 De huurgarantie bedroeg over het voorbije boekjaar € 8.364,91; inmiddels zijn de termijnen van de huurgaranties die in het verleden werden bekomen vanwege de promotor en inbrengers/verkopers van onroerend goed verstreken.
- 2 De provisies ten belope van € 1.030.635,57 werden aangelegd voor toekomstige onderhouds- en renovatiewerken, terwijl de reële uitgaven voor het boekjaar 2003-2004 vervat zitten in de post “diensten en diverse goederen”.
- 3 De eenmalige kosten betreffen makelaarskosten in het kader van de transactie met het Comité van de Regio's van de Europese Unie en kosten verbonden aan de fusie tussen Leasinvest Real Estate en haar twee dochtervennootschappen.

Business Park (Gent), dat niet kon opgevangen worden door een belangrijke meerwaarde op het gebouw Trierstaat verhuurd aan het Comité van de Regio's.

De netto-cashflow⁴ van de Vennootschap bedroeg € 12.595.201,37 hetzij 11,6% lager.

Tijdens het afgelopen boekjaar heeft de vennootschap waarmee de commissaris beroepshalve in samenwerkingsverband staat, honoraria gefactureerd voor € 29.685,16 (€ 10.000 voor de fusie en € 19.685,16 voor controle van de jaarrekening).

b. Balans

De investeringswaarde van de vastgoedportefeuille werd door de vastgoedexperten geschat op € 257,5 miljoen, na verkoop van de hiervoor vermelde gebouwen. Daardoor bedraagt de waarde van de portefeuille op vergelijkbare basis € 1.719.000 of 0,66% minder dan de beleggingswaarde op 30/06/2003.

Het balanstotaal daalde van € 275.050.921,54 tot € 267.603.647,70.

Het eigen vermogen, na winstbestemming, bedraagt € 148.944.747,85. De schuldgraad bedraagt 41,06%.

Tijdens het boekjaar werd 45% van de totale bank-schulden en uitstaand commercial paper via bankkredieten op lange termijn gefinancierd. Daardoor verbeterde de balansverhouding korte versus lange termijn van de Vennootschap.

4. Onderzoek en ontwikkeling.

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

⁴ Netto-cashflow = operationeel resultaat plus de toevoegingen en onttrekkingen aan waardeverminderingen op handelsonderzoek en de toevoegingen en onttrekkingen aan voorzieningen, plus de gerealiseerde meer- of minwaarden op de portefeuille, plus het uitzonderlijk resultaat.

5. Bestemming van het resultaat – dividend-uitkering

De te bestemmen winst van het huidig boekjaar 2003/2004 bedraagt € 11.344.799,99. Rekening houdend met de overgedragen winst van het voorbije boekjaar van € 3.201.125,59 levert dit een te bestemmen winst op van € 14.545.925,58.

De Raad van Bestuur van de Statutaire Zaakvoerder stelt aan de Gewone Algemene Vergadering van aandeelhouders voor om de te bestemmen winst van € 14.545.925,58 te bestemmen als volgt:

- € 3.988.641,75 over te dragen naar volgend jaar en
- € 10.557.283,83 uit te keren als dividend.

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

Indien u deze bestemming goedkeurt zal het dividend, bruto € 3,73 (t.o.v. bruto € 4,10 verleden jaar) en netto, vrij van roerende voorheffing, € 3,17 (t.o.v. netto € 3,49 verleden jaar) bedragen voor alle 2.830.371 aandelen.

De betaling van het dividend zal gebeuren tegen afgifte van coupon n° 5 vanaf 25 oktober 2004 aan de loketten van ING Bank, Dexia Bank, Fortis Bank en Bank Degroof.

6. Vooruitzichten

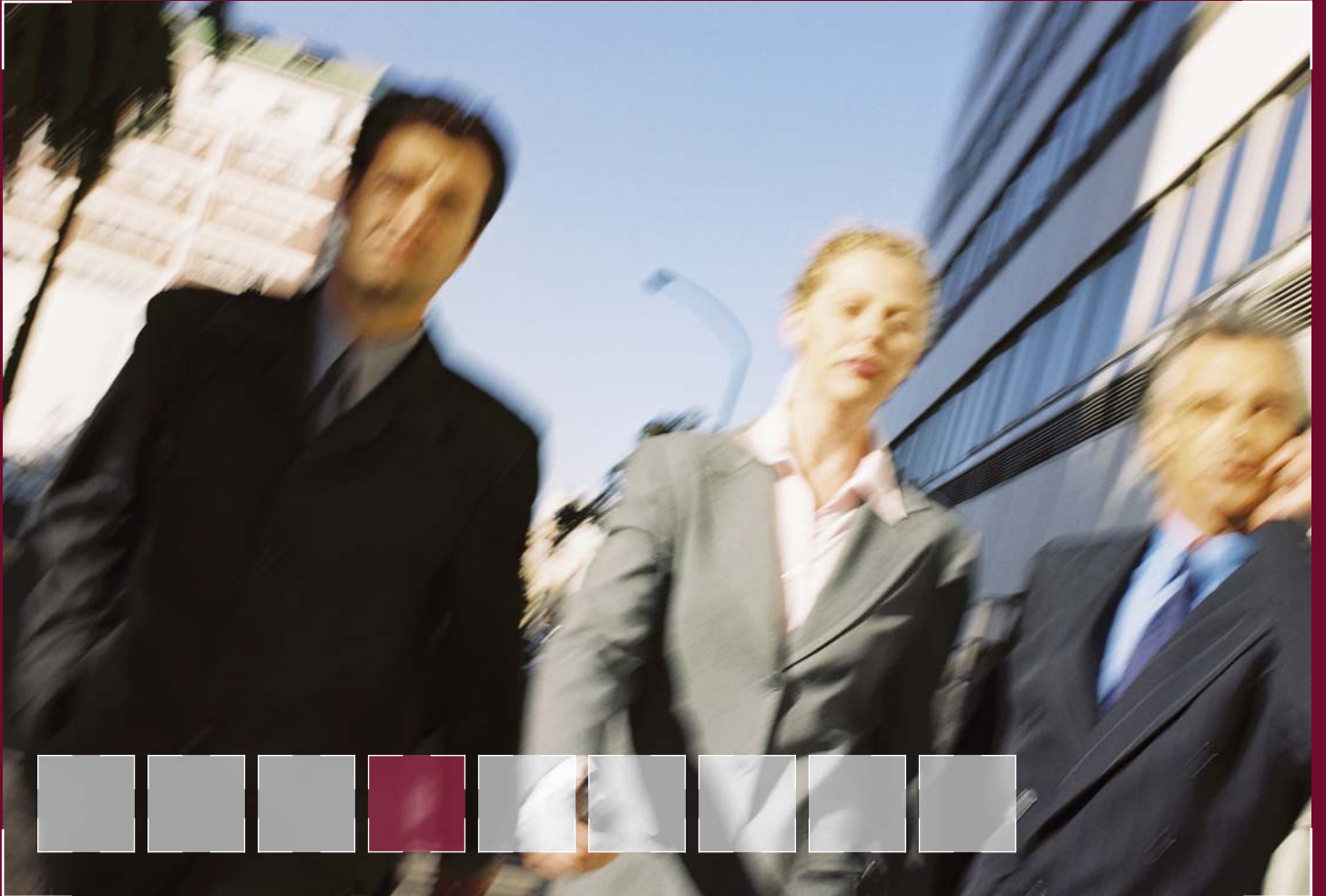
Niettegenstaande de moeilijke markt heeft de Vennootschap het voorbije boekjaar goed stand gehouden.

Dankzij het recentelijk gesloten samenwerkingsakkoord met AXA Belgium NV heeft de Vennootschap dit boekjaar de basis gelegd voor een belangrijk investeringsprogramma dat in de komende twee jaren zijn uitwerking zal kennen en zal zorgen voor een verdere verbetering van haar financiële ratio's.

Opgemaakt te Antwerpen op 19 augustus 2004.

J.L. Appelmans
Bestuurder

L. Bertrand
Voorzitter Raad van Bestuur



Corporate governance

www.leasinvest-realestate.com

Beslissingsorganen

Leasinvest Real Estate is een commanditaire vennootschap op aandelen en is erkend als “beleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht” of “bevak naar Belgisch recht”. Als dusdanig is de vennootschap onderworpen aan het wettelijk stelsel van vennootschappen met vast kapitaal, genaamd “bevak”, voorzien bij artikel 118 van de Wet van 4 december 1990 op de Financiële Transacties en de Financiële Markten. De vennootschap wordt bestuurd door een gecommanditeerd (beherend) vennoot en statutair zaakvoerder Leasinvest Real Estate Management NV, met maatschappelijke zetel te Mechelsesteenweg 34, 2018 Antwerpen.

De Raad van Bestuur van de Zaakvoerder

De Raad van Bestuur van de Zaakvoerder, Leasinvest Real Estate Management NV, bepaalt het beleid van de vastgoedbevak en is thans paritair samengesteld uit bestuurders die verbonden zijn met vastgoedvennootschap Leasinvest enerzijds en onafhankelijke bestuurders anderzijds. De onafhankelijke bestuurders hebben als bijzondere opdracht te waken over de belangen van alle aandeelhouders van Leasinvest Real Estate en hen een gelijke behandeling te verzekeren. De Raad van Bestuur telt nu acht bestuurders die voor een termijn van maximum zes jaar door de algemene vergadering van aandeelhouders van Leasinvest Real Estate Management NV werden benoemd. Aan de algemene aandeelhoudersvergadering van Leasinvest Real Estate Management NV van 2004 zal de herbenoeming van de in functie zijnde bestuurders worden verzocht. Aan de Gewone Algemene Vergadering van Leasinvest Real Estate op 18/10/2004 zal eveneens de herbenoeming van de onafhankelijke bestuurders volgens de nieuwe wettelijke definitie worden gevraagd (cfr. Wet Corporate Governance). De Raad van Bestuur wordt voorgezeten door Luc Bertrand, Voorzitter van het Executief Comité van Ackermans & van Haaren.

Onder voorbehoud van het akkoord van de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantie- wezen betreffende de statutenwijziging terzake en de benoeming van nieuwe bestuurders zal de Raad van Bestuur na voltooiing van het volledige investeringsprogramma door AXA samengesteld zijn uit maximum 12 leden, waarvan 4 onafhankelijke bestuurders, 4 bestuurders aangesteld door de promotor Leasinvest NV en maximum 4 op voordracht van AXA.

Er zal een Comité van onafhankelijke bestuurders worden opgericht, dat over specifieke adviesbevoegdheden beschikt bij welbepaalde transacties.

De onafhankelijke bestuurders¹ zijn:

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

De bestuurders¹ verbonden met Ackermans & van Haaren zijn:

- Luc Bertrand, Voorzitter van het Executief Comité van Ackermans & van Haaren NV.
- Jean-Louis Appelmans, Bestuurder Directeur-Generaal van Leasinvest NV.
- Jan Suykens, Chief Financial Officer van Ackermans & van Haaren NV.
- Kris Verhellen, Afgevaardigd Bestuurder van Leasinvest Real Estate Management NV en bestuurder van verschillende vennootschappen.

In toepassing van het K.B. van 10 april 1995 verzekeren de heren Appelmans en Verhellen, in hun hoedanigheid van Afgevaardigd Bestuurder van Leasinvest Real Estate Management NV, het toezicht op het dagelijks bestuur.

De Raad van Bestuur heeft gedurende het boekjaar vijfmaal vergaderd. De statuten voorzien dat de Raad van Bestuur minimum viermaal per jaar vergadert. De onafhankelijke bestuurders ontvingen tijdens het boekjaar 2003/2004 € 39.662,96 aan directe en indirecte vergoedingen.

De afhankelijke bestuurders ontvingen geen vergoedingen tijdens het vorige boekjaar.

¹ De adressen van de bestuurders kunnen op eenvoudige aanvraag bekomen worden op de zetel van de vennootschap.



Vaste Vertegenwoordiger

Leasinvest Real Estate Management NV is statutair voor onbepaalde duur, met een minimum van 10 jaar, zaakvoerder van Leasinvest Real Estate Comm. VA. Sinds eind 2002 is Jean-Louis Appelmans aangesteld als vaste vertegenwoordiger van Leasinvest Real Estate Management NV in het kader van haar mandaat als statutaire zaakvoerder. Dit overeenkomstig de wettelijke bepalingen inzake corporate governance. Deze aanstelling doet weliswaar geen afbreuk aan art. 18 van het KB van 10 april 1995. Mogelijke contradicties tussen beide wetgevingen worden onderzocht en indien nodig zal hieraan een gepaste oplossing worden gegeven.

Het Permanent Comité

Het Permanent Comité 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. Het Permanent Comité is minstens samengesteld uit een afgevaardigd bestuurder, de commerciële verantwoordelijke, de juridische adviseur, de financiële verantwoordelijke en de vastgoedbeheerder.

Het Investeringscomité

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

Regeling van belangenconflicten

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

Controle van de jaarrekening

De commissaris, benoemd door de algemene aandeelhoudersvergadering, controleert de jaarrekening en de

semestriële verslagen. De commissaris stelt tevens een bijzonder verslag op ter attentie van de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen. Ernst & Young, erkende bedrijfsrevisoren, Marcel Thiry laan 204, 1200 Brussel, vertegenwoordigd door de heer Pierre Anciaux, erkend bedrijfsrevisor, werd aangesteld voor een periode van drie jaar (vanaf de Gewone Algemene Vergadering van 21 oktober 2002) om de functie van commissaris te vervullen. De vergoedingen van de commissaris voor de controle van de jaarrekening voor het voorbije boekjaar bedroegen € 19.685,16 en € 10.000 voor de fusie (totaal € 29.685,16).

Waardering van het patrimonium

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

- Cushman & Wakefield Healey & Baker, Kunstlaan 58 (bus 7), 1000 Brussel, vertegenwoordigd door de heer Yves De Koster.
- Winssinger & Vennoten, Louizalaan 380, 1050 Brussel, vertegenwoordigd door de heer Philippe Winssinger.

Depothoudende bank

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

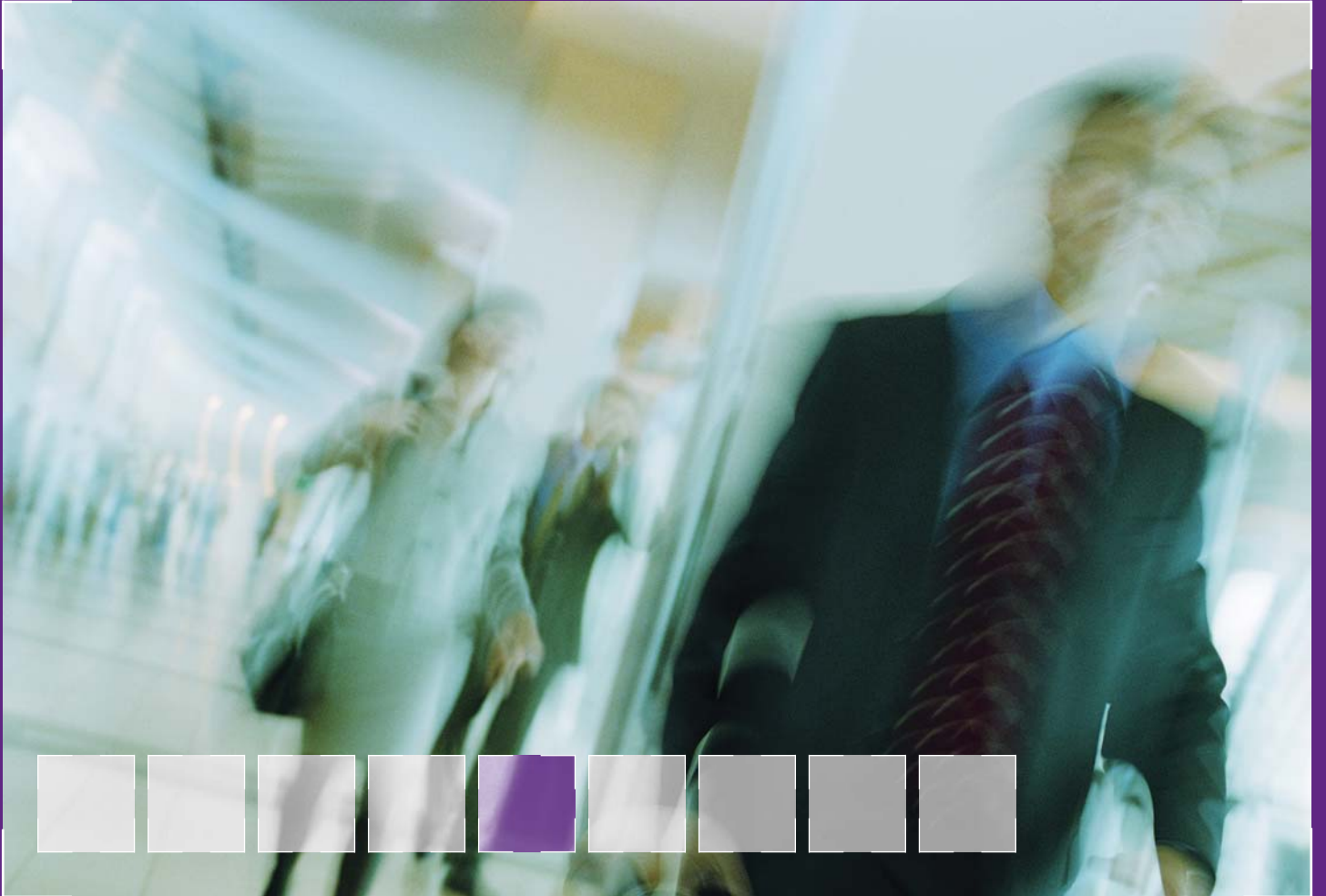
De vergoeding van de deponhouder is vastgesteld op basis van de investeringswaarde van de portefeuille van Leasinvest Real Estate volgens onderstaande schijven:

Totale beleggingswaarde van de vastgoedportefeuille	Vergoeding van de deponhouder (excl. BTW) ²
Tussen € 0 en € 125 miljoen	0,03%
Meer dan € 125 miljoen	0,01%

Liquidity provider

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

² Percentage geldig op respectieve schijven.



Financieel overzicht

www.leasinvest-realestate.com

Analytische resultaten*

(x € 1.000)	30/06/2004	30/06/2003	30/06/2002	30/06/2001	30/06/2000
Huuropbrengsten	20.399	20.872	17.105	13.568	12.705
Overige bedrijfsopbrengsten	218	647	1.694	1.401	1.348
Huurresultaat	20.617	21.518	18.799	14.968	14.053
Directe vastgoedkosten	-1.377	-943	-2.437	-2.169	-648
Indirecte vastgoedkosten	-1.690	-1.065	-477	-412	-717
Provisies	-1.031	-1.439	301	-126	-473
Vastgoedresultaat	16.519	18.071	16.186	12.261	12.215
Beheerskosten	-1.091	-1.124	-935	-781	-720
Bedrijfsresultaat	15.427	16.947	15.250	11.480	11.495
Financiële kosten	-3.858	-4.164	-3.137	-1.812	-1.249
Financiële opbrengsten	125	101	292	128	121
Belastingen	-209	-142	-10	646	48
Operationeel resultaat	11.485	12.742	12.395	10.441	10.415

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

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

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

Beheerskosten = managementfee.

Kerngegevens balans*

ACTIVA (x € 1.000)	30/06/2004	30/06/2003	30/06/2002	30/06/2001	30/06/2000
VASTE ACTIVA	258.161	266.079	269.519	200.945	177.288
Materiële vaste activa	257.488	266.079	269.519	200.945	177.288
Financiële vaste activa	673				
VLOTTENDE ACTIVA	9.443	8.972	19.254	5.353	8.277
Vorderingen op meer dan 1 jaar	78	131	205	274	225
Vorderingen op ten hoogste 1 jaar	2.519	3.501	6.714	2.136	2.539
Geldbeleggingen en liquiditeiten	6.456	5.200	11.947	2.729	5.450
Overlopende rekeningen	390	140	388	214	63
TOTAAL DER ACTIVA	267.604	275.051	288.773	206.298	185.565
PASSIVA (x € 1.000)	30/06/2004	30/06/2003	30/06/2002	30/06/2001	30/06/2000
EIGEN VERMOGEN	148.945	151.287	152.820	145.526	134.162
VOORZIENINGEN EN	3.573	4.173	2.476	669	543
UITGESTELDE BELASTINGEN					
SCHULDEN	115.086	119.591	133.477	60.103	50.860
Financiële schulden op meer dan 1 jaar	41.550		7.475	46	46
Financiële schulden op ten hoogste 1 jaar	50.137	98.180	89.463	44.240	34.896
Handels- en belastingsschulden	5.205	3.422	2.464	2.240	3.197
Overige schulden	12.250	12.476	28.278	9.744	9.463
Overlopende rekeningen	5.944	5.513	5.797	3.833	3.258
TOTAAL DER PASSIVA	267.604	275.051	288.773	206.298	185.565
Solvabiliteit (%)	55,66	55,00	52,92	70,54	72,30
Schuldgraad (%) ¹	41,06	42,33	44,94	27,28	25,65

¹ Exclusief overlopende rekeningen.

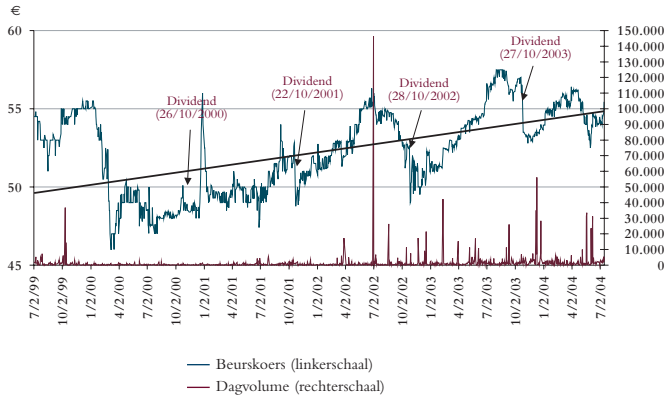
Voor 30/06/2002, 30/06/2003 en 30/06/2004: inclusief provisie exitkosten ten belope van respectievelijk € 2.108.040, € 2.364.978 en € 734.352

* Enkelvoudige cijfers, behalve op 30/06/2002 en 30/06/2003 (geconsolideerde cijfers).



Prestaties op de beurs

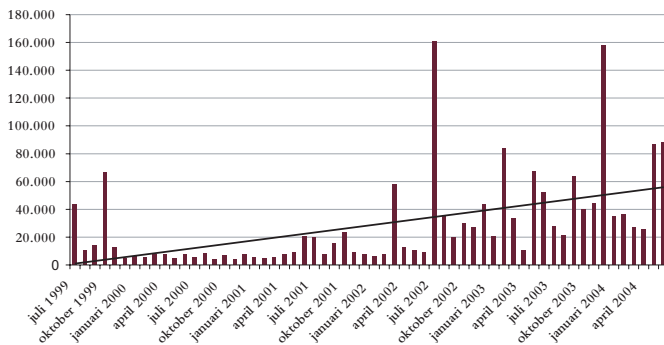
Evolutie van de koers en het volume van het aandeel sinds de IPO op 2 juli 1999



Het afgelopen boekjaar was de evolutie van het koersverloop opnieuw positief: de trendlijn gaat in stijgende lijn, met andere woorden, bodem- en plafondkoersen komen steeds hoger te liggen. De laagst genoteerde koers bedroeg € 52,50, de hoogste € 57,50. Beide zijn maxima sinds de notering van het aandeel. De gemiddelde koers over het boekjaar 2004 bedroeg € 55,25; de slotkoers per 30/06/2004 € 54,10.

Het koersverloop over het voorbije boekjaar vertoont de verwachte neerwaartse knik, net na de couponbetaling van 27/10/2003.

Maandelijks volume van het aandeel Leasinvest Real Estate sinds de IPO op 2 juli 1999

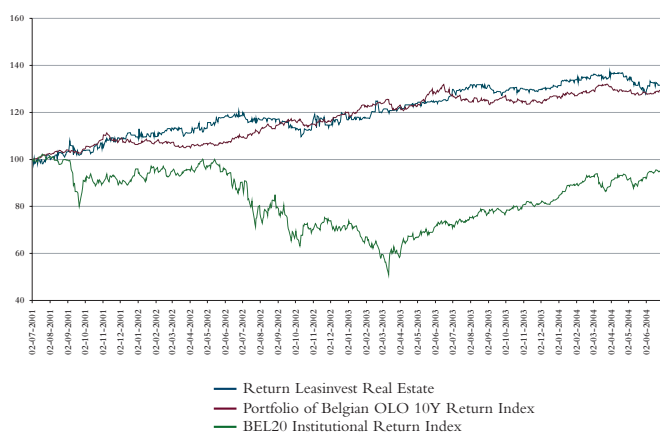


De resultaten inzake verhandeld volume en omzet van het aandeel Leasinvest Real Estate bereikten dit boekjaar hun historisch hoogtepunt. Het gemiddeld transactievolume per maand was over het laatste boekjaar historisch hoog en bedroeg 54.424 aandelen, tegenover 48.717 aandelen het jaar voordien. In totaal werden er op jaarbasis 11,8% meer aandelen verhandeld als het vorige jaar, namelijk 653.805 aandelen. De jaaromzet kende bijgevolg een vergelijkbare evolutie en bedroeg € 35.653.537 tegenover € 31.543.415 het jaar ervoor.

De sterkste maanden waren december 2003, mei 2004 en juni 2004 met respectievelijk 157.622, 86.562 en 88.183 verhandelde aandelen.

Bovenvermelde tendensen in volume worden ook vertaald in de velociteit van het aandeel, zijnde het aantal verhandelde aandelen ten opzichte van het totaal aantal aandelen. Voor Leasinvest Real Estate neemt dit toe van 3,53% per 30/06/2001 tot 23,10% per 30/06/2004.

Vergelijking return Leasinvest Real Estate met return BEL20 en OLO 10Y Return Index¹

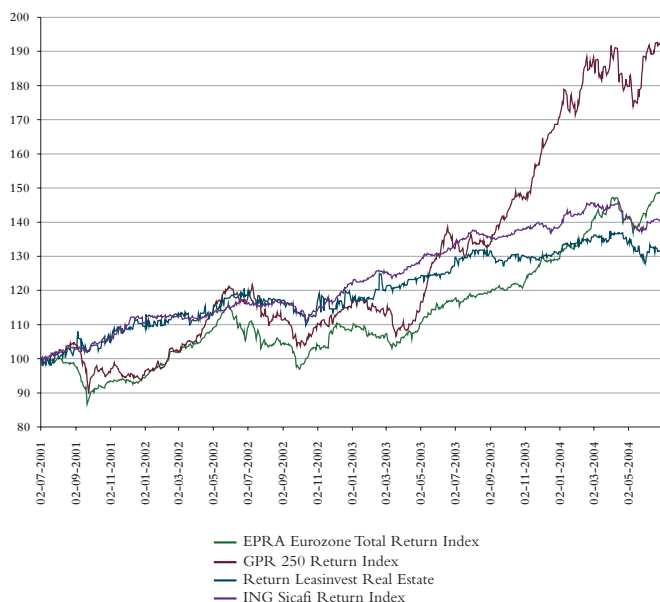


De return van het aandeel Leasinvest Real Estate, de BEL20 Index en de Portfolio of Belgian OLO 10Y Return Index zijn in deze grafiek op basis 100 gebracht op 02/07/2001.

De return van Leasinvest Real Estate ligt continu boven de return van de BEL20 Index over de laatste 3 boekjaren, met gemiddeld 35,9% over het boekjaar 2004.

De curve van de return van Leasinvest Real Estate beweegt zich rond die van de OLO 10Y Return Index. Het afgelopen boekjaar echter bood Leasinvest Real Estate een return boven de OLO 10Y aan die gemiddeld 3,7% bedroeg.

Evolutie van de return van het aandeel in vergelijking met de ING Sicafi Return Index, de EPRA Eurozone Total Return Index en de GPR 250 Return Index²

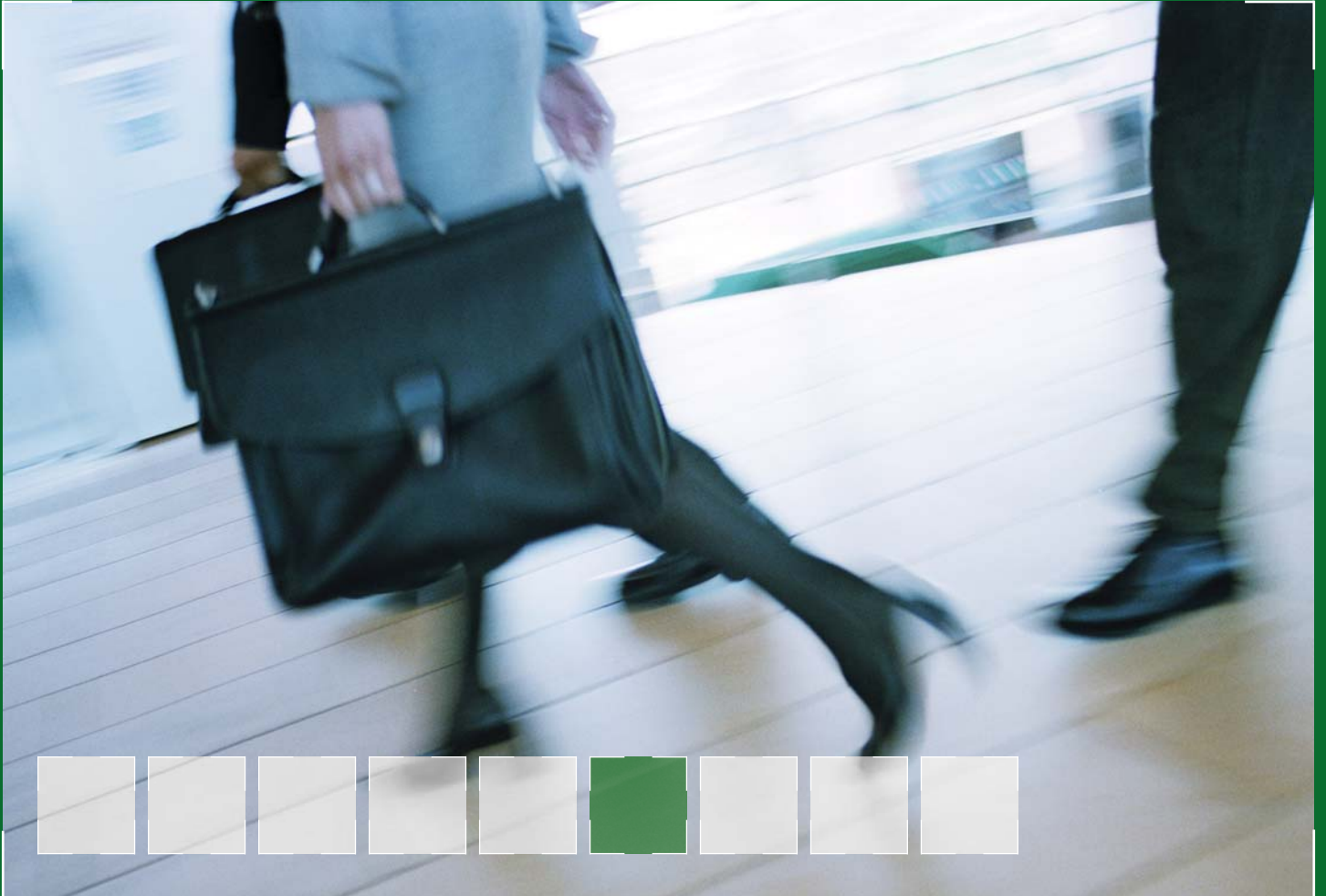


De return van het aandeel Leasinvest Real Estate, de ING Sicafi Return Index, de EPRA Eurozone Total Return Index en de GPR 250 Return Index zijn in deze grafiek op basis 100 gebracht op 02/07/2001.

Sinds september 2003 presteert de GPR 250 Return Index significant beter dan de andere 2 indexen en het aandeel Leasinvest Real Estate. Het aandeel Leasinvest Real Estate heeft over het eerste semester van het afgelopen boekjaar een betere return behaald dan de EPRA Eurozone Total Return Index, in navolging van de 2 jaren daaraan voorafgaand.

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

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



Financiële staten en toelichting

www.leasinvest-realestate.com

Jaarrekening

Balans

		30/06/2004		30/06/2003		30/06/2002		30/06/2001		30/06/2000	
		(x € 1.000)	statutair	geconsolideerd	statutair	geconsolideerd	statutair	geconsolideerd	statutair	statutair	statutair
ACTIVA											
VASTE ACTIVA	20/28	258.161	266.079	280.571	269.519	250.851	200.945	177.288			
III. Materiële vaste activa	22/27	257.488	266.079	221.309	269.519	224.589	200.945	177.288			
A. Terreinen en gebouwen	22	257.488	266.079	221.309	269.519	224.589	200.945	177.288			
IV. Financiële vaste activa	28	673		59.262		26.262					
A. Verbonden ondernemingen	280/1			59.262		26.262					
C. Andere financiële vaste activa	285/8	673									
VLOTTENDE ACTIVA	29/58	9.443	8.972	8.745	19.254	16.020	5.353	8.277			
V. Vorderingen op meer dan 1 jaar	29	78	131	131	205	205	274	225			
B. Overige vorderingen	291	78	131	131	205	205	274	225			
VII. Vorderingen op ten hoogste 1 jaar	40/41	2.519	3.501	3.282	6.714	3.640	2.136	2.539			
A. Handelsvorderingen	40	2.414	3.369	3.217	4.226	3.412	1.926	2.321			
B. Overige vorderingen	41	105	132	65	2.488	228	210	218			
VIII. Geldbeleggingen	50/53	4.600	179	179	11.150	11.150	2.441	5.354			
B. Overige beleggingen	51/53	4.600	179	179	11.150	11.150	2.441	5.354			
IX. Liquide middelen	54/58	1.856	5.021	5.021	797	797	288	96			
X. Overlopende rekeningen	490/1	390	140	132	388	228	214	63			
TOTAAL DER ACTIVA	20/58	267.604	275.051	289.316	288.773	266.871	206.298	185.565			
PASSIVA											
EIGEN VERMOGEN	10/15	148.945	151.287	149.987	152.820	151.412	145.526	134.162			
I. Kapitaal	10	31.123	31.123	31.123	31.123	31.123	29.971	27.765			
A. Geplaatst kapitaal	100	31.123	31.123	31.123	31.123	31.123	29.971	27.765			
II. Uitgiftepremies	11	12.065	12.065	12.065	12.065	12.065	7.710				
III. Herwaarderingsmeerwaarden	12				96.500	96.500	96.500	96.500			
IV. Reserves	13	101.768	104.061	103.598	10.348	9.467	9.918	8.783			
A. Wettelijke reserves	130	602	602	602	602	602	602	602			
B. Onbeschikbare reserves	131	90.903	96.660	96.197	3.759	2.879	3.330	2.717			
D. Beschikbare reserves	133	10.263	6.799	6.799	5.986	5.986	5.986	5.464			
V. Overgedragen winst	140	3.989	4.038	3.201	2.784	2.256	1.427	1.114			
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN	16	3.573	4.173	946	2.476	326	669	543			
VII.A. Voorzieningen voor risico's en kosten	160/5	3.573	4.173	946	2.476	326	669	543			
SCHULDEN	17/49	115.086	119.591	138.383	133.477	115.133	60.103	50.860			
VIII. Schulden op meer dan 1 jaar	17	41.550			7.475		46	46			
A. Financiële schulden	170/4	41.550			7.475						
D. Overige schulden	178/9						46	46			
IX. Schulden op ten hoogste 1 jaar	42/48	67.592	114.078	133.485	120.205	110.402	56.224	47.556			
A. Schulden op meer dan 1 jaar die binnen het jaar vervallen	42				546						
B. Financiële schulden	43	50.137	98.180	98.180	88.917	64.844	44.240	34.896			
1. Kredietinstellingen	430/8		16.574	16.574			15.150				
2. Overige leningen	439	50.137	81.606	81.606	88.917	64.844	29.090	34.896			
C. Handelsschulden	44	2.473	3.207	1.730	2.420	1.131	2.159	3.062			
D. Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	46		57	57							
E. Schulden mbt belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	45	2.732	158	48	44	39	81	135			
F. Overige schulden	47/48	12.250	12.476	33.470	28.278	44.388	9.744	9.463			
X. Overlopende rekeningen	492/3	5.944	5.513	4.898	5.797	4.731	3.833	3.258			
TOTAAL DER PASSIVA	10/49	267.604	275.051	289.316	288.773	266.871	206.298	185.565			

Resultatenrekening

(x € 1.000)	30/06/2004	30/06/2003	30/06/2003	30/06/2002	30/06/2002	30/06/2001	30/06/2000	
	statutair	geconsolideerd	statutair	geconsolideerd	statutair	statutair	statutair	
A. OPERATIONELE RESULTATEN								
I. Bedrijfsopbrengsten	70/74	22.689	23.954	20.219	20.265	19.417	15.822	15.424
A. Omzet	70	20.399	20.872	17.526	17.105	16.266	13.568	12.705
C. Andere bedrijfsopbrengsten	74	2.290	3.082	2.693	3.160	3.151	2.254	2.719
II. Bedrijfskosten	60/64	-7.262	-7.007	-5.537	-5.015	-4.908	-4.342	-3.929
A. Diensten en diverse goederen	61	-3.691	-2.797	-2.541	-3.447	-3.393	-3.132	-1.770
B. Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	62							52
C. Afschrijvingen	630							-14
D. Waardeverminderingen op handelsvorderingen	634	-184	-37	-37			-100	-75
E. Voorzieningen voor risico's en kosten	635/7	-1.031	-1.439	-620	301	343	-126	-473
F. Andere bedrijfskosten	640/8	-2.356	-2.734	-2.339	-1.869	-1.859	-984	-1.649
III. Bedrijfsresultaat	70/64	15.427	16.947	14.682	15.250	14.509	11.480	11.495
IV. Financiële opbrengsten	75	1.384	1.364	3.437	1.471	1.373	819	121
A. Opbrengsten uit financiële vaste activa	750	20		1.907				
B. Opbrengsten uit vlottende activa	751	105	84	251	284	186	130	94
C. Andere financiële opbrengsten	752/9	1.259	1.280	1.279	1.187	1.187	689	27
V. Financiële kosten	65	-5.117	-5.427	-5.670	-4.316	-4.026	-2.504	-1.249
A. Kosten van schulden	650	-2.629	-3.577	-3.821	-2.847	-2.557	-2.027	-1.073
B. Waardeverminderingen op andere vlottende activa dan die bedoeld sub. II.D.	651	-36						
C. Andere financiële kosten	652/9	-2.452	-1.850	-1.849	-1.469	-1.469	-477	-176
VI. Belastingen op het resultaat	67/77	-209	-142	-9	-10	-8	646	48
A. Belastingen	670/3	-263	-142	-9	-19	-17	-11	-51
B. Regularisering van belastingen en terugnemering van voorzieningen voor belastingen	77	54			9	9	657	99
VII. Operationele winst		11.485	12.742	12.440	12.395	11.848	10.441	10.415
B. RESULTATEN OP DE PORTEFEUILLE								
VIII. Meer- en minderwaarden op de realisatie van portefeuillebestanddelen (ten opzichte van aanschaffingswaarde)(+)(-)		-140	109	109				
A. Vastgoed								
Meerwaarden			109	109				
Minderwaarden		-140						
VIIIbis. Tegenboeking van vroeger geboekte waardeschommelingen op gerealiseerde portefeuillebestanddelen			-84	-84				
Meerwaarden - Onttrekking aan de onbeschikbare reserves (-)			-84	-84				
IX. Mutatie in de niet-gerealiseerde meer- en minderwaarden op de portefeuille	743/643	-3.000	-2.702	-2.285	429	-451	613	2.598
A. Vastgoed in portefeuille op het einde van het jaar		-2.793	-2.702	-2.285	429	-451	613	2.598
Meerwaarden	74300	5.496	2.548	2.548	4.594	3.714	1.862	4.283
Minderwaarden	64300	-8.289	-5.250	-4.833	-4.165	-4.165	-1.249	-1.685
C. Tegenboeking van vroegere geboekte waardeschommelingen op tijdens het jaar gerealiseerde portefeuillebestanddelen*		-207						
Meerwaarden - Onttrekking aan de onbeschikbare reserves (-)		-315						
Minderwaarden - Toevoeging aan de onbeschikbare reserves (+)		108						
XI. Winst op de portefeuille					429		613	2.598
Verlies op de portefeuille (-)		-3.140	-2.677	-2.260		-451		

* Cfr. Advies Commissie voor Boekhoudkundige Normen van 9 februari 2004.

Resultatenrekening (vervolg)

(x € 1.000)	30/06/2004	30/06/2003	30/06/2003	30/06/2002	30/06/2002	30/06/2001	30/06/2000
	statutair	geconsolideerd	statutair	geconsolideerd	statutair	statutair	statutair
C. UITZONDERLIJKE RESULTATEN							
XII. Uitzonderlijke opbrengsten			7				
B. Andere uitzonderlijke opbrengsten	764/9		7				
XIII. Uitzonderlijke kosten				-19			
B. Andere uitzonderlijke kosten	664/8			-19			
XIV. Uitzonderlijke winst			7				
Uitzonderlijk verlies (-)				-19			
D. TE BESTEMMEN RESULTATEN							
XV. Winst van het boekjaar	8.345	10.072	10.180	12.806	11.848	11.054	13.013
XVI. Bestemming van de niet-gerealiseerde meer- en minderwaarden geboekt op 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)	3.000		2.285		451		
XVII. Te bestemmen winst van het boekjaar	11.345		12.465		11.848	10.441	10.415
RESULTAATVERWERKING							
A. Te bestemmen winstsaldo	14.546		14.721		13.275	11.555	10.409
1. Te bestemmen winst (verlies (-)) van het boekjaar	11.345		12.465		11.848	10.441	10.415
2. Overgedragen winst (verlies (-)) van het vorige boekjaar	3.201		2.256		1.427	1.114	-6
B. Onttrekking aan het eigen vermogen	791/2		84				
2. aan de reserves	792		84				
C. Toevoeging aan het eigen vermogen (-)	691/2					-522	
3. aan de reserves	6921					-522	
D. Over te dragen resultaat	693	-3.989		-3.201		-2.256	-1.427
1. Over te dragen winst (-)	693	-3.989		-3.201		-2.256	-1.427
F. Uit te keren winst (-)	694/6	-10.557		-11.604		-11.019	-9.606
1. Vergoeding van het kapitaal	694	-10.557		-11.604		-11.019	-9.606

Financieringstabel

(x € 1.000)	30/06/2004	30/06/2003	30/06/2002	30/06/2001
A. OPERATIONELE RESULTATEN				
1. Operationele winst van het boekjaar	11.485	12.742	12.395	10.441
2. Afschrijvingen, voorzieningen en waardeverminderingen	1.215	1.477	-301	226
3. Uitzonderlijk resultaat		7	-19	
Operationele stroom	12.700	14.226	12.075	10.667
B. PORTEFEUILLEACTIVITEITEN				
1. Gerealiseerde meer-/minderwaarden ¹	-347	25		
Portefeuillestroom	-347	25		
C. INVESTERINGSACTIVITEITEN				
1. Netto investeringen in onroerende goederen ²	5.798	995	-68.145	-23.144
2. Netto investeringen in financiële vaste activa	-620	74	69	-49
Investeringsstroom	5.178	1.069	-68.076	-23.193
D. FINANCIERINGSACTIVITEITEN				
1. Wijziging van het kapitaal en uitgiftepremies	0	0	5.507	9.916
2. Wijziging van de voorzieningen	275	0	2.108	
3. Wijziging van de schulden op meer dan één jaar	41.550	-7.475	7.429	
4. Wijziging van de schulden op minder dan één jaar	-48.043	8.716	45.224	9.344
5. Betaalde dividenden en tantièmes	-10.557	-11.605	-11.019	-9.606
6. Wijziging in de behoefte aan bedrijfskapitaal	500	-11.703	15.969	152
Financieringsstroom	-16.275	-22.067	65.218	9.806
E. LIQUIDE MIDDELEN EN GELDBELEGGINGEN				
1. Liquiditeiten bij het begin van het boekjaar	5.200	11.947	2.730	5.450
2. Liquiditeiten bij het einde van het boekjaar	6.456	5.200	11.947	2.730
Netto wijziging in de thesaurie	1.256	-6.747	9.217	-2.720

In de loop van het voorbije boekjaar werden er 4 panden verkocht met een lichte minwaarde ten belope van € -347.000 in totaal. De boekwaarde van deze desinvesteringen bedroeg € 6.872.000.

Het financieringsbeleid van Leasinvest Real Estate, met name om een aanzienlijk deel van de schulden op lange termijn aan te houden, komt tot uiting in de wijziging van de schulden.

De operationele stroom, te samen met de desinvesteringen, liet toe om een dividend uit te keren van € 10.557.283,83.

1 Voor 30/06/2004: Britse Lei 3-5-7 en Mechelsesteenweg te Antwerpen, Kontichsesteenweg 17 en 38 te Aartselaar.

2 Netto investeringen worden met een min-teken aangegeven, netto desinvesteringen met een plus-teken.

€ 5.797.619,83 per 30/06/2004 komt overeen met de marktwaarde op 30/06/2003 van de verkochte panden, nl. € 6.872.000,00 verminderd met geactiveerde kosten ad € 1.074.380,17 voor renovatiewerken aan de Trierstraat.

Toelichting bij de jaarrekening (bedragen in € 1.000)

III. Staat van de materiële vaste activa		
	<i>1. Terreinen en gebouwen</i>	
A. Aanschaffingswaarde		
Per einde van het vorige boekjaar	81.647	
Mutaties tijdens het boekjaar:		
- Aanschaffingswaarde, inclusief de geproduceerde vaste activa	45.844	
- Overdrachten en buitengebruikstellingen (-)	-3.117	
Per einde van het boekjaar	124.374	
B. Meerwaarden		
Per einde van het vorige boekjaar	139.662	
Mutaties tijdens het boekjaar:		
- Afgeboekt (-)	-6.548	
Per einde van het boekjaar	133.114	
D. Nettoboekwaarde per einde boekjaar	257.488	
IV. Staat van de financiële vaste activa		
	<i>1. Verbonden ondernemingen</i>	<i>3. Andere ondernemingen</i>
1. Deelnemingen en aandelen		
A. Aanschaffingswaarde		
Per einde van het vorige boekjaar	26.262	
Mutaties tijdens het boekjaar:		
- Overboeking van een post naar een andere	-26.262	
Per einde van het boekjaar	0	
Nettoboekwaarde per einde boekjaar	0	
2. Vorderingen		
Nettoboekwaarde per einde van het vorige boekjaar	33.000	0
Mutaties tijdens het boekjaar:		
- Toevoegingen		673
- Terugbetalingen	-33.000	
Nettoboekwaarde per einde boekjaar	0	673
VI. Geldbeleggingen: overige beleggingen		
	30/06/2004	30/06/2003
Vastrentende effecten		
waarvan uitgegeven door kredietinstellingen		11
Termijnrekeningen bij kredietinstellingen	4.600	
met een resterende looptijd of opzegtermijn van:		
- hoogstens één maand	4.600	
Hierboven niet-opgenomen overige geldbeleggingen		168
VIII. Staat van het kapitaal		
	Bedragen	Aantal aandelen
A. Maatschappelijk kapitaal		
1. Geplaatst kapitaal (post 100 van de passiva)		
- Per einde van het vorige boekjaar	31.123	2.830.366
- Wijzigingen tijdens het boekjaar		
kapitaalverhoging		5
- Per einde van het boekjaar	31.123	2.830.371
2. Samenstelling van het kapitaal		
2.1. Soorten aandelen		
Aandelen aan toonder		
2.2. Aandelen op naam of aan toonder		
Op naam		1.155.326
Aan toonder		1.675.045

X. Staat van de schulden

**meer dan één jaar
doch hoogstens 5 jaar**

A. Uitsplitsing van de schulden met een oorspronkelijke looptijd van meer dan een jaar, naar gelang hun resterende looptijd

Financiële schulden	
4. Kredietinstellingen	41.550

Xbis. Staat van de schulden

	30/06/2004	30/06/2003
--	-------------------	-------------------

B. Financiële schulden

1. Kredietinstellingen		16.574
2. Overige leningen	50.137	81.606

XV. Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

- Om risico's van een stijging van de vlottende rentevoet te beperken, heeft Leasinvest Real Estate zich voor haar leningen grotendeels ingedeckt door de aankoop van Intrest Rate Swaps aan vaste rentevoeten.

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

1. Verbonden ondernemingen

	30/06/2004	30/06/2003
1. Financiële vaste activa		59.262
Deelnemingen		26.262
Vorderingen: andere		33.000
Schulden van ten hoogste één jaar		20.995
7. Financiële resultaten		
Opbrengsten uit financiële vaste activa		1.907
Opbrengsten uit vlottende activa		167
Kosten van schulden		639

Bestemming van de niet-gerealiseerde meer- en minderwaarden geboekt op de portefeuille	-3.000
---	---------------

A. De overboeking/onttrekking die overeenkomt met de mutatie in de niet-gerealiseerde meerwaarden op vastgoedbestanddelen in portefeuille op het einde van het boekjaar	-2.793
B. De overboeking/onttrekking die overeenkomt met de vroeger geboekte waardeschommelingen op tijdens het boekjaar gerealiseerde portefeuillebestanddelen	-207

Staat van het kapitaal

	Uitgegeven kapitaal (x € 1.000)	Aantal aandelen
Beginkapitaal Brixton Zaventem	2.922	61.250 ¹
Nieuw aantal aandelen		864.808
Inkoop van eigen aandelen en annulatie van de ingekochte aandelen		-24.603
Inbreng van de "Extensa gebouwen"	2.788	727.818
Inbreng van Vierwinden Business Park	9.370	191.574
Totaal vóór het bod	15.080	1.759.597
Kapitaalverhoging	20.334	370.851
Fusie met Brixton Louise	7.561	394.672
Fusie met Kapex		4
Vermindering van het kapitaal	-15.209	
Kapitaal na het bod	27.765	2.525.124
Inbreng gebouwen D4 en D5 van het Axxes Business Park	2.206	200.500
Inbreng gebouw D2 van het Axxes Business Park	1.152	104.742
Fusie met Brussimmo		2
Fusie met Ekiport		3
Uitgegeven kapitaal	31.123	2.830.371

¹ Eigen aandelen werden vernietigd.



Voorstellingsschema van de jaarrekening

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

Voorwerp van de afwijking

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

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

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

Waarderingsregels

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

Voorzieningen

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

Materiële vaste activa

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

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

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

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

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

Bovendien actualiseert de deskundige op het einde van elk 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 markt

evolutie en de eigen kenmerken van de betrokken onroerende goederen.

De onroerende goederen worden dus in de jaarrekening verantwoord tegen de waarde die door een vastgoeddeskundige wordt geschat, genaamd "beleggingswaarde"⁸, d.w.z. kosten, registratierechten en honoraria inbegrepen wat ingegeven is door het going concern principe van de vastgoedbevak, tenzij de Raad van Bestuur een andere waardering weerhouden heeft.

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

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

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

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

Voor materiële vaste activa die geen onroerende goederen zijn en waarvan het gebruik niet in de tijd beperkt is, worden waardeverminderingen geboekt in

geval van een duurzame waardevermindering. Deze kunnen eventueel geherwaardeerd worden.

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

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

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

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

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

Financiële vaste activa

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

Bij aankoop worden de financiële vaste activa gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde, zonder rekening te houden met de bijkomende kosten. De Raad van

⁸ Dit stemt overeen met de methode aangegeven op pagina 21 van dit jaarverslag.



Bestuur zal beslissen of de bijkomende kosten geactiveerd worden en over welke periode ze in voorkomend geval zullen afgeschreven worden.

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

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

Vorderingen

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

Geldbeleggingen

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

Voorzieningen voor risico's en kosten

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

Schulden

De schulden zijn gewaardeerd tegen nominale waarde.

Overlopende rekeningen

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

Verslag van de commissaris

Verslag van de commissaris over het boekjaar afgesloten op 30 juni 2004 gericht tot de algemene vergadering van aandeelhouders van Leasinvest Real Estate Comm. VA

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

Wij hebben de controle uitgevoerd van de jaarrekening, opgesteld onder de verantwoordelijkheid van de zaakvoerder van de vennootschap, over het boekjaar, afgesloten op 30 juni 2004, met een balanstotaal van € 267.603.647,70 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 8.344.911,67. Wij hebben eveneens de bijkomende specifieke controles uitgevoerd die door de wet zijn vereist.

Verklaring over de jaarrekening zonder voorbehoud

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

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

Naar ons oordeel, rekening houdend met de toepasselijke wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften en het gebruik van het voorstellingschema van de jaarrekening toepasselijk voor de vastgoedbevaks, geeft de jaarrekening afgesloten op 30 juni 2004 een getrouw beeld van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van de vennootschap en wordt een passende verantwoording gegeven in de toelichting.

Bijkomende verklaringen en inlichtingen

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

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

Brussel, 6 september 2004

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

Pierre Anciaux
Vennoot



Algemene informatie

www.leasinvest-realestate.com

Bedrijfsprofiel

Vastgoedbevak Leasinvest Real Estate beheert een portefeuille van kwalitatief hoogstaande kantoor-, opslag- en retailruimten met een waarde van ongeveer € 258 miljoen en een totale oppervlakte van meer dan 180.000 m² gelegen op 14 verschillende locaties en verspreid over 35 gebouwen. De gebouwen zijn voornamelijk gelegen in de periferie van de driehoek Brussel (75,41%), Gent (15,51%), Antwerpen (9,08%).

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

Tot de belangrijkste investeringen van de vastgoedbevak behoren:

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

Aan de algemene vergadering van aandeelhouders, die gehouden zal worden op 18 oktober 2004, zal een uitbreiding van het beleggingsbeleid worden voorgesteld, zowel geografisch, als bijkomende investeringen in de retailmarkt.

Leasinvest Real Estate werd opgericht door Leasinvest NV, een privé vastgoedonderneming die klanten, partners en investeerders oplossingen biedt op het vlak van bedrijfs- en residentieel vastgoed. Leasinvest, dat rechtstreeks en onrechtstreeks € 510 miljoen aan vastgoedactiva beheert, is actief in vastgoedinvestering en -ontwikkeling. Het bedrijf is een dochtermaatschappij van investeringsgroep Ackermans & van Haaren, genoteerd op Euronext.

Identificatie

Naam

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

Maatschappelijke zetel

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

Rechtsvorm

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

Oprichting

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

Duur

Leasinvest Real Estate werd opgericht voor onbepaalde duur.

Handelsregister en Ondernemingsnummer

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

Maatschappelijk doel / activiteiten

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

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

Onder vastgoed wordt begrepen:

1. onroerende goederen zoals gedefinieerd in de artikelen 517 en volgende van het Burgerlijk Wetboek en zakelijke rechten op onroerende goederen;
2. aandelen met stemrecht uitgegeven door verbonden vastgoedvennootschappen;
3. optierechten op onroerende goederen;
4. rechten van deelneming in andere vastgoedbeleggingsinstellingen die zijn ingeschreven op de lijst als bedoeld in artikel 120, paragraaf 1, tweede lid of artikel 137 van de Wet van vier december

negentienhonderd negentig op de Financiële Transacties en Financiële Markten;

5. vastgoedcertificaten zoals omschreven in artikel 106 van de Wet van vier december negentienhonderd negentig op de Financiële Transacties en Financiële Markten;
6. rechten voortvloeiend uit contracten waarbij aan de vennootschap één of meer goederen in onroerende leasing worden gegeven;
7. alsook alle andere goederen, aandelen of rechten die als onroerende goederen gedefinieerd worden door de Koninklijke Besluiten, genomen in uitvoering van de Wet van vier december negentienhonderd negentig op de Financiële Transacties en Financiële Markten en van toepassing op de collectieve beleggingsinstellingen investierend in onroerende goederen.

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

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

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

- ten bijkomende of tijdelijke titel, beleggen in effecten,

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

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

De vennootschap mag alle roerende of onroerende goederen, materialen en benodigdheden, verwerven, huren of verhuren, overdragen of ruilen, en in het algemeen, alle commerciële of financiële handelingen verrichten die rechtstreeks of onrechtstreeks in verband staan met haar doel en de uitbating van alle intellectuele rechten en commerciële eigendommen die er betrekking op hebben. Voor zover verenigbaar met het statuut van vastgoedbevaks, kan de vennootschap door middel van inbreng in speciën of in natura, van fusie, splitsing, inschrijving, deelneming, financiële tussenkomst of op een andere wijze, een aandeel nemen in alle bestaande of op te richten vennootschappen of ondernemingen, in België of het buitenland, waarvan het maatschappelijk doel identiek is met het hare, of van aard is de uitoefening van haar doel te bevorderen.

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

Boekjaar

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

Plaatsen waar documenten die voor het publiek toegankelijk zijn zich bevinden

- De statuten van Leasinvest Real Estate liggen ter inzage bij de Griffie van de Rechtbank van Koophandel van Brussel en op de maatschappelijke zetel.
- De jaarrekeningen worden neergelegd bij de Nationale Bank van België. De jaarrekeningen worden elk jaar, samen met de bijbehorende verslagen, toegezonden aan de aandeelhouders op naam en eenieder die erom verzoekt. De jaar- en semester-verslagen zijn bovendien consulteerbaar op de volledig vernieuwde website van Leasinvest Real Estate (www.leasinvest-realestate.com) en de website van Euronext (www.euronext.com).
- De financiële berichtgeving en oproeping van de aandeelhouders voor de algemene vergaderingen van aandeelhouders worden gepubliceerd in de financiële pers (alleen jaarresultaten en semesterresultaten en de rest van de verplichte zaken – al het overige staat enkel op de nieuwe Leasinvest Real Estate site).
- De besluiten betreffende de benoeming en het ontslag van de leden van de Raad van Bestuur worden bekendgemaakt in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad.

Maatschappelijk kapitaal

Uitgegeven kapitaal

Op 30 juni 2004 bedroeg het maatschappelijk kapitaal € 31.122.909,49. Het totaal aantal aandelen bedroeg 2.830.371, zonder vermelding van nominale waarde.

Toegestaan kapitaal

Aan de jaarvergadering van aandeelhouders van Leasinvest Real Estate die gehouden zal worden op 18 oktober 2004 zal opnieuw machtiging gevraagd worden in hoofde van de zaakvoerder 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 € 31.122.909,49 in de gevallen als voorzien in het desbetreffende verslag.

Deze machtiging zal geldig zijn, in voorkomend geval, voor een duur van vijf jaar vanaf de bekendmaking van de notulen van de algemene vergadering.

Zij is hernieuwbaar. Deze kapitaalverhoging(en) kan/kunnen uitgevoerd worden door inschrijving in specien, door inbreng in natura of door omzetting van reserves of uitgiftepremies of de uitgifte van converteerbare obligaties en warrants overeenkomstig de regels voorgescreven in de Gecoördineerde Wetten op de Handelsvennootschappen, het artikel 11 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftien betreffende vastgoedbevak en huidige statuten. In geval van beslissing tot kapitaalverhoging door de Raad van Bestuur in het kader van zijn machtiging tot toegestaan kapitaal waarbij een uitgiftepremie wordt gevraagd, zal uitsluitend het bedrag van de verhoging van het maatschappelijk kapitaal worden aangerekend op de machtiging en niet het bedrag van de uitgiftepremie. In voorkomend geval zullen de uitgiftepremies, in het geval van een kapitaalverhoging waartoe de zaakvoerder beslist heeft, na eventuele aanrekening der kosten, door de zaakvoerder op een onbeschikbare rekening geplaatst moeten worden die op dezelfde voet als het kapitaal de waarborg der derden zal uitmaken en die in geen geval zal kunnen verminderd of afgeschaft worden dan met een beslissing van de algemene vergadering beslissend binnen de voorwaarden vereist door artikel 72 der Gecoördineerde Wetten op de Handelsvennootschappen, behoudens de omzetting in kapitaal zoals hierboven voorzien.

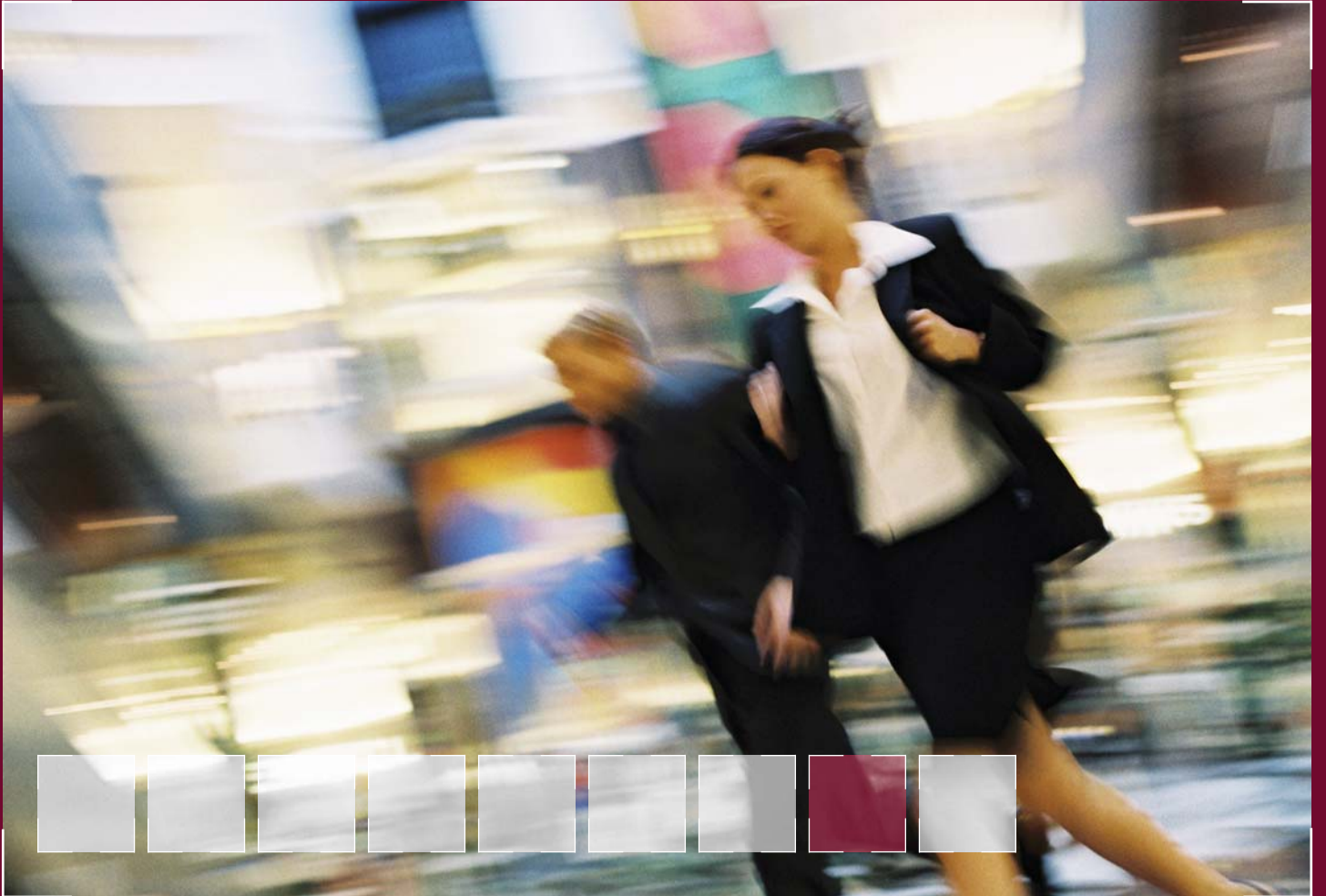
De zaakvoerder werd in het verleden reeds gemachtigd tot verhoging van het maatschappelijk kapitaal ten belope van maximum € 27.500.000 ingevolge de beslissing van de algemene vergadering van 8 juni 1999.

De Raad van Bestuur maakte gebruik van deze machtiging:

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

Inkoop eigen effecten

Aan de jaarvergadering van aandeelhouders zal machtiging gevraagd worden om gedurende een periode van 3 jaar eigen effecten te verkrijgen wanneer dit noodzakelijk is om te voorkomen dat de vennootschap een dreigend ernstig nadeel zou lijden, alsook om deze opnieuw te vervreemden, en dit onder de voorwaarden vermeld in een bijzonder verslag van de zaakvoerder.



Statuten

www.leasinvest-realestate.com

Gecoördineerde statuten de dato 28 november 2003

“LEASINVEST REAL ESTATE”

commanditaire vennootschap op aandelen
(Bevak naar Belgisch recht)
te 1040 Brussel-Etterbeek, Tervurenlaan 72
Rechtspersonenregister 436.323.915
Rechtbank van Koophandel te Brussel

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

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

Bij akte verleden voor notaris Hans Berquin te Brussel op zestien december negentienhonderd achtentachtig, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op twaalf januari negentienhonderd negentachtig onder nummer 890112-044, werd bovenvermelde zetelverplaatsing naar België bekrachtigd, werd vastgesteld dat de vennootschap onderworpen is aan het Belgische recht conform destijds artikel 197 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 onder meer gewijzigd:

- bij akte verleden voor notaris Frank Celis te Antwerpen op acht juni negentienhonderd negenennegentig, bekendgemaakt in de Bijlagen bij 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 Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van twintig juli daarna onder het nummer 990720-618.
Het kapitaal werd verhoogd in het kader van het toegestane kapitaal waarvan akte verleden voor notaris Erik Celis te Antwerpen op achtentwintig juni tweeduizend en één, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van zesentwintig juli daarna onder het nummer 20010726-264.
- bij akte verleden voor notaris Erik Celis te Antwerpen op veertien december tweeduizend en één, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van drie januari tweeduizend en twee onder nummer 20020103-16.
- bij akte verleden voor notaris Erik Celis te Antwerpen op achtentwintig november tweeduizend en drie, neergelegd ter bekendmaking in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad.

HOOFDSTUK I – NAAM – DUUR- ZETEL – DOEL

ARTIKEL 1. NAAM

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

Zij draagt de benaming “LEASINVEST REAL ESTATE”.

Zij is onderworpen aan het wettelijk stelsel van de vennootschappen

met vast kapitaal, genaamd “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.

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

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

ARTIKEL 2. DUUR

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

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

ARTIKEL 3. ZETEL

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

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

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

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

ARTIKEL 4. DOEL

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

Onder vastgoed wordt begrepen:

1. onroerende goederen zoals gedefinieerd in de artikelen 517 en volgende van het Burgerlijk Wetboek en zakelijke rechten op onroerende goederen;

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

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

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

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

- ten bijkomende of tijdelijke titel, beleggen in effecten, andere dan vaste goederen en liquiditeiten aanhouden overeenkomstig artikel 41 en 45 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftiennegentig met betrekking tot Vastgoedbevaks. Het in bezit houden van roerende waarden moet verenigbaar zijn met het nastreven op korte of middellange termijn van het beleggingsbeleid zoals beschreven in artikel 5 van de statuten. De effecten moeten opgenomen zijn in de notering van een effectenbeurs van een Lid-Staat van de OESO of verhandeld worden op een 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, splitsing, inschrijving, deelneming, financiële tussenkomst of op een andere wijze, een aandeel nemen in alle bestaande of op te richten vennootschappen of ondernemingen, in België of het buitenland, waarvan het maatschappelijk doel identiek is met het hare, of van aard is de uitoefening van haar doel te bevorderen.

Voor een doelwijziging van de vennootschap is de goedkeuring vooraf van de Commissie voor het Bank- en 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 tien-duizend 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, teneinde een extra toegevoegde waarde aan de portefeuille te geven.

HOOFDSTUK II – KAPITAAL – AANDELEN

ARTIKEL 6. KAPITAAL

Het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap bedraagt éénendertig miljoen honderd tweeëntwintigduizend negenhonderd en negen euro negenenveertig cent.

Het is volledig volgestort.

Het is verdeeld in twee miljoen achthonderd dertigduizend driehonderd éénenzeventig aandelen, zonder nominale waarde, die ieder één/twee miljoen achthonderd dertigduizend driehonderd éénenzeventigste van het kapitaal vertegenwoordigen.

ARTIKEL 7. TOEGESTAAN KAPITAAL

De zaakvoerder is gemachtigd om het maatschappelijk kapitaal te verhogen op de data en tegen de voorwaarden die hij zal vaststellen, in één of meerdere keren, ten belope van zevenentwintig miljoen vijf-honderdduizend euro in de gevallen als voorzien in het desbetreffende verslag.

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

Zij is hernieuwbaar.

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

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

De raad van bestuur maakte gebruik van deze machtiging:

- bij akte verleden voor notaris Erik Celis te Antwerpen op achten-

twintig juni tweeduizend en één voor een bedrag van twee miljoen tweehonderd en vijfduizend vijfhonderd euro.

- bij akte verleden voor notaris Erik Celis te Antwerpen op veertien december tweeduizend en één voor een bedrag van één miljoen honderd tweeënvijftigduizend honderd tweeënzestig euro.

ARTIKEL 8. AARD VAN DE AANDELEN

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

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

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

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

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

ARTIKEL 9. WEDERINKOOP VAN EIGEN AANDELEN

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

Dezelfde vergadering kan de vervreemdingsvoorwaarden van deze aandelen vaststellen.

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

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

ARTIKEL 10. WIJZIGING VAN HET MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL

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

Daarenboven zal de vennootschap zich moeten gedragen naar de regels voorgeschreven in het geval van openbare uitgifte van aandelen van de vennootschap voorzien bij artikel 125 van de Wet van vier december negentienhonderd negentig en de artikels 28 en volgende van

het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftiennegentig met betrekking tot de Vastgoedbevaks.

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

1. de identiteit van degene die de inbreng doet moet vermeld worden op het verslag voorzien door artikel 34 paragraaf 2 derde lid van de Gecoördineerde Wetten op de Handelsvennootschappen eveneens als in de oproepingen tot de algemene vergadering die zich zal uitspreken over de kapitaalverhoging;
2. de uitgifteprijs kan niet lager zijn dan de gemiddelde koers van de dertig dagen die de inbreng voorafgaan;
3. het verslag voorzien onder punt 1 hierboven moet eveneens de weerslag aanduiden van de voorgestelde inbreng op de situatie van oude aandeelhouders en meerbepaald wat betreft hun aandeel in de winst en in het kapitaal.

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

ARTIKEL 11. BEHERENDE EN STILLE VENNOTEN

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

HOOFDSTUK III – BESTUUR EN VERTEGENWOORDIGING

ARTIKEL 12. BENOEMING – ONTSLAG – VACATURE

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

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

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

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

3. De statutaire zaakvoerder kan ten allen tijde zelf ontslag nemen. De opdracht van de zaakvoerder kan slechts worden herroepen bij

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

De zaakvoerder moet op een zulkdanige wijze georganiseerd worden dat in de schoot van zijn raad van bestuur minstens twee 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 worden; dit alles in het één of ander geval, onder voorbehoud van de maatregelen die de Commissie voor het Bank- en Financieuzen zou treffen krachtens de bevoegdheden voorzien door artikel 134 van de Wet van vier december negentienhonderd negentig.

ARTIKEL 13. SALARIS

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

De zaakvoerder zal zijn mandaat bezoldigd uitoefenen.

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

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

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

ARTIKEL 14. INTERN BESTUUR

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

De zaakvoerder stelt semestriële verslagen op evenals een ontwerp van een jaarverslag. De zaakvoerder stelt de experts aan conform het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftien negentig 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 vijftien negentig.

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 VERTEGENWOORDIGINGS-MACHT

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

Overeenkomstig artikel 18 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftien negentig, wordt de vennootschap vertegen-

woordigd 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 maand van de maand oktober om zestien uur of, indien deze dag een wettelijke feestdag is, op de voorgaande werkdag op hetzelfde uur.

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

ARTIKEL 20. BEVOEGDHEID VAN DE ALGEMENE VERGADERING

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

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

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

ARTIKEL 21. BIJENROEPING

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. VERLOOP VAN DE VERGADERING

1. De beraadslaging en stemming geschiedt onder leiding van de voorzitter en in overeenstemming met de gebruikelijke regels van een behoorlijke vergaderingstechniek. De zaakvoerder en de commissaris geven antwoord op de vragen die hun door de aandeelhouders worden gesteld met betrekking tot hun jaarverslag of tot de agendapunten.
2. De zaakvoerder heeft het recht elke gewone, bijzondere of buitengewone vergadering één enkele maal drie weken te verdagen, tenzij de vergadering bijeengeroepen is op verzoek van één of meer aandeelhouders die ten minste een vijfde van het kapitaal vertegenwoordigen of door een commissaris. Zulk een verdaging doet alle genomen besluiten vervallen.
3. De algemene vergadering kan alleen rechtsgeldig beraadslagen of

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

ARTIKEL 26. STEMRECHT

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

ARTIKEL 27. BESLUITVORMING – VETORECHT VAN DE ZAAKVOERDER

1. De gewone en de bijzondere algemene vergadering beraadslagen en besluiten op geldige wijze ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde aandelen, doch mits aanwezigheid van de zaakvoerder. Is deze niet aanwezig, dan kan een tweede vergadering worden belegd, die beraadslagt en besluit, ook al is de zaakvoerder afwezig. De besluiten worden genomen bij gewone meerderheid van stemmen en mits instemming van de aanwezige of vertegenwoordigde zaakvoerder bij handelingen, die de belangen van de vennootschap jegens derden betreffen, zoals dividenduitkering alsook elk besluit waarbij het vermogen van de vennootschap wordt aangetast. Onthouding of blanco stemmen en de nietige stemmen worden bij de berekening van de meerderheid verwaarloosd. Bij staking van stemmen is het voorstel verworpen. Van elke algemene vergadering worden tijdens de vergadering notulen opgemaakt.
2. De buitengewone algemene vergadering moet worden gehouden ten overstaan van een notaris die er een authentiek proces-verbaal van opmaakt. De algemene vergadering kan over een statutenwijziging alleen dan op rechtsgeldige wijze beraadslagen en besluiten, wanneer zij die aan de vergadering deelnemen ten minste de helft van het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen en mits aanwezigheid van de zaakvoerder, onverminderd strengere wettelijke bepalingen. Is het genoemde quorum niet bereikt of is de zaakvoerder niet aanwezig, dan is een nieuwe bijeenroeping volgens artikel 70 van de Gecoördineerde Wetten op de Handelsvennootschappen nodig; de tweede vergadering beraadslagt 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 Financieuzen 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 worden uitgesloten van de netto-opbrengst zoals bepaald door alinea 2 in de mate dat deze zullen herbelegd worden binnen een termijn van vier jaar die een aanvang neemt de eerste dag van het lopende boekjaar waarin deze meerwaarden zullen gerealiseerd zijn.

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

ARTIKEL 30. INTERIMDIVIDENDEN

De zaakvoerder heeft de bevoegdheid om op het resultaat van het boekjaar interimdividenden uit te keren. Deze uitkering mag alleen geschieden op de winst van het lopende boekjaar, in voorkomend geval verminderd met het overgedragen verlies of vermeerderd met de overgedragen winst, zonder onttrekking aan de gevormde reserves en met

inachtneming van de reserves die krachtens een wettelijke of statutaire bepaling moeten worden gevormd. Verder wordt gehandeld naar het voorschrift van artikel 77ter van de Gecoördineerde Wetten op de Handelsvennootschappen.

HOOFDSTUK VI – ONTBINDING – VEREFFENING

ARTIKEL 31. BENOEMING EN BEVOEGDHEID VEREFFENAARS

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

ARTIKEL 32. ONTBINDING

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

HOOFDSTUK VII – KEUZE VAN WOONPLAATS

ARTIKEL 33.

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

ARTIKEL 34. RECHTSBEVOEGDHEID

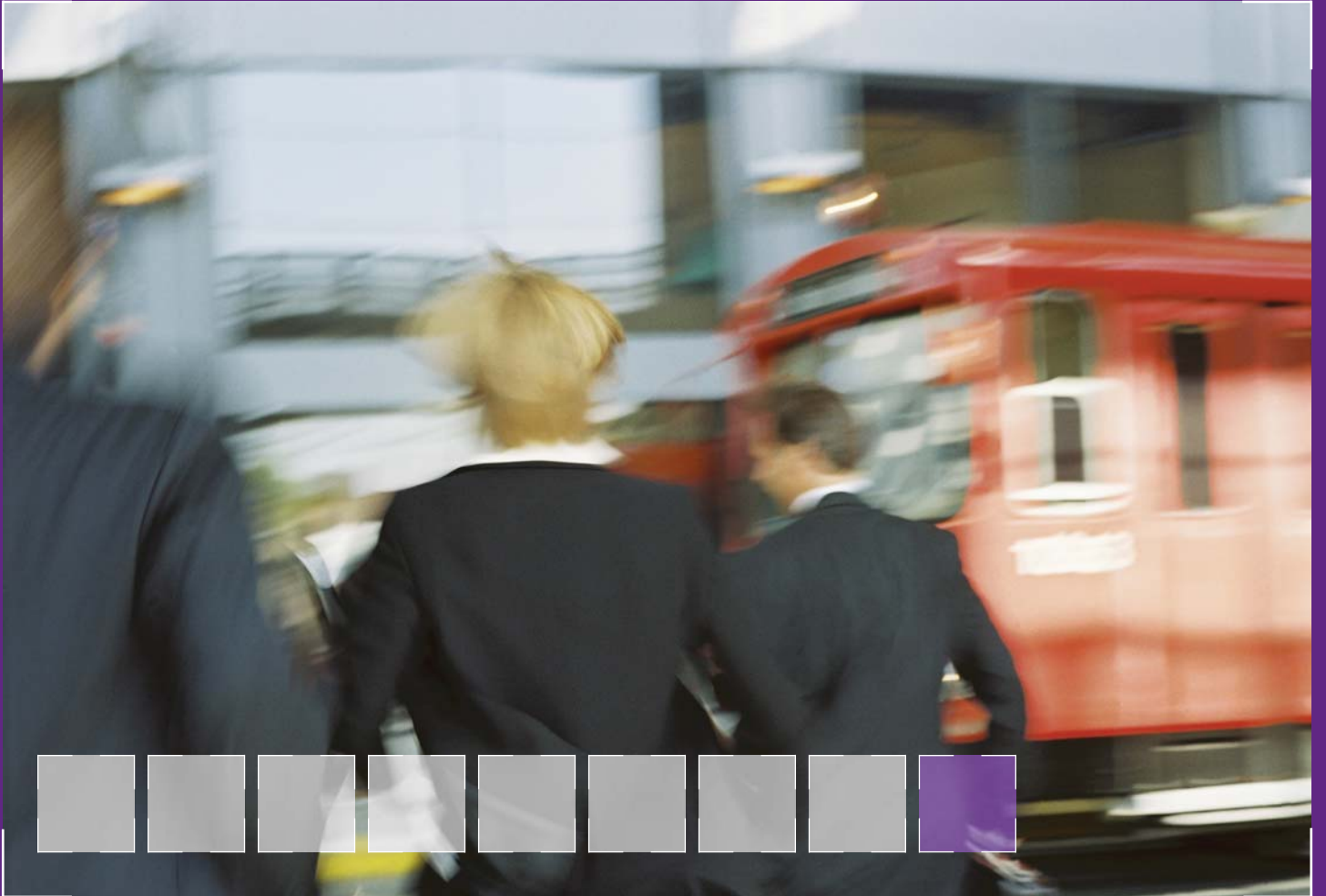
Voor alle geschillen tussen de vennootschap, haar zaakvoerder, haar aandeelhouders en vereffenaars betreffende de zaken van de vennootschap en de uitvoering van de huidige statuten wordt uitsluitend bevoegdheid toegekend aan de rechtbanken van de zetel van de vennootschap, tenzij de vennootschap er uitdrukkelijk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

ARTIKEL 35. 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.



Glossarium

www.leasinvest-realestate.com

Bezettingsgraad

Wordt berekend in functie van de geschatte huurwaarde (ERV = estimated rental value) als volgt: $(ERV - ERV \text{ empty}) / ERV$.

CAP

Financieel instrument van het optie-type ter in dekking van rentestijgingen, waarbij upfront een premie betaald wordt.

Dividendrendement

Bruto dividend / gemiddelde beurskoers van het betreffende boekjaar.

EBITDA

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

Exit taks

De vennootschappen die hun erkenning als vastgoedbevak vragen of die met een vastgoedbevak fuseren, zijn onderworpen aan de zogenaamde exit taks. Deze taks wordt gelijkgesteld met een liquidatiebelasting op de latente nettomeerwaarden en op de belastingvrije reserves. Hij bedraagt 19,5% (verhoogd met 3% bijkomende crisisbelasting, hetzij 20,085% in totaal).

IRS

Interest Rate Swap: financieel instrument waarbij partijen contractueel overeenkomen interestbetalingen uit te wisselen over een bepaalde periode. Het laat toe

aan partijen om vaste rentevoeten te ruilen voor vlottende rentevoeten en vice versa.

Liquidity provider

Liquidity providers zijn leden van Euronext die met Euronext een overeenkomst hebben afgesloten waarin onder meer de verplichting is opgenomen om continu een tweezijdige, uit bied- en laatkoersen bestaande, markt te stellen, een minimale omzet te garanderen en bovendien de markt te stellen binnen een maximale bandbreedte of 'spread'.

Netto cashflow

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

Pay-out ratio

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

Schuldgraad

Totaal van de schulden exclusief overlopende rekeningen / balanstotaal.

Velociteit

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

De Commissie voor het Bank-, Financier- en Assurantiewezen heeft op 27 september 2004 de toelating gegeven om dit jaarverslag als referentiedocument te gebruiken voor elk openbaar beroep op het spaarwezen dat door de vennootschap zou worden gedaan, tot op het ogenblik van publicatie van haar volgende jaarverslag, door middel van de procedure van afzonderlijke informatieverstrekking overeenkomstig art. 14 van de wet van 22 april 2003 betreffende de openbare aanbieder van effecten. In het kader van die procedure moet dit jaarverslag vergezeld zijn van een emissienota om een prospectus te vormen in de zin van artikel 129 van de wet van 4 december 1990. Dat prospectus moet ter goedkeuring voorgelegd worden aan de Commissie voor het Bank-, Financier- en Assurantiewezen krachtens artikel 129 van de voornoemde wet.

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

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

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



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

Contact Investor Relations

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

Notering

Euronext NextPrime, Brussel

Liquidity provider

ING Financial Markets (ex-Vermeulen Raemdonck)

Commissaris

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

Depothoudende bank

ING Bank

Vastgoedexperten

Cushman & Wakefield Healey & Baker
Winssinger & Vennoten

Uitbetaling dividend

Dexia Bank, Bank Degroof, Fortis Bank en ING Bank vanaf 25 oktober 2004

Leasinvest Real Estate

Maatschappelijke zetel:

Tervurenlaan 72
1040 Brussel

Administratieve zetel:

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

www.leasinvest-realestate.com