

Leasinvest Real Estate

Jaarlijks financieel verslag 2011



Leasinvest
REAL ESTATE

∴ inhoud

6	Risicofactoren
12	Brief aan de aandeelhouders
14	Kerncijfers
18	Beheersverslag
18	Strategie
19	Belangrijke gebeurtenissen tijdens en na de afsluiting van het boekjaar
23	Duurzame ontwikkeling
24	Toelichting bij de geconsolideerde balans en resultatenrekening
26	Dividend
26	Vooruitzichten
26	Structuur van de schulden
27	Risicofactoren
27	Verklaring inzake deugdelijk bestuur
28	Leasinvest Real Estate op de beurs
28	Aandeelhoudersstructuur
29	Kerncijfers en -grafieken i.v.m. het aandeel op de beurs
31	Analisten die het aandeel volgen
32	Vastgoedverslag
32	Vastgoedmarkt
36	Vastgoedportefeuille: overzicht, analyse en samenstelling
51	Schattingsverslag
52	Technisch beheer van de gebouwen
54	Corporate Governance Verklaring
74	Financiële staten
75	Geconsolideerde jaarrekening & bijlagen
118	Enkelvoudige jaarrekening
122	Permanent document
122	Algemene informatie
126	Statuten
134	Verklaringen
136	Informatie voor de aandeelhouders
138	Lexicon

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

De Nederlandstalige versie werd goedgekeurd door de FSMA overeenkomstig art. 23 van de voormelde wet, op 27/03/12. Leasinvest Real Estate kiest voor het Nederlands als officiële taal waardoor enkel het voorliggende Nederlandstalige jaarlijks financieel verslag bewijskracht heeft.

De Franse en Engelse versies zijn vertalingen van het Nederlandstalig jaarlijks financieel verslag. Het jaarlijks financieel verslag werd vertaald onder de verantwoordelijkheid van Leasinvest Real Estate.

Le rapport financier annuel en français peut être obtenu au siège de la société et peut être téléchargé du site internet www.leasinvest.be.

The English version is available upon request at the company's registered office and can be downloaded from the website www.leasinvest.be.

• mission statement

Leasinvest Real Estate Comm.VA is een gediversifieerde openbare vastgoedbevak, genoteerd op Euronext Brussels, die investeert in hoogkwalitatieve en goedgelegen kantoren, logistieke- en retailgebouwen in België en in het Groothertogdom Luxemburg.

De bevak stelt zich tot doel een marktconform huurrendement, een aanvaardbaar dividendniveau en meerwaardepotentieel na te streven door de diversificatie van haar portefeuille.

• beleggersprofiel

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

• financiële kalender

Bekendmaking jaarresultaten (31/12/11)	17/02/12
Jaarlijks financieel verslag 2011 (online op website)	30/03/12
Tussentijdse verklaring Q1 (31/03/12)	11/05/12
Jaarvergadering aandeelhouders	21/05/12
Betaalbaarstelling dividend	28/05/12
Ex-date	23/05/12
Record date	25/05/12
Halfjaarlijks financieel verslag 2012 conform IAS 34	23/08/12
Tussentijdse verklaring Q3 (30/09/12)	14/11/12
Bekendmaking jaarresultaten (31/12/12)	15/02/13

Belangrijke gebeurtenissen in de ontwikkeling van Leasinvest Real Estate

Portefeuille (31/12/11)

Omvang	€ 527 mio
Kantoren	52%
Logistiek	25%
Retail	23%
België	57%
Luxemburg	43%

Verwerving tweede fase van Canal Logistics Brussels van 20.664 m² opslag en 1.250 m² kantoren en verhuring van 85% van beide fases

Verdere diversificatie naar retail in België en Luxemburg door uitkoop hoofdhuurcontract van Redevco in retailpark (Nossegem), verhoging participatie tot 7,39% in vastgoedbevak Retail Estates NV en oplevering bouw voorverhuurd retailpand van 1.356 m² in Diekirch

Verkoop kantoorgebouw in België (Zwijndrecht)

Kantoren maken eind 2011 52,3% uit van globale (inclusief indirect vastgoed) portfolio, retail 22,7% en logistiek 25%

België vertegenwoordigt eind 2011 56,8% en het Groothertogdom Luxemburg 43,2% (inclusief indirect vastgoed)

Globale portefeuille (inclusief indirect vastgoed) bedraagt eind 2011 € 526,7 miljoen





Monnet, Luxemburg
© Jenifer Farruccia

Portefeuille (2006-2010)

Omvang	€ 494 mio
Kantoren	56%
Logistiek	26%
Retail	18%
België	54%
Luxemburg	46%

Portefeuille (1999-2005)

Omvang	€ 170 mio
Kantoren	75%
Logistiek	19%
Retail	6%
België	100%

2006 - 2010

Geografische diversificatie naar het Groothertogdom Luxemburg door de verwerving van de Luxemburgse vastgoedbevek Dexia Immo Lux (nu Leasinvest Immo Lux) met een vastgoedportefeuille van 13 gebouwen (2006)

Desinvestering van kantoorgebouwen in België: Extensa Square gebouwen (2007) en Louizalaan 250 (2010) in Brussel, Axxes Business Park in Gent (2010), en Aubépinés (2007) en Bian (2009) in Luxemburg

Verdere diversificatie naar logistiek in België: Tongeren (2006), Wommelgem (2008) en eerste fase van Canal Logistics Brussels: nieuw gebouwde opslag- en distributiesite van 27.682 m² opslag en 1.250 m² kantoren (2010)

Herontwikkelingen in kantoren en opslag in het Groothertogdom Luxemburg: CFM-site (2008), Bian (2009) en Montimmo (2009)

Verwerving van 3 top retaillocaties (Strassen, Diekirch, Foetz) in Luxemburg (2008)

Diversificatie eind 2010: België (54%) en Luxemburg (46%)

Kantoren vertegenwoordigen eind 2010 56% van de globale portefeuille

1999 - 2005

Erkenning van Leasinvest Real Estate als vastgoedbevak (1999)

Notering aan NYSE Euronext Brussel (voorheen Beurs van Brussel) (1999)

Gediversifieerde vastgoedbevak naar kantoren (75%), logistiek (19%) en retail (6%), 100% geïnvesteerd in België (1999)

Startportefolio van ongeveer € 170 miljoen (07/1999)

Verschillende acquisities van vnl. kantoorgebouwen in België (2000 tot eind 2005)

Percentage kantoren stijgt eind 2005 tot bijna 80%

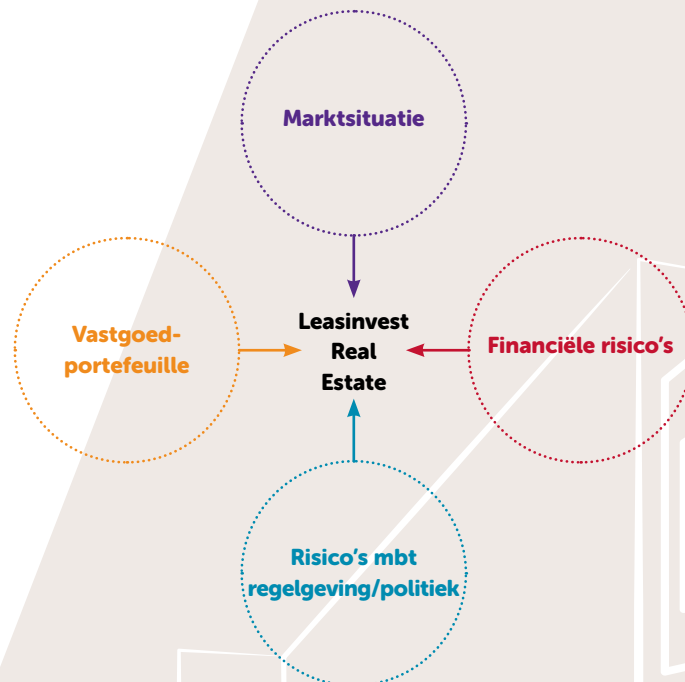
Eigen management en personeel (2005)

Risicofactoren

“Focus op diversificatie voor maximale risicospreiding”

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

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



- Economisch & vastgoedmarktrisico
- Risico i.v.m. de evolutie van de reële waarde
- Huurders- en kredietrisico
- Duurzaamheids-, renovatie- en onderhoudsrisico
- Risico op schadegeval en op vernieling van onroerende goederen

- Financierings-, liquiditeits- en kasstroomrisico
- Bancair convenantenrisico
- Bancair tegenpartijrisico
- Renterisico
- Wisselrisico
- Inflatie- en deflatierisico's
- Risico i.v.m. verlies van het bevakstatuut
- Risico met betrekking tot fiscale wetgeving, regelgeving en milieu

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

Risico verbonden aan de algemene economische evolutie en de vastgoedmarkt

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

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

- 1 lager niveau van huuroptnames door een lagere vraag naar verhuurbare kantoorruimten in bepaalde deelmarkten
- 2 lagere huurprijzen
- 3 faillissement van bestaande huurders
- 4 stijgende aankooprendementen met waardevermindering van het onderliggend vastgoed tot gevolg.

De economieën in West-Europa kenden in 2011 bijna geen groei wat zich reflecteert in de meeste landen in een negatieve evolutie van de kantorenmarkten, die eveneens merkbaar was in België maar niet in het Groothertogdom Luxemburg. De verhuringen, gemiddelde huurprijzen en investeringen in kantoren in België daalden in 2009, 2010 en 2011. De opslagmarkt in België heeft de ingezette dalende trend in 2009 en 2010 in 2011 omgebogen. De retailmarkt blijft het goed doen ondersteund door een relatief stabiele consumptie en de grote vraag van investeerders naar winkelvastgoed. Het verhuurvolumen in de kantorenmarkt in het Groothertogdom Luxemburg in 2011 is in tegenstelling tot de 2 vorige jaren fel gestegen met meer dan 44% tot bijna het niveau van voor de crisis.

Dankzij een proactief en dynamisch beheer van de portefeuille, door onder meer vervroegd opgestarte negotiaties tot verlenging van bepaalde huurcontracten, is Leasinvest Real Estate erin geslaagd haar bezettingsgraad, niettegenstaande de toename van de leegstand (voor details zie vastgoedverslag punt 6.2), op een relatief goed niveau te houden in de huidige moeilijke marktomstandigheden (92,57% t.o.v. 97,45% op 31/12/10). De kantoren blijven tot op heden het belangrijkste segment voor de vennootschap. De toegenomen leegstand in kantoren in Brussel in 2011, in vergelijking met 2010, houdt voornamelijk verband met het gebouw The Crescent in Anderlecht, maar dit werd voor 2011 ruimschoots gecompenseerd door de eenmalig ontvangen huurgarantie t.e.m. november 2011 gelieerd aan deze leegstand, zodat die leegstand bijna geen invloed heeft gehad op de huurinkomsten in 2011. De renovatie van het gebouw wordt begin 2012 volledig afgerond. Het gebouw is op heden reeds voor bijna 50% verhuurd en de nodige commerciële inspanningen worden geleverd om het gebouw verder te verhuren. Indien echter de leegstand niet zou wijzigen (of zelfs zou toenemen) zal er in 2012 wel een impact zijn op de huurinkomsten.

De toegenomen leegstand bij LRE inzake opslag werd in belangrijke mate beïnvloed door de leegstand in de eerste fase van Canal Logistics te Brussel, dat tegen eind 2011 echter reeds was verhuurd voor 78,1%. Ook de tweede fase van Canal Logistics is nagenoeg volledig verhuurd.

De huurprijzen bij hernegotiaties bij Leasinvest Real Estate zijn gemiddeld licht gezakt en zoals voorheen worden er gebruikelijke huurincentives door de huurders onderhandeld.

Leasinvest Real Estate heeft haar gevoeligheid aan de economische conjunctuur kunnen beperken door de diversificatie van haar vastgoedportefeuille, zowel geografisch als naar type vastgoed.

De acquisitie van Leasinvest Immo Lux in 2006 paste in een bewust nagestreefde landendiversificatie. Het Groothertogdom Luxemburg maakt nu 45% (31/12/10: idem) uit van de geconsolideerde vastgoedportefeuille (excl. indirect vastgoed) van Leasinvest Real Estate.

In het kader van het dynamisch vastgoedbeheer wenst Leasinvest Real Estate ook verder te diversifiëren naar type vastgoed door het deel winkelvastgoed proportioneel te verhogen en het deel kantoren in haar vastgoedportefeuille te verminderen. De desinvestering van een kantoorgebouw te Zwijndrecht in het boekjaar 2011 kadert in deze strategie.

Door de desinvesteringen van kantoren in 2010 en 2011 is de spreiding naar type vastgoed op 31/12/11 gewijzigd als volgt (o.b.v. reële waarde): 54% kantoren (31/12/10: 56%), 26% logistieke gebouwen (31/12/10: idem) en 20% retail (31/12/10: 18%). Niet alle types van gebouwen (kantoor-, logistiek en winkelvastgoed) reageren op dezelfde manier op de economische cycli. De correlatie met de economische evolutie is het grootst bij kantoren, gevolgd door logistieke gebouwen en het kleinst bij winkelvastgoed.

Montimmo, Luxemburg



De economische conjunctuur heeft niet enkel een impact op de verhuurmarkt, maar tevens op de investeringsmarkt. Niettegenstaande de financiële en economische crisis, de afwezigheid van interessante investeringsobjecten en de moeilijker bankfinanciering, is de dalende trend in de investeringsmarkt naar kantoren in België en het Groothertogdom Luxemburg in 2011 gebroken en kende de kantorenmarkt in 2011 een stijging zowel in België als in het Groothertogdom Luxemburg. De aankooprendementen voor kantoren op B-locaties, verouderde en op korte termijn verhuurde of niet verhuurde kantoorgebouwen zijn wel hoog gebleven of nog gestegen, maar de aankooprendementen voor duurzame, goed gelegen kantoren op A-locaties en lang verhuurde gebouwen bleven echter laag. De redenen hiervoor zijn de grotere vraag van lokale en buitenlandse investeerders naar deze kerngebouwen met lange termijn huurcashflows en de relatief lage rentevoeten.

Risico i.v.m. de evolutie van de reële waarde van de gebouwen

De vennootschap is blootgesteld aan het risico van schommelingen in de reële waarde van haar vastgoedportefeuille. De trimestriële schattingen door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen hebben een boekhoudkundige impact op het netto resultaat, de intrinsieke waarde van het aandeel en de schuldgraad van de vennootschap. De aankooprendementen zijn sinds eind 2008 stelselmatig gestegen vnl. voor kantoor- en opslaggebouwen.

De vastgoedportefeuille van Leasinvest Real Estate is met 2,1% gestegen in 2011 door de verscheidene acquisities, maar kende enkele belangrijke niet-gerealiseerde minwaarden (€ - 6,6 miljoen) op enkele specifieke gebouwen vnl. Canal Logistics, The Crescent en Vierwinden.

Het risico bestaat erin dat door de toenemende aankooprendementen of 'yields', de gebouwen in zulke mate worden afgewaardeerd, dat de schuldgraad van de vennootschap de wettelijk toegelaten maximumdrempel van 65% overschrijft. Dankzij de huidige geconsolideerde schuldgraad van 47,29% (31/12/10: 44,13%) (statutaire schuldgraad 55,28% t.o.v. 51,32% op 31/12/10) acht Leasinvest Real Estate de kans zeer klein tot onbestaande dat deze situatie zich zou voordoen. Op basis van de balans per 31/12/11 leidt een toename van het rendement van de vastgoedportefeuille met 0,10% (bv. van 7,23% naar 7,33%) tot een toename van de schuldgraad met 0,61% (nl. van 47,29% tot 47,90%).

Huurder- en kredietrisico

Er wordt naar gestreefd om de spreiding van de grote huurders en de sectoren waarin zij actief zijn te verbeteren, teneinde een zo gediversifieerd mogelijk huurdersrisico en huurinkomen te bekomen en daardoor de afhankelijkheid van de bevak t.o.v. het verdwijnen van een of meer belangrijke huurders wegens bijvoorbeeld opzeg van het huurcontract of faillissement te beperken.

De top 10 van de belangrijkste huurders bedraagt 42,11%.

De spreiding van onze huurderportefeuille naar sector blijft goed. De voornaamste sectoren zijn de dienstensector (23,7% t.o.v. 23,6% op 31/12/10), de detail- & groothandel (26,7% t.o.v. 22% op 31/12/10), de financiële instellingen (13,8% t.o.v. 13,6% op 31/12/10), de publieke instellingen, transport en distributie (11,4% t.o.v. 10,7% op 31/12/10), gevolgd door non-profitorganisaties en internationale beroepsverenigingen (10% t.o.v. 9,5% op 31/12/10).

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

Het fideliseren van de huurder is voor Leasinvest Real Estate van zeer groot belang. Door een vakkundig, dynamisch en klantgericht commercieel en operationeel beheer wordt ingespeeld op de noden van de huurders.

In 2011 verviel 11,4% (2010: 9,9%) van de huurcontracten waarvan meer dan de helft verlengd werd of waarvoor nieuwe huurders gevonden werden; 4,56% van de huurcontracten werd niet verlengd.

In de volgende jaren zijn er eveneens belangrijke opzegmogelijkheden nl. 15,3% in 2012, 12,5% in 2013 en 15,2% in 2014. De bevak heeft met de meeste en belangrijkste huurders waarvan de huurcontracten vervallen in de komende 3 jaren, reeds zoveel mogelijk negotiaties tot vernieuwing van hun huurcontract opgestart. Voor meer details over de vastgoedmarkt en de huurdersituatie van Leasinvest Real Estate verwijzen we naar het vastgoedverslag op p 32.

Leasinvest Real Estate is er in het verleden steeds in geslaagd om het grootste deel van de op vervaldatum komende huurcontracten te verlengen of om nieuwe huurcontracten af te sluiten, wat zich weerspiegelt heeft in de relatieve constante duration van onze huurcontracten over de jaren heen nl. 4 jaar op 31/12/11 (31/12/10: 3,8 jaar): de duration van de Belgische en Luxemburgse vastgoedportefeuilles is ongeveer constant gebleven nl. resp. 4,3 jaar (31/12/10: 3,6 jaar) en 3,7 jaar (31/12/10: 4,1 jaar). Voor meer details betreffende de resterende looptijd van de huurcontracten verwijzen we naar p 45 van het vastgoedverslag.

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

Het proactief beheer van Leasinvest Real Estate is er ook op gericht om huurcontracten af te sluiten met een langere duur. In dit kader past het vergunde en in aanbouw zijnde Rijksarchief te Brugge, dat opgeleverd zal worden eind 10/2012 en voor 25 jaar vast verhuurd zal worden aan de federale overheid, vertegenwoordigd door de Regie der Gebouwen.

We verwijzen naar bijlage 4 van het financieel verslag voor een overzicht van de huurinkomsten op jaarbasis die potentieel zouden kunnen wegvallen als elke huurder die een opzegmogelijkheid heeft ook effectief het gebouw zou verlaten en er geen wederverhuringen meer zouden gebeuren. In het kader van de vervreemding in 2010 van onze gebouwen in het Axxes Business Park te Merelbeke (Gent) heeft Leasinvest Real Estate zich, gebaseerd op de specifieke omstandigheden in dit dossier, garant gesteld t.o.v. Axxes Certificates NV voor een peri-

ode tot 07/2019. Het betreft voornamelijk de dekking van de eventuele toekomstige leegstand.

Betreffende Canal Logistics Brussels zijn de huurgaranties vanwege de verkoper vervallen resp. begin 04/2011 (fase 1) en eind 12/2011 (fase 2).

Duurzaamheids-, renovatie- & onderhoudsrisico van de gebouwen

De vennootschap kan door gebrek aan renovatie, onderhoud of duurzame ontwikkeling van haar vastgoedpatrimonium ofwel de bezettingsgraad zien verlagen ofwel de daaraan verbonden kosten zien verhogen.

In het kader van duurzame en groene gebouwen wordt er door de vennootschap bewust gekeken naar optimale en energievriendelijke en -efficiënte technieken. Leasinvest Real Estate heeft in dit kader reeds verschillende initiatieven opgestart. Buiten het evalueren van de verschillende op te starten aanpassingswerken aan haar gebouwenportefeuille, heeft Leasinvest Real Estate een contract voor de afname van hernieuwbare elektriciteit afgesloten, die voortkomt uit waterkrachtcentrales, bestemd voor al haar huurders (2009), zonnepanelen geplaatst op het dak van het logistieke pand in Wommelgem (2010) en een Breeam in-use certificaat met 'good' rating voor The Crescent behaald (2011).

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

Voor ieder gebouw in de portefeuille wordt een relevant meerjarenplan voor onderhoud en renovatie opgesteld. Waar nodig wordt geïnvesteerd om de technische kwaliteit op niveau te houden of te brengen. Tevens wordt ieder gebouw regelmatig intern en extern (in samenwerking met SGS/AIB Vinçotte) geëvalueerd. Gebouwen in de portefeuille die niet meer voldoen aan onze eisen, worden gerenoveerd of verkocht.

Risico op schadegeval en op vernieling van onroerende goederen

Het risico op ernstige schadegevallen in de gebouwen van de vennootschap en op vernieling van de onroerende goederen ten gevolge van brand, storm, waterschade of andere rampen, zijn verzekerd.

Voor de gebouwen die deel uitmaken van de bevak blokpolis is de verzekerde waarde gebaseerd op de nieuwwaarde, zijnde de kostprijs van de wederopbouw in nieuwe staat van het gebouw, met inbegrip van de honoraria van architecten en de belasting op de toegevoegde waarde, en met een 'loss of rent' (voor maximum 36 maanden). Voor wat betreft de gebouwen die niet onder de blokpolis vallen worden meestal vergelijkbare voorwaarden onderhandeld. Voor meer details over de verzekerde waarde van de gebouwen verwijzen we naar het Vastgoedverslag op p 51.

Financierings-, liquiditeits- en kasstroomrisico

Leasinvest Real Estate financiert haar vastgoedportefeuille via eigen vermogen, de uitgifte van commercial paper op korte termijn (van 1 week tot 24 maanden) en het aangaan van bankkredieten (van 1 tot 7 jaar).

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

- 1 Haar kasstromen niet meer voldoende zouden zijn om aan haar financiële verplichtingen te voldoen. De netto cashflow van Leasinvest Real Estate is meer dan voldoende om de financiële lasten te dragen. Nagenoeg alle aangegane bankkredieten zijn van het type 'bullet krediet' en voorzien bijgevolg enkel in een terugbetaling van het kapitaalgedeelte bij einddatum. Leasinvest Real Estate heeft steeds als politiek gehad om meer bankkredieten aan te gaan dan nodig om haar financiële behoeften te dekken;
- 2 De commercial paper markt volledig opdroogt. Dit fenomeen heeft zich begin 2009 gedeeltelijk en tijdelijk voorgedaan na het uitbreken van de crisis. Daarna is de commercial paper markt terug zeer liquide geweest. Dit risico wordt trouwens opgevangen doordat het uitgegeven commercial paper volledig wordt gedekt door back-up kredietlijnen.
- 3 De bestaande bankkredieten en/of back-up kredietlijnen niet worden verlengd. Dit risico wordt beperkt door de vervaldatum van de kredietfaciliteiten te diversifiëren. Leasinvest Real Estate heeft een beperkt deel van haar bankkredieten nl. € 15 miljoen, dat verviel in 2011, verlengd tot 2016. De gemiddelde duration van de totale bankkredieten bedraagt 3,47 jaar (31/12/10: 4,1 jaar). In 2012 vervalt er maar € 12,5 miljoen (3,7% van de totale bankkredieten) en negotiaties tot verlenging voor 5 jaar werden opgestart.

De ontvangen huurinkomsten tijdens het boekjaar 2011 zijn meer dan voldoende om de stijging van de interestlasten op te vangen. Voor de laatste drie boekjaren schommelt de interestlast rond de 21% t.o.v. de huurinkomsten.

Bancair convenantenrisico

De financiële instellingen staan kredieten toe aan Leasinvest Real Estate op basis van de notoriëteit van de vennootschap en verschillende financiële en andere convenanten. Het niet respecteren van deze convenanten kan de vroegtijdige opzeg van deze kredieten tot gevolg hebben. De aangegane kredieten bevatten klassieke convenanten die voornamelijk verband houden met het behoud van het bevakstatuut en de daaraan gerelateerde maximaal toegestane schuldgraad. De vennootschap voldoet aan alle door de banken gestelde convenanten. Daarnaast zal Leasinvest, overeenkomstig art 54 van het KB van 07/12/10 een financieel plan met een uitvoeringsschema opstellen indien de geconsolideerde schuldgraad, zoals gedefinieerd in hetzelfde KB, meer dan 50% zou bedragen. Hierin wordt een beschrijving gegeven van de maatregelen die zullen worden genomen om te verhinderen dat de geconsolideerde schuldgraad meer bedraagt dan 65% van de geconsolideerde activa. De evolutie van de schuldgraad wordt op regelmatige tijdstippen opgevolgd en de invloed van iedere voorgenomen investeringsoperatie op de schuldgraad wordt steeds vooraf geanalyseerd.

Deze verplichting heeft geen impact op het bancaire convenantenrisico van de vennootschap.

De geconsolideerde schuldgraad van Leasinvest Real Estate is beperkt en bedroeg op 31/12/11 47,29% (31/12/10: 44,13%), wat beduidend lager is dan de wettelijk maximaal toegestane schuldgraad van 65% zoals bepaald door het KB van 07/12/10.

Bancair tegenpartijrisico

Het aangaan van bankkredieten en het afsluiten van indekking-instrumenten bij financiële instellingen houdt een tegenpartijrisico in voor de vennootschap indien deze financiële instellingen in gebreke zouden blijven. Dit risico wordt beperkt door de bankkredieten en de aangegane indekkinginstrumenten te spreiden over verschillende bankiers zoals BNP Paribas Fortis, BGL BNP Paribas, Dexia Bank, ING België, ING Luxemburg en LB Lux.

Renterisico

Het indekkingbeleid werd eind 2010 en in 2011 bijgestuurd rekening houdend met mogelijke stijging van de rentevoeten en de uitzonderlijke lage renteniveaus sinds midden 2011, en is sinds dan erop afgestemd om het renterisico voor ongeveer 75% van de financiële schulden veilig te stellen voor een periode van 5 jaar en voor ongeveer 50% voor de daaropvolgende periode van 5 jaar.

Gezien de schuldfinanciering van Leasinvest Real Estate gebaseerd is op bijna uitsluitend vlottende rentevoeten, bestaat het risico dat bij een stijging van de rentevoeten de financieringskosten oplopen. Leasinvest Real Estate heeft in 2011 de duration van haar rente-indekkingen verlengd van 4,4 jaar (31/12/10) naar 5,8 jaar door financiële instrumenten zoals spot & forward rentecollars, rentecaps en interest rate swaps af te sluiten. De vervaldatum van de rente-indekkingen situeren zich tussen 2013 en 2021. Voor meer details verwijzen we naar bijlage 32 van de financiële staten op p 108.

Hogere rentevoeten zijn voor een vastgoedbevak en in casu Leasinvest Real Estate, dat een bruto geïndexeerd huurrendement heeft van 7,23% (op basis van de reële waarde) een mogelijke winstverlagende factor. Normaal verlaagt daardoor de bruto marge, die het verschil is tussen het behaald huurrendement en de betaalde gemiddelde financieringskost.

Dankzij haar rente-indekkingbeleid waarbij de schuld grotendeels wordt ingedekt door rentecollars, rentecaps en interest rate swaps, is de gemiddelde financieringskost (exclusief premies van rente-indekkingen) van de vennootschap licht gestegen van 3,43% (2010) tot 3,83% in 2011.

Bovendien leidt een verhoging of verlaging van de rentevoeten tot een respectievelijke positieve of negatieve variatie in de reële waarde van de rente-indekkingen, met een (boekhoudkundige doch niet cashmatige) positieve of negatieve impact op het eigen vermogen en/of het resultaat. Een verhoging van 1% van de korte termijn rentevoeten op een globaal kredietgebruik van € 248 miljoen en rekening houdend met de bestaande indekkingsinstrumenten zou een negatieve impact op het resultaat van € 0,3 miljoen of € 0,08 per aandeel hebben. Op basis van de huidige indekkingpolitiek zou een eventuele

stijging van de rentevoeten geen negatieve gevolgen mogen hebben op de reële waarde van de indekkinginstrumenten.

Wisselrisico

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

Inflatie- en deflatierisico's

De huurinkomsten van de vennootschap worden voor meer dan 97% jaarlijks aangepast aan de gezondheidsindex in België en de consumptieprijzenindex in Luxemburg. Bij stijgende indexatie (inflatie) verhogen de jaarlijkse huurinkomsten voor de vennootschap wat in normale omstandigheden een hoger resultaat met zich meebrengt. Bij dalende indexatie (deflatie) kan het tegenovergestelde zich voordoen. De vennootschap is voor het grootste deel van haar huurcontracten gevrijwaard van dalende huurinkomsten als gevolg van deflatie omdat er in de meeste contracten een huurprijsbodem voorzien is.

Risico i.v.m. het verlies van het vastgoedbevakstatuut

De vennootschap is een vastgoedbevak en dient haar erkenning als vastgoedbevak te behouden om te kunnen genieten van het gunstig fiscaal statuut dat daarmee gepaard gaat. Indien zij haar vastgoedbevakstatuut zou verliezen dan zou de vennootschap de bancaire convenanten breken en haar kredieten dienen terug te betalen. Het behoud van het vastgoedbevakstatuut is dus primordiaal voor de vennootschap. De vennootschap houdt dus steeds rekening met de verschillende bepalingen en regels vervat in de vastgoedbevakwetgeving, zijnde wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles en het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks.

Risico met betrekking tot fiscale wetgeving, regelgeving en milieu

De vennootschap is onderhevig aan eventuele veranderingen i.v.m. de fiscale wetgeving zoals de mogelijke verandering van bronheffingen op dividenden. Voor wat de bronheffing op dividenden in België betreft werd eind 2011 door de nieuwe Belgische regering beslist om vanaf 2012 de roerende voorheffing op de interesten en dividenden gelijk te schakelen en op een uniek percentage van 21% te brengen. Dit zal als gevolg hebben dat de vennootschap vanaf haar eerstvolgend dividend (voorzien in 05/2012) een bronheffing van 21% i.p.v. 15% zal dienen af te houden van het te betalen dividend, wat het netto dividendrendement zal doen dalen.

Voor de belastingplichtigen met roerende inkomsten (interesten en dividenden) van meer dan € 20.020 komt er op het deel boven de € 20.020 een bijkomende heffing op die roerende inkomsten van 4%. Voor de berekening van de grens van € 20.020 zullen de inkomsten waarop de bijdrage niet van toepassing is eerst worden verrekend. Voor de bijkomende heffing op roerende inkomsten wordt een optioneel systeem ingevoerd:

- ofwel vraagt de belastingplichtige aan zijn financiële tussenpersoon dat de bijdrage niet aan de bron wordt geheven maar op het ogenblik van de inkohiering van de personenbelasting; in dat geval geeft de belastingplichtige de toestemming aan de financiële tussenpersoon om het bedrag van de geïnde inkomsten mee te delen aan het centrale aanspreekpunt;
- ofwel maakt de belastingplichtige die keuze niet en dan staat de belastingplichtige toe dat zijn financiële tussenpersoon de bijdrage aan de bron inhoudt, samen met de roerende voorheffing. De belastingplichtige heeft evenwel nog altijd de mogelijkheid om het bedrag van zijn roerende inkomsten in zijn aangifte te vermelden teneinde het surplus van zijn aan de bron geheven bijdrage terug te krijgen.

Het bedrag van de inkomsten uit de intresten en de dividenden wordt automatisch aan het centraal aanspreekpunt meegedeeld. De gegevens over de inkomsten waarvoor de belastingplichtige de keuze heeft gemaakt om de bijkomende heffing aan de bron te heffen, worden niet meegedeeld aan het aanspreekpunt. Het centraal aanspreekpunt waar de tussenpersonen jaarlijks de gegevens meedelen, zal bij de Nationale Bank berusten. Indien de Nationale Bank of de Europese Centrale Bank voorbehoud zouden aantekenen met betrekking tot de mogelijkheid om dit centraal aanspreekpunt bij de Nationale Bank onder te brengen, zal het bij de FOD Financiën in een van de fiscale besturen gescheiden dienst worden ondergebracht. De informatie waarover het centraal aanspreekpunt beschikt, wordt automatisch aan de operationele diensten van de FOD Financiën meegedeeld indien de roerende inkomsten van de belastingplichtige meer dan € 20.020 per jaar bedragen.

De invloed van deze gewijzigde regelgeving is op heden voor Leasinvest Real Estate voor wat betreft haar participatie in Retail Estates, niet significant.

De vennootschap staat ook bloot aan het risico van niet-naleving van de regelgeving die steeds complexer wordt, onder meer op gebied van milieu en brandveiligheid. Eveneens wordt de vennootschap in dit kader geconfronteerd met milieurisico's verbonden aan de verwerving of het eigendom van gebouwen en aan het risico van het niet ontvangen van een vergunning of de vernieuwing ervan.

De vennootschap is blootgesteld aan het risico dat nieuwe regelgeving de mogelijkheid beperkt om bepaalde gebouwen uit te baten en/of te verhuren of dat deze nieuwe regelgeving haar verplichtingen uitbreidt, vooral betreffende de milieuprestatie.

Ook wordt de vennootschap steeds meer geconfronteerd met nieuwe Europese regelgeving (AIMF, ESMA, EMIR edm), die nieuwe wettelijke risico's van niet-naleving voor de vennootschap zou kunnen meebrengen in de toekomst.

Gezien de huidige moeilijke economische context is het realistisch om aan te nemen dat er in de toekomst meer juridische procedures zouden kunnen zijn. Op heden bestaat er echter geen enkele juridische procedure of arbitrage die een invloed van betekenis kan hebben, of in een recent verleden heeft gehad, op de financiële positie of de rentabiliteit van de bevak of haar dochtervennootschappen, en voor zover thans geweten zijn er geen omstandigheden of feiten die daartoe aanleiding geven.

Canal Logistics, Anderlecht
© Koen Keppens



Brief aan de aandeelhouders

“Dividend neemt toe tot € 4,15 per aandeel”



Motstraat, Mechelen
© www.detiffe.com

EBBC, Luxemburg
© www.detiffe.com



De markten

De financiële, economische en vastgoedmarkten in België waren in 2011 bedrukt. De aanslepende vorming van de Belgische federale regering heeft zeker een bijkomende negatieve impact gehad op deze markten. De uiteindelijke totstandkoming eind 2011 van een federale regering zal wellicht de politieke onzekerheid in de markten wegnemen. Het Groot-hertogdom Luxemburg toont een sterk financieel profiel. De stabielere politieke context, alsook het proactieve economische beleid, maken dat het Groot-hertogdom Luxemburg goed kan inspelen op veranderende markt-tendensen.

De evolutie van de vastgoedmarkten kende, naargelang het type vastgoed en het land, een verschillend verloop. In België kenden kantoren in 2011 een moeilijke evolutie rekening houdend met de economische crisis, wat zich geuit heeft in de laagste verhuuropname over de laatste 10 jaar t.o.v. in het algemeen veel betere verhuurvolumes in logistiek en retail vastgoed¹. In het Groot-hertogdom Luxemburg kende het verhuringvolume in kantoren echter een stijging van 44% t.o.v. 2010. Er wordt verwacht dat in 2012 de kantorenmarkt in België moeilijk zal blijven.

Verderzetten van onze strategie

De strategie van onze vennootschap bestaat erin om een gediversifieerde vastgoedbevak zowel geografisch als naar type gebouwen te blijven. Deze strategie is erop gericht om gebouwen in portefeuille te hebben die recurrente jaarlijkse huurinkomsten opleveren enerzijds, maar die tevens – zoals in het verleden – ook een mogelijkheid tot meerwaardecreatie kunnen bieden door de herontwikkeling ervan anderzijds. België en het Groot-hertogdom Luxemburg blijven voor onze vennootschap kerninvesteringlanden, maar het toevoegen van een derde land kan overwogen worden. De vastgoedportefeuille zal wellicht blijven bestaan uit kantoren, retail en logistiek, maar het hoofdaccent zal verder verlegd worden van kantoren naar retail toe. Kantoren blijven een interessant gegeven indien de ligging goed is, het gebouw duurzaam is of gemaakt kan worden, en er op termijn meerwaarde kan worden gerealiseerd.

Corporate social responsibility

Leasinvest Real Estate is er zich van bewust dat haar ecologische voetafdruk kan verminderd worden indien de onderneming focus op duurzaamheid en bewuster omgaat met energie, water, elektriciteit en afval. Daar waar mogelijk investeren wij om onze gebouwen duurzamer te maken, wat bewezen werd door het ontvangen certificaat 'Breem in-use' (met 'good' score) voor de herontwikkeling van het kantorengebouw The Crescent in Brussel. Het is onze verdere bedoeling

.....
¹ Voor meer informatie over de situatie van LRE in het bijzonder i.v.m. de bezettingsgraad en de huurinkomsten van LRE wordt verwezen naar p. 44 e.v. van het Vastgoedverslag en voor wat betreft de daaraan verbonden risico's naar p. 7 e.v. van de Risicofactoren.



The Crescent, Anderlecht
© www.detiffe.com

om telkens wanneer er een belangrijke renovatie gerealiseerd wordt, een 'Breaam in-use'-certificaat aan te vragen².

Bijna de helft van al ons personeel en een derde van het managementteam bestaan eind 2011 uit vrouwen. Het ligt in onze bedoeling om in het kader van corporate governance de aanwezigheid van vrouwen in onze raad van bestuur op termijn te versterken.

Leasinvest Real Estate is betrokken in de sponsoring van diverse sociale en culturele instellingen, zoals het muziekconservatorium Antwerpen en het openlucht beeldenmuseum Middelheim te Antwerpen.

De realisaties in 2011 en objectieven voor 2012

Naar investeringen toe werd er in 2011 voor bijna € 25 miljoen bijkomend geïnvesteerd in retail, zowel direct als indirect door de oplevering van een bijkomende winkel in het retailpark te Diekirch (Luxemburg), de afkoop van het hoofdhuurcontract op het retailpark te Nossegem (bij Brussel) en de verhoging van onze participatie in de vastgoedbevak Retail Estates. Door de verkoop van een kantoorgebouw in Zwijndrecht bij Antwerpen daalde het deel kantoren in onze vastgoedportefeuille verder.

² Voor meer informatie, zie www.breeam.org.

In deze moeilijke verhuurmarkten in 2011 zijn de verhuringen van enkele belangrijke leegstaande gebouwen in onze portefeuille goed geëvolueerd. De leegstaande fases 1 en 2 van Canal Logistics site (Brussel) werden gedurende de tweede helft van 2011 voor respectievelijk 78% en 94% verhuurd aan gerenommeerde Belgische en multinationale huurders. Het kantoorgebouw The Crescent (Anderlecht, Brussel) werd na een volledige leegstand midden 2011 en een grondige duurzame renovatie al voor bijna 50% herverhuurd³.

2011 was een overgangsjaar doordat de belangrijke desinvesteringen in kantoren ten belope van € 65 miljoen in 2010 resulteerden in lagere huurinkomsten dan in 2010. Daardoor, en door het ontbreken van positieve variaties op de waarde van onze rente-indekkingen (zoals in 2010) en lagere niet-gerealiseerde minwaarden op enkele gebouwen, kenden het netto resultaat en het netto courant resultaat een lager niveau dan in 2010 van respectievelijk € 12,6 miljoen (2010: € 14,3 miljoen) en € 19,1 miljoen (2010: € 22 miljoen).

In de eerste helft van 2012 hoopt Leasinvest Real Estate verschillende mogelijke investeringen vnl. in het Groothertogdom Luxemburg te kunnen realiseren. Buiten uitzonderlijke omstandigheden en onvoorziene minwaarden op de bestaande vastgoedportefeuille en op de rente-indekkingen worden een beter netto resultaat en een vergelijkbaar netto courant resultaat verwacht dan in 2011. De Raad van Bestuur verwacht het dividend 2012 in lijn met 2011 te kunnen handhaven.

Het dividend en de koers van het aandeel

Het aandeel van een vastgoedbevak is een rendementsaandeel en Leasinvest Real Estate maakt daar geen uitzondering op. Het voorgesteld bruto dividend over het boekjaar 2011 zal € 4,15 bedragen en 1,2% hoger zijn dan het dividend van € 4,10 over 2010. Gegeven de laatste slotkoers op 30/12/11 van € 64,99 betekent dit een dividendrendement van bruto 6,39% of netto 5,045% (op basis van 21% roerende voorheffing).

De koers van het aandeel Leasinvest Real Estate fluctueerde gedurende het boekjaar tussen € 58,27 en € 70. Eind 2011 noteerde het aandeel € 64,99 wat ongeveer overeenkomt met de intrinsieke waarde (op basis van de reële waarde van het vastgoed) van € 65,51 op 31/12/11.

Wij wensen al onze huurders, leveranciers, vastgoedmakers, banken, investeerders en aandeelhouders in België en het Groothertogdom Luxemburg te bedanken voor hun vertrouwen in Leasinvest Real Estate. Ook danken wij onze medewerkers voor hun volgehouden inzet, ondanks de moeilijke context, die geleid heeft tot de realisatie van onze resultaten.

Jean-Louis Appelmans

Afgevaardigd bestuurder

Luc Bertrand

Voorzitter van de raad van bestuur

³ Voor de eenmalig ontvangen huurcompensatie t.e.m. 11/2011 verwijzen we naar hoofdstuk 1 Risicofactoren op p. 7.

Kerncijfers

De kerncijfers betreffen IAS/IFRS kerncijfers.

Op 31/12/11 neemt Leasinvest Real Estate (LRE) via integrale consolidatie volgende participaties op: Luxemburgse SICAV-FIS Leasinvest Immo Lux SA, Leasinvest Services NV en Canal Logistics Brussels NV.

Type vastgoed obv reële waarde



- Kantoren **54%**
- Logistiek/semi-industrieel **26%**
- Retail **20%**

Vastgoedpatrimonium⁽¹⁾

Totale oppervlakte (in m ² bovengronds)	31/12/11	31/12/10	31/12/09
Kantoren	99.761	104.082	137.749
Logistiek	209.448	187.525	158.591
Retail	58.452	57.096	57.096
Totaal	367.661	348.703	353.436
Reële waarde (x € 1.000) ⁽²⁾⁽⁴⁾	504.443	494.203	537.518
Investeringswaarde (x € 1.000) ⁽³⁾⁽⁴⁾	517.488	506.550	551.400
Bezettingsgraad ⁽⁵⁾⁽⁶⁾	92,57%	97,45%	97,74%
Huurrendement (reële waarde) ⁽⁵⁾	7,23%	7,41%	7,48%
Huurrendement (investeringswaarde) ⁽⁵⁾	7,05%	7,22%	7,29%
Duration huurcontracten	4,0j	3,8j	3,9j
Duration kredieten	3,4j	4,1j	2,7j
Financieringskost (VV)	3,83%	3,43%	3,6%
Duration indekkingen	5,8j	4,4j	2,2j

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

Kernresultaten

(in € 1.000)	31/12/11 (12 maand)	31/12/10 (12 maand)	31/12/09 (12 maand)
Huurinkomsten	36.647	38.438	39.196
Operationeel resultaat ⁽¹⁾	22.473	21.599	29.330
Netto courant resultaat, aandeel groep ⁽²⁾	19.070	21.965	21.610
Resultaat op de portefeuille, aandeel groep	-6.032	-9.290	-2.629
Netto resultaat, aandeel groep	12.589	14.266	18.380
Netto cashflow, aandeel groep ⁽³⁾	19.727	21.668	36.434

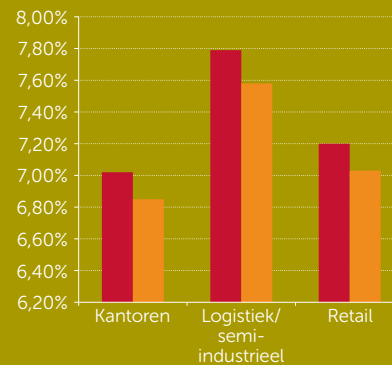
(1) Netto resultaat zonder financieel resultaat en belastingen, maar inclusief portefeuilleresultaat. (2) Netto resultaat min resultaat op de portefeuille en min de variaties in reële waarde van de niet-effectieve indekkingen (IAS 39). (3) Netto cashflow: netto resultaat min alle niet-cash elementen waaronder de afschrijvingen, waardeverminderingen op handelsvorderingen, toevoegingen of onttrekkingen aan voorzieningen en variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen.

Balans

(in € 1.000)	31/12/11	31/12/10	31/12/09
Totaal eigen vermogen	261.821	275.411	274.918
Eigen vermogen, aandeel groep	261.815	275.408	274.924
Balanstotaal	538.417	513.975	552.145
Schuldgraad (%) ⁽¹⁾	47,29	44,13	47,61

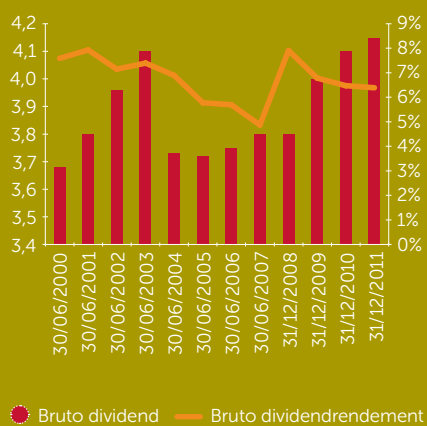
(1) De schuldgraad is berekend volgens het KB van 7 december 2010.

Huurrendement per segment



● Reële waarde ● Investeringswaarde

Dividendrendement obv bruto dividend



Gegevens per aandeel⁽¹⁾

(in €)	31/12/11 (12 maand)	31/12/10 (12 maand)	31/12/09 (12 maand)
Aantal uitgegeven aandelen (#)	4.012.832	4.012.832	4.012.832
Aantal aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode (#)	3.996.294	3.996.294	3.996.294
Netto-actief, aandeel groep ⁽²⁾			
- op basis van reële waarde	65,51	68,92	68,79
- op basis van investeringswaarde	68,78	72,08	72,27
Huurinkomsten	9,17	9,62	9,81
Operationeel resultaat	5,62	5,40	7,34
Netto courant resultaat, aandeel groep	4,77	5,50	5,41
Resultaat op de portefeuille, aandeel groep	-1,51	-2,32	-0,66
Netto resultaat, aandeel groep	3,15	3,57	4,60
Netto cashflow, aandeel groep	4,94	5,42	9,12
Bruto dividend	4,15	4,10	4,00
Netto dividend ⁽³⁾	3,2785	3,485	3,400
Bruto dividendrendement (%) ⁽⁴⁾	6,39%	6,47%	6,78%

(1) De resultaatgegevens per aandeel zijn berekend o.b.v. het aantal aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode. Deze stemt overeen met het totaal aantal uitgegeven aandelen minus het aantal eigen aandelen op geconsolideerde basis. **(2)** Netto-actief conform IFRS is voor uitkering van het dividend. Netto-actief per aandeel wordt berekend o.b.v. het aantal deelgerechtigd in het resultaat van de periode. **(3)** Obv 15% roerende voorheffing (voor dividenden 2009 en 2010) en 21% roerende voorheffing (voor dividend 2011). **(4)** Het dividendrendement wordt berekend op basis van de slotkoers op 31/12 of de laatste beursdag van het kalenderjaar.

Bijlage: Key performance indicatoren volgens het EPRA referentiesysteem

Deze gegevens worden louter ter informatie vermeld en zijn niet vereist door de regelgeving op Vastgoedbevaks en zijn ook niet onderworpen aan enig nazicht vanwege overheidsinstanties. De commissaris is nagegaan of de ratio's "EPRA Resultaat", "EPRA NAW" en "EPRA NNNAW" werden berekend volgens de definities in de "EPRA Best Practices Recommendations" 2010 en of de financiële gegevens die gebruikt werden in de berekening van deze ratio's overeenstemmen met de boekhoudkundige gegevens die in de ge-auditeerde geconsolideerde financiële staten hernomen zijn.

Deze cijfersgegevens werden niet geauditeerd door de commissaris.

Definities		2011		2010	
		(x € 1 000)	(€/aandeel)	(x € 1 000)	(€/aandeel)
EPRA Resultaat	Courant resultaat afkomstig van de strategische operationele activiteiten	19.068	4,77	21.964	1,64
EPRA NAW	Netto Actief Waarde (NAW) aangepast om rekening te houden met de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en met uitsluiting van bepaalde elementen die niet kaderen in een financieel model van vastgoedinvesteringen op lange termijn	274.214	68,62	277.171	69,36
EPRA NNNAW	EPRA NAW aangepast om rekening te houden met de reële waarde van de financiële instrumenten, de schulden en de uitgestelde belastingen	261.815	65,51	275.408	68,92
		(in %)		(in %)	
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)	Geannualiseerde bruto huurinkomsten op basis van de lopende huren op afsluitingsdatum van de jaarrekeningen, met uitsluiting van de vastgoedkosten, gedeeld door de marktwaarde van de portefeuille verhoogd met de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	5,74%		5,89%	
EPRA Aangepast NIR	Deze ratio voert een correctie uit op de EPRA NIR met betrekking tot het teneinde lopen van de gratuiteiten en andere huurvoordelen	5,73%		6,07%	
EPRA Huurleegstand	Geschatte Huurwaarde (GHW) van leegstaande oppervlakte gedeeld door de GHW van de total portefeuille	7,43%		2,55%	

“Aandeel kantoren daalt verder tot 54% ten voordele van logistiek en retail”

De hierna vermelde tekst bevat het uittreksel uit het verslag van de statutaire zaakvoerder aan de gewone algemene vergadering van aandeelhouders van Leasinvest Real Estate die gehouden zal worden op 21/05/12 m.b.t. de enkelvoudige en geconsolideerde IFRS cijfers over het boekjaar 2011 en de daarop betrekking hebbende toelichting. De geconsolideerde cijfers worden hierna integraal weergegeven.

Voor meer informatie betreffende de enkelvoudige jaarrekening verwijzen wij naar de verklaringen opgenomen in het Permanent Document, op p 135.

5.1 Strategie

5.1.1 Investeringen en desinvesteringen

Leasinvest Real Estate past sinds 2006 een duidelijke diversificatiestrategie toe, zowel naar **type gebouwen** als **geografisch**. De portefeuille van de vastgoedbevak is op 31/12/11 als volgt samengesteld: 54% kantoren, 26% logistiek en 20% retail, voor 55% gelegen in België en 45% in het Groothertogdom Luxemburg.

De investeringsstrategie die werd vastgelegd door de raad van bestuur voorziet de komende jaren in de verdere afbouw van kantoren en de toename van investeringen in retailvastgoed. De **kantorenmarkt** heeft in bepaalde regio's van België veel van zijn aantrekkelijkheid verloren door volgende verschillende factoren nl.

- 1 de kantorenmarkt komt door de huidige en verwachte toekomstige zwakke economie onder druk te staan met als gevolg dat de jaarlijkse huuropname ieder jaar gedaald is sinds de aanvang van de financiële economische crisis eind 2008 – in 2011 was de verhuuropname 25% lager dan in 2010,
- 2 de lagere verhuuropnametrend leidde tot lagere huurprijzen,
- 3 opleveringen van nieuwe kantoorontwikkelingen gedurende de laatste jaren hebben het kantorenaanbod onnodig verhoogd en
- 4 de hoge leegstandsgraad van vnl. oudere en/of technisch niet meer aangepaste gebouwen is ieder jaar toegenomen. In het Groothertogdom Luxemburg is de lagere trend in de verhuuropname in 2011 gekenterd met een belangrijke stijging van 44% tov 2010.

De keuze voor **retailvastgoed** is geïnspireerd door de interessante yields, de lage renovatie- en onderhoudsinvesteringen (in tegenstelling tot bv. de investeringen voor het groener maken en moderniseren van kantoorgebouwen) voor Leasinvest als verhuurder, en de standvastigheid van retailhuurders naar hun goede locaties toe. Qua subsegmenten focust Leasinvest op retailparken en shopping centers van gemiddelde omvang. De geografische diversificatie naar het Groothertogdom Luxemburg toe blijft een heel geslaagde onderneming omwille van de vrij stabiele marktsituatie, de lagere impact van de financiële en economische crisis op het land, de lagere leeg-

standcijfers en de nog steeds aantrekkelijke huurdersmarkt voor kantoren.

Naast de directe investeringen in nieuw verworven vastgoed, zijn ook de **herontwikkelingen** de laatste jaren heel succesvol gebleken. De gerealiseerde herontwikkelingsprojecten CFM, Bian & Montimmo in Luxemburg waren in totaal goed voor € 30 miljoen aan gerealiseerde en niet-gerealiseerde meerwaarden.

In de loop van 2010 werd de herontwikkeling van het gebouw The Crescent in Anderlecht (Brussel) naar een 'green intelligent building' met uitbreiding naar business center opgestart met een verhuring van nagenoeg 50% op 31/12/11. Bovendien liep de huurgarantievergoeding door de vorige eigenaar voor dit gebouw ter waarde van € 1,15 miljoen nog tot eind 11/2011.

Oudere en/of minder strategische kantoorgebouwen worden bij voorkeur verkocht indien zich een opportuniteit voordoet.

5.1.2 Commerciële strategie

Door een doorgedreven **dynamisch & proactief commercieel beheer** probeert Leasinvest de bezettingsgraad op een hoog niveau te houden en de gemiddelde looptijd van de huurcontracten maximaal te verlengen.

Leasinvest heeft hiervoor reeds sinds 2006 een **eigen property management** team dat instaat voor het technisch beheer van de gebouwen in België.

5.1.3 Funding & indekkingstrategie

De raad van bestuur van Leasinvest opteert voor een conservatieve indekkingspolitiek waarbij de **interne schuldgraad** limiet werd vastgesteld op 55%, terwijl de maximaal toegelaten schuldgraad volgens het KB van 07/12/10 betreffende vastgoedbevaks 65% bedraagt.

Daarnaast conform art 54 van het KB van 07/12/10 stelt Leasinvest Real Estate een financieel plan op met een uitvoeringsschema wanneer de geconsolideerde schuldratio, zoals gedefinieerd in hetzelfde KB, meer dan 50% bedraagt. Hierin geeft zij een beschrijving van de maatregelen die zullen worden genomen om te verhinderen dat de geconsolideerde schuldratio meer bedraagt dan 65% van de geconsolideerde activa.

Leasinvest heeft in de loop van de 2e helft van 2010 en 2011 gebruik gemaakt van de lage interestvoeten om haar indekkingen maximaal te hernegotiëren; de langste **indekkingen** lopen zelfs tot begin 2021.

5.2 Belangrijke gebeurtenissen¹

Tijdens het boekjaar 2011

Highlights

- Strategische heroriëntatie van de portefeuille wordt verdergezet o.a. via desinvestering van kantoren in België, verdere groei naar retail/logistiek en verdere geografische diversificatie
- Canal Logistics fase 1 en 2 bijna volledig verhuurd
- Verhoging dividend tot bruto € 4,15 per aandeel
 - Deel kantoren in portefeuille (op basis van de reële waarde) zakt verder tot 54% (waarvan 27,4% in Groothertogdom Luxemburg) door verkoop gebouw in Zwijndrecht (Antwerpen);

¹Voor meer informatie hierover verwijzen wij naar de persberichten op de website www.leasinvest.be (beleggers).

- Netto resultaat (aandeel groep) en netto courant resultaat (excl. portefeuilleresultaat en variaties reële waarde niet-effectieve rente indekkingen) houden goed stand in uitdagende kantoormarkt, respectievelijk € 3,15 per aandeel (31/12/10: € 3,57) en € 4,77 per aandeel (31/12/10: € 5,50);
- Geherwaardeerde netto actiefwaarde (op basis van het patrimonium in reële waarde) per aandeel: € 65,51 (31/12/10: € 68,92) vnl. als gevolg van belangrijke minwaarden op de effectieve rente-indekkingsinstrumenten;
- Bezettingsgraad blijft op een goed niveau: 92,57% (31/12/10: 97,45%);
- Het gerenoveerde kantoorgebouw The Crescent voor bijna 50% verhuurd.

5.2.1 Investerings en desinvesteringen

Overname retailcontracten te Nossegem van Redevco Retail Belgium

Midden januari 2011 werd in onderling akkoord een einde gesteld aan de huurovereenkomst met Redevco Retail Belgium. Leasinvest Real Estate verhuurde aan Redevco Retail Belgium een retailpark gelegen te Nossegem, dat onderverhuurd werd aan verschillende belangrijke retailketens zoals o.a. Brico, Leen Bakker, Blokker, Casa en Tony Mertens. Deze handelshuurders zijn sinds dan rechtstreeks huurders geworden van Leasinvest Real Estate. Er werd hiervoor een vergoeding van € 6,8 miljoen betaald aan Redevco Retail Belgium. Daardoor ontving Leasinvest Real Estate sinds 01/01/11 € 2 miljoen aan jaarlijkse huurinkomsten in plaats van € 0,9 miljoen voorheen.

Brixton Business Park, Zaventem
© www.detiffe.com



Verhoging participatie in Retail Estates

In het kader van een kapitaalverhoging die vastgoedbevak Retail Estates NV op 27/06/11 heeft doorgevoerd naar aanleiding van de partiële splitsing van de NV FUN Belgium heeft Leasinvest Real Estate een deel van deze nieuw gecreëerde aandelen (nl. 81.783 aandelen hetzij 1,41% van het huidige totaal aandelenkapitaal van Retail Estates NV) aangekocht. Deze aankooptransactie werd verricht tegen de emissieprijs waartegen de partiële splitsing gebeurde, hetzij € 48,91, die bepaald werd aan de hand van de gemiddelde slotkoers van het aandeel Retail Estates gedurende de 30 dagen die de uitgifte voorafgingen, verminderd met het nettobedrag van het dividend dat door Retail Estates op 5 juli jl. betaalbaar werd gesteld (€ 2,295).

Op 08/07/11 heeft Leasinvest Real Estate de bestaande aandelenparticipatie van Extensa Participations II Sàrl (een 100% dochteronderneming van Extensa Group NV) van 3,21% in Retail Estates NV overgenomen tegen dezelfde hiervoor vernoemde prijs van € 48,91 per aandeel. Aangezien Extensa Group NV een 100% dochteronderneming van Ackermans & van Haaren is, zijnde de promotor van Leasinvest Real Estate, valt de transactie onder de toepassing van artikel 18 van het vastgoedbevak KB (voorkoming van belangenconflicten – zie hoofdstuk 7 Corporate governance verklaring op p 66).

Tenslotte werden op 09/08/11 via de beurs bijkomend 25.966 aandelen in Retail Estates aangekocht.

Leasinvest Real Estate bezit samen met haar bestaande participatie en de verschillende hiervoor vermelde aankopen thans een globale participatie van 7,39% in vastgoedbevak Retail Estates NV.

Verkoop kantoorgebouw in Zwijndrecht

Op 19/12/11 werd, via de overdracht van een bedrijfstak, een kantoorgebouw gelegen in het bedrijvenpark Alpha Campus te Zwijndrecht verkocht aan de vennootschap Integrale Immo Management NV, voor een waarde van € 7,7 miljoen (kosten koper) t.o.v. een reële waarde van € 7,2 miljoen (investeringswaarde € 7,3 miljoen). Op deze transactie werd een beperkte gerealiseerde meerwaarde van € 0,5 miljoen geboekt in het boekjaar 2011.

Deze transactie betreft een kantoorgebouw van 3.487 m² met geïntegreerde werkplaatsen van 355 m², een magazijn van 639 m² en 125 buitenparkeerplaatsen, de onderliggende grond (ongeveer 6.725 m²), alsook de desbetreffende onroerende leasingovereenkomst afgesloten met de leasingnemer.

5.2.2 Ontwikkelingen en herontwikkelingen

Oplevering nieuwe winkel te Diekirch

In 05/2011 werd binnen de vooropgestelde timing en het budget de uitbreiding van het retailpark te Diekirch opgeleverd. Het betreft een nieuwbouw van een 1.356 m² groot winkelpand, dat voor 12,5 jaar vast verhuurd werd aan de Duitse groep Siemes Schuhcenter. Op dit pand werd een niet-gerealiseerde meerwaarde van € 1,2 miljoen geboekt in het tweede kwartaal van 2011.

Diekirch, Luxemburg

© Jenifer Farruggia





The Crescent, Anderlecht

© Koen Keppens

Herontwikkeling The Crescent naar 'green intelligent building'

Tegen begin 2012 zal The Crescent volledig omgevormd zijn tot een 'green intelligent building', gebruikt als business center met verschillende faciliteiten (catering, vergaderzalen, enz.). Het objectief voor dit gebouw is om het 'Breeam in use'-certificaat met een 'good' score te verbeteren naar een 'very good' score. Verschillende dienstverleningscontracten werden ondertussen ondertekend. Op basis van de huidige stand van zaken bedroeg de bezettingsgraad bijna 50% op 31/12/11. Een huurgarantievergoeding van de vorige eigenaar voor dit gebouw t.w.v. € 1,15 miljoen liep nog tot 11/11 (eenmalig ontvangen in 05/2011).

Evolutie werkzaamheden bouw Rijksarchief Brugge

Het project voor de bouw van het nieuwe Rijksarchief te Brugge, gestart eind 2010, verloopt volgens plan. De overname van het project door Leasinvest Real Estate is voorzien eind oktober 2012 na de voorlopige oplevering van het Rijksarchief en de aanvang van het 25 jaar vast huurcontract met de federale overheid, vertegenwoordigd door de Regie der Gebouwen.

Oplevering business center Torenhof in Merelbeke

De renovatie van de kasteelhoeve Torenhof gelegen te Merelbeke werd gedurende het tweede kwartaal van 2011 beëindigd. Een business center activiteit werd opgestart tegen eind 2011. Ten laatste tegen eind 2012 zal dit gebouw verkocht worden tegen een vaste prijs van € 3,3 miljoen aan dezelfde overnemer die ons deel van het Axxes Business Park overnam in 2010. De reële- en investeringswaarde bedragen respectievelijk € 2,86 miljoen en € 2,93 miljoen.

5.2.3 Verhuringen

Afsluiting huurcontracten met diverse grote spelers voor Canal Logistics Brussel

De overeenkomst met Cameleon/Famous Clothes NV op de 1e fase van Canal Logistics gelegen in Neder-over-Heembeek (Brussel) betreft de verhuring op deze site voor 7.192 m² opslagruimte (met optie tot 10.585 m²) en 588 m² kantoren. Het huurcontract is ingegaan op 30/09/11. Cameleon is een belangrijke speler in de privéverkoop van kleding, accessoires en decoratieartikelen in de Benelux, en zal dit gebouw gebruiken als logistiek platform voor de bevoorrading van hun e-commerce activiteiten van België.

Een tweede huurovereenkomst voor fase 1 werd afgesloten met MSF Supply (centrale bevoorrading van Artsen zonder Grenzen) voor 13.547 m² opslagruimte en 1.250 m² kantoren, met een uitbreidingsmogelijkheid tot 17.097 m². Deze overeenkomst gaat in op 01/04/12. Met 70 medewerkers heeft MSF Supply in 2011 een omzet gerealiseerd van € 50 miljoen voor bijna 6.675 bestellingen. Indien beide huurders gebruik zouden maken van hun uitbreidingsmogelijkheid is fase 1 van Canal Logistics voor 100% verhuurd.

Voor fase 2 van Canal Logistics werd er eind 10/2011 een huurovereenkomst afgesloten met Caterpillar voor de totale opslagruimte van 20.664 m² en voor de helft van de kantoren, nl. 623 m². Deze overeenkomst is ingegaan op 01/11/11.

De bouwwerkzaamheden voor fase 2 werden begin juli 2011 beëindigd en het gebouw werd op basis van de concrete afspraken met de ontwikkelaar in 2007 overgenomen in december 2011.

Door deze belangrijke verhuring van nagenoeg de volledige fase 2 van Canal Logistics bedraagt de bezettingsgraad van fase 1 en 2, inclusief de verhuring aan Cameleon en MSF Supply, respectievelijk 78,1% en 94%. De globale bezettingsgraad van beide fases bedraagt 85%.

Verlenging logistiek huurcontract in Antwerpen

Het bestaande huurcontract voor de logistieke site van ongeveer 23.700 m² in Kontich (Antwerpen) met bijhorende kantoren werd met de huidige huurder verlengd in 07/2011. Deze huurovereenkomst, die oorspronkelijk verviel eind 12/2011, werd anticipatief verlengd voor een vaste duur tot eind 12/2016. Dit huurcontract maakt 3,04% uit van de geconsolideerde vastgoedportefeuille (inclusief projectontwikkelingen).

Na afsluiting van het boekjaar 2011

Er hebben zich geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan na afsluiting van het boekjaar 2011.

Canal Logistics, Brussel
© www.dettife.com



5.3 Sociale, ethische en milieuaspecten in het beheer van de financiële middelen – duurzame ontwikkeling

5.3.1 Duurzaamheid

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

Leasinvest Real Estate is er zich van bewust dat haar ecologische voetafdruk kan verminderen indien de onderneming opteert voor duurzamer leven en bewuster omgaan met energie, water, elektriciteit en afval.

Daar waar mogelijk werden in het verleden reeds volgende energiebesparende maatregelen genomen om de gebouwen duurzamer en energie-efficiënter te maken:

In 2009 werd een overeenkomst afgesloten met Electrabel voor de levering van groene stroom (AlpEnergie) voor alle huurders en werden zonnepanelen op het dak van het logistiek centrum te Wommelgem geïnstalleerd; in 2011 werd hiermee 291.000 kWh gegenereerd. Dit brengt de ecologische voetafdruk inzake elektriciteit van Leasinvest Real Estate op 0: 97% via aankoop van groene energie, en 3% van eigen productie op basis van zonnepanelen.

In 2010 werd een groen dak (regenwater absorberend) geplaatst op fase 1 van het logistiek centrum Canal Logistics te Neder-over-Heembeek (Brussel). Er werd gekozen voor een dakbedekking met mossen, die volgende voordelen biedt: weinig onderhoud, vertraging van de waterlozing waardoor er bespaard wordt op de regenwaterafvoerinstallatie, minder belasting voor de openbare riolering, bescherming van de dakdichting tegen UV straling en tenslotte de productie van zuurstof.

Audit

In 2010 werd er een globale duurzaamheidsaudit uitgevoerd in opdracht van Leasinvest Real Estate om te definiëren op welke gebieden de onderneming duurzamer kon opereren.

Binnen deze integrale aanpak is duidelijk gebleken dat Leasinvest Real Estate de grootste impact heeft op het leefmilieu door gericht in te grijpen op haar gebouwenportefeuille.

Strategische aanpak

Leasinvest Real Estate heeft geopteerd voor een inclusieve en oplossing-gedreven richting, die werd vertaald naar een duidelijk stappenplan. Het unieke van een dergelijke aanpak is dat die gebaseerd is op een doorgedreven samenwerking met klanten (huurders) en leveranciers, en dus verder gaat dan enkel de initiatieven die uitgaan van de onderneming zelf, en dat er per gebouw naar die specifieke ingrepen wordt gezocht die de grootste impact hebben, in tegenstelling tot het nemen van algemene maatregelen (oplossing-gedreven).

Stappenplan



Selectieve arbitrage op de portefeuille

Omdat de investeringen van Leasinvest Real Estate als beursgenoteerde onderneming in de eerste plaats verantwoord dienen te zijn vanuit het standpunt van het rendement voor de aandeelhouder, werden een aantal gebouwen geselecteerd voor een (gedeeltelijke) herontwikkeling. Het betreft gebouwen die leeg komen te staan omwille van het aflopen van de huurcontracten, of waar verbeteringen kunnen aangebracht worden, zonder hinder voor de huurder (bv. het plaatsen van zonnepanelen).

Oudere, minder strategische gebouwen komen in aanmerking voor verkoop, indien zich een opportuniteit aanbiedt.

Pilootproject The Crescent, Anderlecht (Brussel)

Aangezien dit gebouw vanaf 05/2011 verlaten werd door de vorige huurder (met een huurcompensatie tot 11/2011) werd dit gebouw als pilootproject geselecteerd voor de uitvoering van de nieuwe duurzaamheidsstrategie van Leasinvest Real Estate. Het gebouw is bovendien nog tamelijk recent gebouwd (2002) en beschikt over een aantal duidelijke troeven, waaronder een uitstekende bereikbaarheid via het openbaar, alsook via privé vervoer.

The Crescent is dus het eerste gebouw van Leasinvest Real Estate waarop de hoger voormelde integrale aanpak is toegepast. Er werd gestart met het in kaart brengen van een aantal geselecteerde deelgebieden waarop gewerkt zou worden en met de beleidsrichtlijnen die nodig zijn voor Breeam in-use certificering als uitgangspunt. Deze deelgebieden betreffen:

- het gebouw
- de site
- mobiliteit en transport
- IT services en
- catering

Een eerste luik van uitgewerkte actiepunten betreft deze deelgebieden bekeken vanuit het standpunt van de infrastructuur; het tweede luik gaat verder en wil ook de huurders en gebruikers zelf betrekken bij het duurzaamheidsverhaal door initiatieven te nemen die de hele gemeenschap van huurders/gebruikers aanbelangen en die kunnen bijdragen tot de verbetering van de onderlinge contacten en communicatie.

Infrastructuur:

- Breeam in-use-certificaat ontvangen voor de herontwikkeling naar een 'green intelligent building'
- ontwikkeling van een building management systeem
- vermindering waterverbruik; op heden is een grondwaterputboring in voorbereiding waardoor het verbruik van leidingwater zal dalen
- verhogen van de energie-efficiëntie van de HVAC door o.a. free cooling
- zone metering van de elektriciteit, waardoor het verbruik nauwkeurig kan gemonitord worden en eventuele pieken of dalen kunnen geanalyseerd worden en als basis dienen voor correctieve maatregelen
- regenwaterbuffering in de vijver
- een biodiversiteitsstudie is uitgevoerd en wordt vertaald naar een aanplantingsplan
- kwaliteitsdouches en kleedkamers voor fietsers
- gemeenschappelijke Server room en data storage

Gemeenschap van huurders/gebruikers:

- conference center
- video conferencing rooms
- intranet
- infoschermen
- fitness
- coffee corners

Lopende en geplande acties

Algemeen

Installatie van intelligente elektriciteitsmeters in de volgende gebouwen van de Belgische vastgoedportefeuille:

- Louizalaan 66, Brussel
- Riverside Business Park, Anderlecht
- The Crescent, Anderlecht
- Nijverheidsstraat, Wommelgem
- Canal Logistics, Neder-over Heembeek (hier worden ook intelligente water- en gasmeters voorzien)

Het voordeel van dit type meters is dat ze op afstand kunnen worden ingelezen, met verwerking van de resultaten, en dat ze als basis dienen voor de verdeling van de elektriciteit onder

de huurders. Zowel de eigenaar als de huurder heeft op die manier een real-time zicht op het elektriciteitsverbruik en kan hieruit de nodige conclusies trekken. Verbruikspieken kunnen aldus gedetecteerd worden en als basis dienen voor correctieve maatregelen met energiebesparing tot gevolg.

België

Kantoorgebouw Motstraat Mechelen, België: voorbereiding Breeam in-use (2012)

Logistiek pand Tongeren, België: energiestudie (2012)

Logistiek pand Canal Logistics fase 2 Neder-over-Heembeek, België: verhoogde isolatiewaarde (2011) en voorbereiding plaatsing zonnepanelen (2012)

Luxemburg

Kantoorgebouw Monnet: Breeam in-use (2011)

5.3.2 Cultuur

Sponsoring van culturele instellingen zoals het muziekconservatorium Antwerpen en het openlucht beeldenmuseum Middelheim (www.middelheimmuseum.be) te Antwerpen bewijzen Leasinvest Real Estate's betrokkenheid in de sociale en culturele samenleving.

In 2011 werden 2 nieuwe culturele projecten geselecteerd. Leasinvest Real Estate steunt nu ook het MAS of Museum aan de Stroom (www.mas.be) en het nieuwste project van kunstenaar Wim Tellier, 'We drift' (www.wimtellier.com).

5.4 Toelichting bij de geconsolideerde balans en resultatenrekening van het boekjaar 2011

Resultatenrekening

De **huuropbrengsten** bedroegen € 36,6 miljoen ten opzichte van € 38,4 miljoen een jaar voordien. De daling komt voort uit het wegvallen van huurinkomen te wijten aan de verkoop in 2010 van verschillende gebouwen in Merelbeke en Brussel. De toegenomen leegstand in kantoren in Brussel in 2011, in vergelijking met 2010, houdt voornamelijk verband met het gebouw The Crescent in Anderlecht, maar dit werd voor 2011 ruimschoots gecompenseerd door de eenmalig ontvangen huurgarantie t.e.m. november 2011 gelieerd aan deze leegstand, zodat die leegstand bijna geen invloed heeft gehad op de huurinkomsten in 2011. De renovatie van het gebouw wordt begin 2012 volledig afgerond. Het gebouw is op heden reeds voor bijna 50% verhuurd en de nodige commerciële inspanningen worden geleverd om het gebouw verder te verhuren. Indien echter de leegstand niet zou wijzigen (of zelfs zou toenemen) zal er in 2012 wel een impact zijn op de huurinkomsten.

De **vastgoedkosten** zijn stabiel gebleven (€ 5,6 miljoen in 2011 t.o.v. € 5,7 miljoen in 2010). De beheerskosten omvatten zowel de managementfee betaald aan de statutaire zaakvoerder van de bevak (Leasinvest Real Estate Management NV), als de kosten van het personeel van Leasinvest Services NV, een 100% dochtervennootschap van Leasinvest Real Estate, die instaat voor het technisch beheer van de gebouwen.



De **algemene kosten van de vennootschap** daalden met 10% tot € 1,8 miljoen tegenover € 2 miljoen in 2010.

Het **resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen** (€ 0,5 miljoen) bestaat uit de gerealiseerde meerwaarde op de verkoop van het kantoorgebouw gelegen in het Alpha Campus Park te Zwijndrecht (Antwerpen).

De **variatie in de reële waarde van de vastgoedportefeuille** van € - 6,6 miljoen (€ - 10,0 miljoen per 31/12/10) is het gevolg van een lagere waardering van de gebouwen door de externe vastgoeddeskundige. De waardedalingen (non-cash) hebben hoofdzakelijk betrekking op de Belgische portefeuille (€ - 9 miljoen). In Luxemburg werd een stijging genoteerd (€ + 2,4 miljoen).

In het **financieel resultaat** zijn enerzijds de negatieve variaties in reële waarde (non-cash) van de niet-effectieve rente-indekkingen (conform IAS 39) t.w.v. € - 0,45 miljoen (31/12/10: + € 1,6 miljoen) opgenomen en anderzijds de betaalde premies t.w.v. € 0,8 miljoen voor nieuwe rente-indekkingen. Abstractie makend van de impact van IAS 39 en de betaalde premies bleef de totale financieringslast van Leasinvest Real Estate gelijk hetzij € 8,45 miljoen tegenover € 8,4 miljoen in 2010.

Door de toegepaste dekkingstrategie eind 2010 en begin 2011 is de gemiddelde financieringskost (zonder rekening te houden met een spreiding van de premies van de indekkingen) gestegen van 3,43% naar 3,83%.

Het **netto courant resultaat**, zijnde het netto resultaat met uitsluiting van het portefeuilleresultaat en de variaties in reële waarde van de niet-effectieve rente-indekkingen, daalde met 13,6% van € 22 miljoen (of € 5,50 per aandeel) per 31/12/10 naar € 19 miljoen (of € 4,77 per aandeel).

Het **netto resultaat**, aandeel groep bedroeg € 12,5 miljoen t.o.v. € 14,3 miljoen in 2010. In termen van netto resultaat per aandeel geeft deze verhouding € 3,15 voor 31/12/11 tegenover € 3,57 per 31/12/10. Deze daling is vnl. het gevolg van de daling van de huromzet.

Balans

De stijging met 2% van de **vastgoedbeleggingen (exclusief de activa bestemd voor verkoop), gewaardeerd aan reële waarde**, van € 494,2 miljoen naar € 501,6 miljoen is voornamelijk het gevolg van de afkoop van het Redevco huurcontract in Nossegem (€ + 6,8 miljoen) en de investeringen (€ 15,2 miljoen) grotendeels in het logistiek gebouw Canal Logistics, het business center 'The Crescent' en een nieuwe winkel in Diekirch. Deze stijging werd grotendeels gecompenseerd door de verkoop van het kantoorgebouw in Zwijndrecht (Antwerpen) voor € 7,7 miljoen (boekwaarde € 7,1 miljoen), de presentatie van 'Torenhof' onder de activa bestemd voor verkoop (€ 2,8 miljoen) (boekwaarde vorig jaar € 0,9 miljoen) en de negatieve (non-cash) variaties van de geschatte waarde door de onafhankelijke vastgoedexpert (€ - 6,6 miljoen of 1,3% van de portefeuille) die vnl. betrekking hadden op de Belgische portefeuille en in het bijzonder op het gebouw The Crescent (€ - 3,1 miljoen) en de 2e fase van Canal Logistics (€ - 2,5 miljoen).

De **financiële vaste activa** stegen van € 4,6 miljoen tot € 23,7 miljoen door de verhoogde participatie in Retail Estates en bijgevolg de herrubricering van de volledige participatie onder financiële vaste activa ipv onder financiële vlottende activa. Niettegenstaande het gerealiseerde netto resultaat van € 12,6 miljoen tijdens het boekjaar 2011, daalt het **eigen vermogen**, aandeel groep (gebaseerd op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen) met € 13,6 miljoen ingevolge de negatieve variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (hoofdzakelijk marked-to-market van de effectieve indekkingsinstrumenten € - 10,2 miljoen) en het uitgekeerde dividend. Het eigen vermogen bedraagt € 261,8 miljoen per 31/12/11, hetzij € 65,51 per aandeel, tegenover € 275,4 miljoen per 31/12/10, hetzij € 68,92 per aandeel.

Door het saldo aan verschillende investeringen en desinvesteringen zijn de **financiële schulden** gestegen van € 220 miljoen per 31/12/10 tot € 247,9 miljoen per 31/12/11. Hierdoor is de schuld ratio verhoogd van 44,13% (per 31/12/10) tot 47,29%.

5.5 Bestemming van het resultaat – dividenduitkering

De raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder stelt aan de gewone algemene vergadering van aandeelhouders voor om op 28/05/12 een dividend uit te keren van bruto € 4,15 en netto, vrij van roerende voorheffing, € 3,2785 (obv 21% roerende voorheffing).

Onder voorbehoud van goedkeuring door de gewone algemene vergadering van 21/05/12 zal de betaling van het dividend gebeuren tegen afgifte van coupon nr. 13 vanaf 28/05/12 bij de financiële instellingen Bank Delen (main paying agent), ING Bank, Dexia Bank, BNP Paribas Fortis Bank en Bank Degroof.

De Ex-date is 23/05/12 en de Record date is 25/05/12.

5.6 Vooruitzichten boekjaar 2012

Leasinvest Real Estate verwacht in de loop van de eerste helft van 2012 verschillende mogelijke investeringen vnl. in het Groothertogdom Luxemburg te kunnen realiseren. Buiten uitzonderlijke omstandigheden en onvoorziene minwaarden op de bestaande vastgoedportefeuille en rente-indekkingen verwacht de vennootschap een beter netto resultaat en een vergelijkbaar netto courant resultaat te realiseren dan in 2011. De Raad van Bestuur verwacht het dividend 2012 in lijn met 2011 te kunnen handhaven.

5.7 Structuur van de schulden

Voor haar financiering met vreemd vermogen van de vastgoedportefeuille doet Leasinvest Real Estate zowel een beroep op de uitgifte van handelspapier of commercial paper als op bankkredieten.

Het commercial paper is uitgegeven op korte termijn (1 week tot 24 maanden) en is volledig ingedekt door bankkredieten/back-up lijnen om de herfinanciering te waarborgen in geval de plaatsing onuitvoerbaar wordt.

Op 31/12/11 heeft Leasinvest Real Estate op geconsolideerde basis € 247,9 miljoen financiële schulden (31/12/10: € 219,6 miljoen), waarvan € 71,8 miljoen commercial paper (31/12/10: € 86,3 miljoen) en € 176,1 miljoen lange termijn bankkredieten (31/12/10: € 133,3 miljoen). Bovendien beschikt de bevak op 31/12/11 over € 90,8 miljoen (31/12/10: € 119,1 miljoen) nog niet opgenomen kredietlijnen (inclusief gereserveerde back-uplijnen voor uitstaand commercial paper), wat ruim voldoende is om haar verbintenissen na te komen.

De gemiddelde looptijd van de lange termijn bankkredieten bedraagt 3,4 jaar op 31/12/11 (4,1 jaar op 31/12/10). In 2012 vervallen er weinig bankkredieten, respectievelijk € 12,5 miljoen (3,7%) van de totale kredietlijnen (inclusief de back-up lijnen),

Montimmo, Luxemburg
© www.deltiff.com





Louise 66, Brussel
© www.dettiffe.com

waarvoor al negotiaties tot verlenging met 5 jaar gestart werden. In 2013 vervallen er meer bankkredieten n.l. € 55 miljoen (16,2% van het totaal).

Bijna alle bankkredieten zijn aangegaan tegen een vlottende interestvoet. Om het risico van een stijgende marktrente in te dekken, waardoor de financieringskosten zouden toenemen, heeft Leasinvest Real Estate rente-indekkingen afgesloten zoals spot & forward rentecollars, interest rate swaps en swaptions. Het indekkingsbeleid werd eind 2010 bijgestuurd en werd sindsdien afgestemd om het renterisico voor ongeveer 75% van de financiële schulden veilig te stellen voor een periode van 5 jaar en voor ongeveer 50% voor de daaropvolgende periode van 5 jaar. Leasinvest Real Estate heeft eind 2011 een duration van haar indekkingen toenam van 4,4 jaar (31/12/10) naar 5,84 jaar (31/12/11). De vervaldata van de rente-indekkingen situeren zich tussen 2012 en 2021. Voor meer detail verwijzen we naar bijlage 32 van de financiële staten op p 108.

De vastgoedbevak heeft op 31/12/11 voor 42% aan lopende en forward rentecollars en rentecaps (met plafond op de rentevoeten) (31/12/10: 67%), 58% lopende en forward interest rate swaps (IRS) (indekking met vaste intrestvoet) (31/12/10: 28%) en 0% aan renteswaptions (mogelijkheid tot aangaan van IRS tegen vaste intrestvoet) (31/12/10: 5%). De gemiddelde financieringskost (exclusief prorateren van rente van rente-indekkingen) van Leasinvest Real Estate is door de aangegane rente-indekkingen licht gestegen van 3,43% in 2010 tot 3,83% in 2011.

Voor meer detail over de indekkingen verwijzen we naar bijlage 32 van de financiële staten op p 108.

5.8 Risicofactoren

Alle risicofactoren die eigen zijn aan Leasinvest Real Estate worden vermeld in het afzonderlijke hoofdstuk 1 Risicofactoren vooraan in dit jaarlijks financieel verslag op p 6.

5.9 Verklaring inzake deugdelijk bestuur

De Verklaring inzake deugdelijk bestuur, die integraal deel uitmaakt van dit beheersverslag, is opgenomen onder hoofdstuk 7 Corporate governance verklaring vanaf p 54.

Décharge aan de zaakvoerder en de commissaris

Aan de algemene vergadering van aandeelhouders wordt voorgesteld om aan de statutaire zaakvoerder en aan de commissaris décharge te verlenen voor de uitoefening van hun mandaat tijdens het boekjaar dat op 31/12/11 werd afgesloten.

Opgemaakt te Antwerpen op 10/02/12

Jean-Louis Appelmans

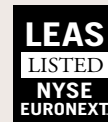
Luc Bertrand

Afgevaardigd bestuurder Voorzitter van de raad van bestuur

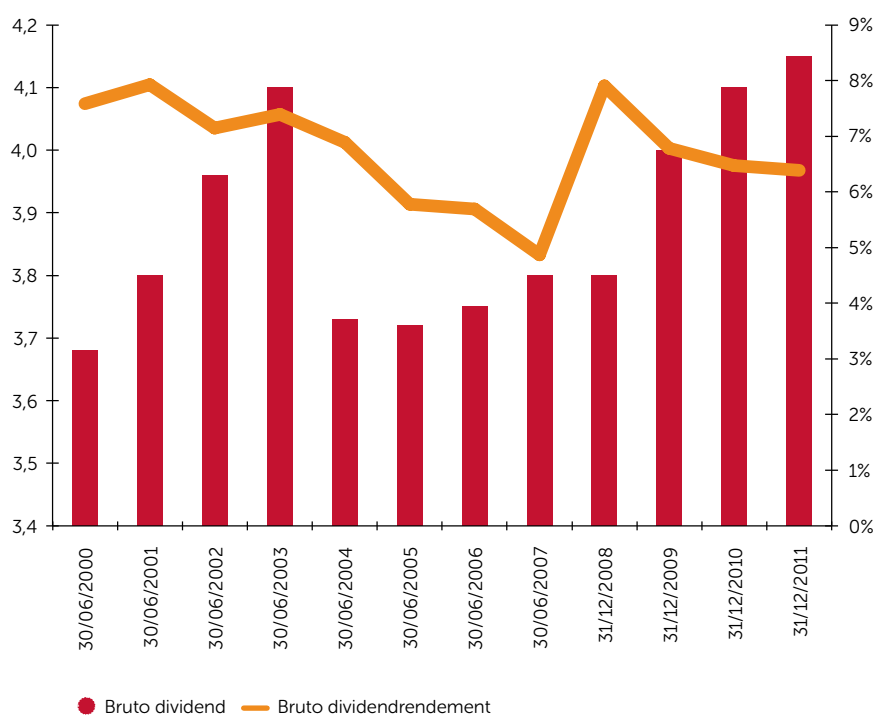


Leasinvest Real Estate op de beurs

"De performantie van het aandeel in 2011 bedroeg 8,69%"



Dividendrendement en return voor de aandeelhouders

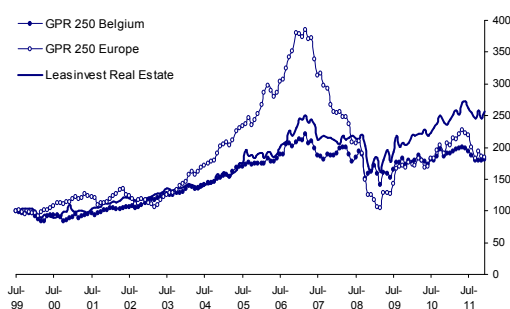


Onderstaande grafiek geeft de evolutie van de uitbetaalde bruto dividenden en het bruto dividendrendement weer (berekend als het bruto dividend gedeeld door de slotkoers van het aandeel). Hieruit kan worden afgeleid dat het bruto dividend sinds 2006 in stijgende lijn is.

Uit een vergelijking van de performantie van 7 belangrijke vastgoedbevals opgemaakt door Global Property Research (www.gpr.com en www.leasinvest.be – beleggersinfo – aandeel - analyse) eindigde eind 2011 het aandeel Leasinvest Real Estate als 2de beste performantie met 8,69% na Retail Estates (12,16%) maar voor WDP (8,61%). De performantie wordt berekend als het verschil van de koers van het aandeel over het jaar plus het uitbetaalde dividend. Sinds de beursnotering midden 1999 heeft het aandeel Leasinvest Real Estate een performantie gekend van 7,84%.

Performance Comparison	Companies	1 month	3 month	6 month	Y-T-D	1 year	3 year	5 year	Inception	Volatility	Sharpe
	Leasinvest Real Estate	4.82%	4.81%	-5.88%	8.69%	8.69%	16.42%	2.13%	7.84%	19.29%	0.06
	Befimmo	-3.44%	-3.64%	-11.78%	-11.77%	-11.77%	-0.61%	-2.18%	4.83%	21.65%	-0.15
	Cofinimmo	2.59%	2.81%	-7.63%	-0.60%	-0.60%	6.18%	-3.62%	5.00%	16.69%	-0.27
	Intervest Offices & Warehouses	-2.21%	-6.97%	-18.43%	-16.59%	-16.59%	10.23%	-0.99%		22.78%	-0.09
	Retail Estates	2.81%	-0.18%	-3.92%	12.16%	12.16%	19.46%	8.75%	10.14%	16.26%	0.48
	Warehouses De Pauw	0.84%	0.03%	-3.51%	8.61%	8.61%	16.00%	1.04%	12.06%	20.60%	0.00
	Wereldhave Belgium	4.58%	2.75%	-2.90%	3.10%	3.10%	19.09%	9.45%	8.84%	19.30%	0.44
Indices											
	GPR 250 Europe	-0.69%	0.84%	-17.17%	-10.43%	-10.43%	13.94%	-13.35%	5.07%	24.14%	-0.59
	GPR 250 Belgium	0.26%	0.43%	-9.11%	-5.00%	-5.00%	3.56%	-2.95%	4.80%	17.07%	-0.23

Performance Graph



The table above presents returns for different time horizons up to December 31. All calculations are based on nominal total returns with reinvestment of dividends. Returns are denominated in local currency and based on the closing price of each month. The returns over the past 3 years, 5 years and since inception date are compounded. Inception date is the start date of Leasinvest Real Estate, which is 7/31/99. Volatility is calculated as the 5-year annualized standard deviation of monthly returns. The Sharpe ratio is calculated with the 5-year annualized return, the volatility and the 1-month Euribor.

Global Property Research
P.O. Box 75666
1070 AR Amsterdam, the Netherlands
Phone: +31 20 3488 451 Fax: +31 20 3488 962
E-mail: index@gpr.nl Website: www.globalpropertyresearch.com

Copyright © 2009 Global Property Research BV. All rights reserved. No part of this publication may be reproduced, used or transmitted in whole or in part, in any form or by any means - whether graphic, electronic or mechanical, including photocopying, recording, taping or information storage and retrieval systems - without prior written permission from the publisher.

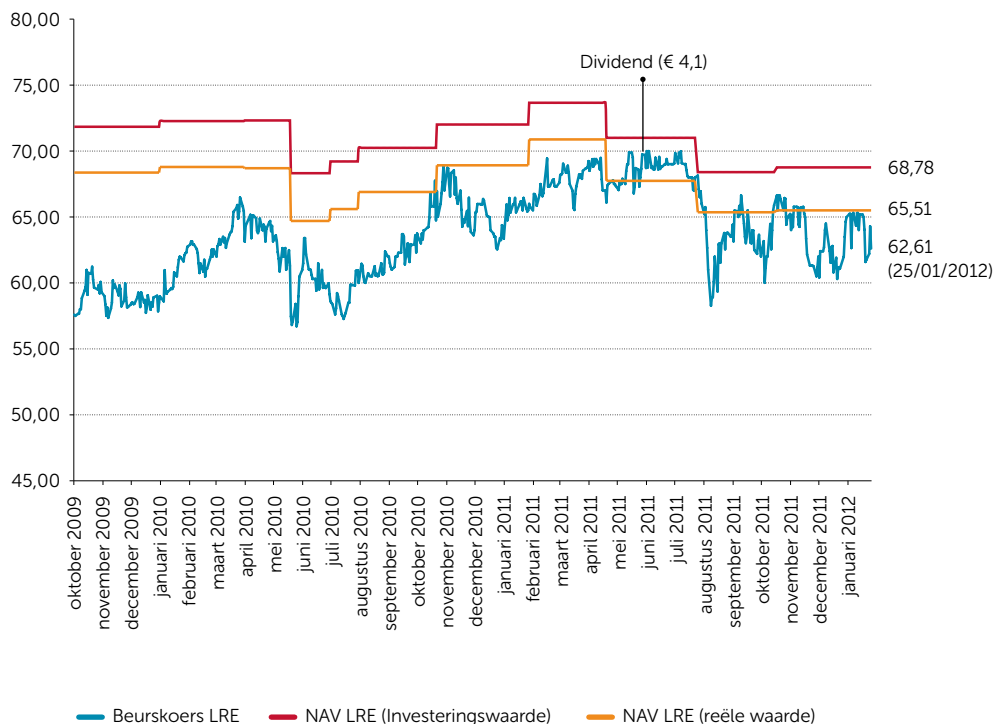
Global Property Research, January 2012

Kerncijfers en grafieken

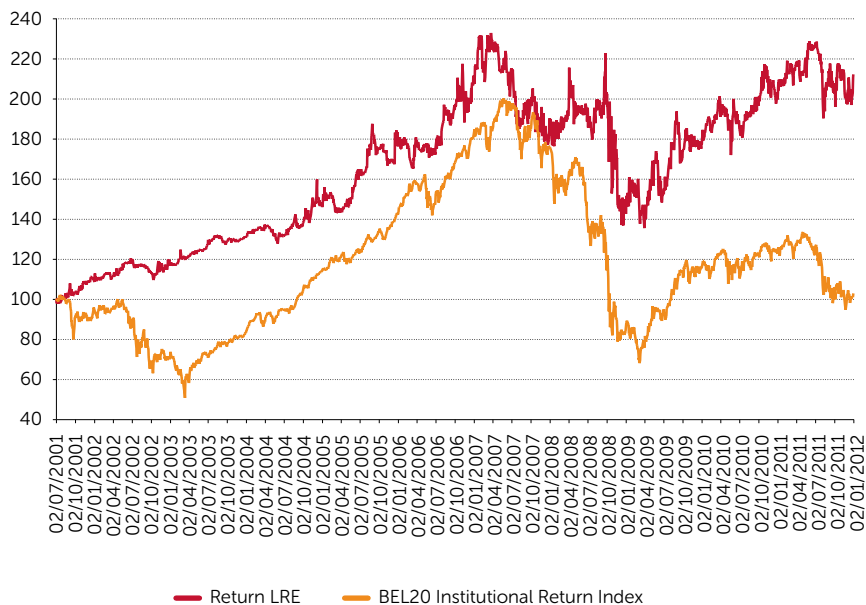
	31/12/11	31/12/10
Aantal genoteerde aandelen (#)	4.012.832	4.012.832
Aantal uitgegeven aandelen (#)	4.012.832	4.012.832
Marktcapitalisatie obv slotkoers (€ miljoen)	260,80	254,25
Free float (%)	33,2%	33,2%
Slotkoers (€)	64,99	63,36
Hoogste koers (€)	70,00	68,89
Laagste koers (€)	58,27	56,71
Jaaromzet (#)	284.796	338.614
Gemiddeld maandelijks volume (#)	23.733	28.218
Velociteit (%) ⁽¹⁾	7,1%	8,4%
Free float velociteit (%) ⁽²⁾	21,4%	25,4%
Discount obv slotkoers vs NAV (reële waarde)	-1%	-8%
Bruto dividend	4,15	4,10
Bruto dividendrendement ⁽³⁾	6,39%	6,47%
Payout ratio (obv geconsolideerd)	88,6%	74,5%
Payout ratio (obv statutair)	95,5%	87,6%

(1) Aantal verhandelde aandelen / totaal aantal genoteerde aandelen. (2) Aantal verhandelde aandelen / (totaal aantal genoteerde aandelen * free float). (3) Bruto dividend / slotkoers.

Agio/disagio koers Leasinvest Real Estate versus netto-actiefwaarde

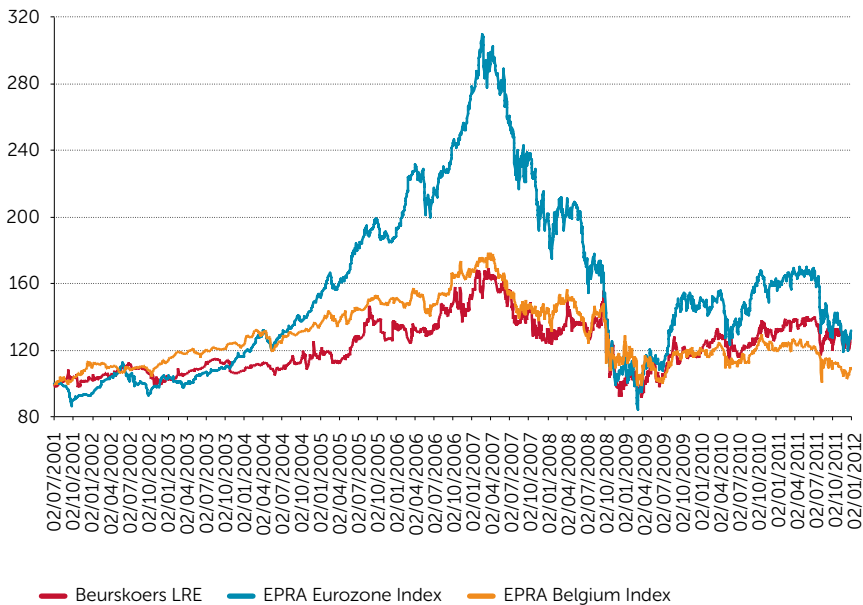


Vergelijking return Leasinvest Real Estate versus return BEL20¹



¹ Index te consulteren in de financiële kranten of op internet.

Vergelijking koers Leasinvest Real Estate met EPRA indexen (www.epra.com)



In 2011 bleef de koers van het aandeel Leasinvest Real Estate zich verder herstellen. De slotkoers evolueerde van € 63,36 op 31/12/10 tot € 64,99 op 31/12/11. De discount t.o.v. de netto-actiefwaarde verminderde van -8% op 31/12/10 naar -1% op 31/12/11.

Het gemiddeld transactievolume per maand van het aandeel bedroeg afgelopen boekjaar 23.733 aandelen in vergelijking met 28.218 in 2010. De lage velociteit of omloopsnelheid (7,1% over 2011) wordt voornamelijk verklaard door de beperkte free float van het aandeel (33,2%). Indien we enkel de vrij verhandelbare aandelen in aanmerking nemen bedraagt de free float velociteit over 2011 21,4% te vergelijken met 25,4% over 2010.

Zoals blijkt uit de grafiek tekent het aandeel Leasinvest Real Estate quasi systematisch een hogere return op dan de BEL20 Index. In 2011 deed het aandeel Leasinvest Real Estate het merklijk beter dan de BEL20 Index.

In vergelijking met de EPRA Belgium Index, de index van de belangrijkste beursgenoteerde vastgoedondernemingen in België, kende het aandeel van Leasinvest Real Estate ongeveer een vergelijkbaar verloop over de eerste helft om dan beter te presteren over de tweede helft van 2011. De EPRA Eurozone Index, de index van de voornaamste beursgenoteerde vastgoedvennootschappen in Europa en waarvan het Leasinvest Real Estate aandeel deel uitmaakt, steeg in de eerste helft van 2011 boven het peil van het aandeel Leasinvest Real Estate om dan na een scherpe correctie te convergeren naar het aandeel van Leasinvest Real Estate in de tweede helft van 2011.

Analisten die het aandeel volgen

Dries DURY

BANK DEGROOF

Nijverheidsstraat 44, B-1040 Brussel

T +32 2 287 91 76

E dries.dury@degroef.be

Jean-Yves Devloo

ING Bank NV

Foppingadreef 7, NL-Amsterdam

T +31 20 563 8745

E jean-yves.devloo@ing.com

Joël Gorselé

PETERCAM

St.-Goedeleplein 19, B-1000 Brussel

T +32 2 229 63 40

E joel.gorsele@petercam.be

Koen Overlaet-Michiels (rapportering nog op te starten)

KBC Securities

Havenlaan 12, B-1080 Brussel

Tel +32 2 429 37 21

E koen.overlaet-michiels@kbcsecurities.be

“De markttake-up in het Groothertogdom Luxemburg steeg met 44% t.o.v. vorig jaar”

6.1 Vastgoedmarkt in 2011¹

Algemeen

Leasinvest Real Estate werd in 2011 geconfronteerd met twee verschillende vastgoedmarkten, namelijk deze in België en die in het Groothertogdom Luxemburg.

In België heeft voornamelijk de Brusselse kantorenmarkt, zowel naar verhuringen als naar investeringen toe, een zwak jaar achter de rug. De regionale kantorenmarkten, voornamelijk in Wallonië, presteerden iets beter.

De logistieke markt in België kende een licht herstel voornamelijk door eindgebruikers-investeers. De verhuringen in België waren op een beter peil dan vorig jaar. De toegenomen leegstand inzake logistiek bij Leasinvest Real Estate werd voornl. beïnvloed door de leegstand van de Vierwinden site en het onverhuurde deel van Canal Logistics.

De retailmarkt in België kende gelukkig een stabiel klimaat en blijft één van de aantrekkelijkste investeringsassets op de markt.

In België zijn de vooruitzichten in de kantorenmarkt niet geruststellend te noemen waardoor de strijd om de huurder verder zal duren en de kwaliteit van het product zal overheersen.

De Luxemburgse kantorenmarkt echter stond er terug zoals weleer met mooie take-up cijfers en stabielere huurprijzen met aanvaardbare leegstandcijfers.

De vooruitzichten voor 2012 blijven onzeker, hoewel de markt een harde maar gezonde correctie kent, waarbij de wildgroei van projecten is gestopt en waardoor er misschien opportuniteiten komen.

Leasinvest Real Estate zal met de gekende voorzichtigheid hier trachten op in te spelen.

De vastgoedmarkt in België

Kantorenmarkt Brussel

De Brusselse kantorenmarkt kende één van de zwakste jaren van het laatste decennium. De take-up klokte af op 320.000 m² hetzij 25% minder dan in 2010, waarvan er 45.000 m² werd ingenomen door de Europese Commissie in het gebouw The Capital. Dit betekent dat het effect van de crisis, de druk om duurzame gebouwen te ontwikkelen, de technologische ver-

nieuwingen, en dus een behoefte aan minder m² per persoon duidelijk een rem hebben gezet op de opname in de kantoren. Het viel op dat een derde van de opname gebeurde door (semi-)overheidsinstellingen en dat 15% werd ingehuurd of gekocht door onderwijsinstellingen. De reconversie van kantoorgebouwen naar andere bestemmingen zoals scholen, seniories of appartementen is hiermee verder ingezet.

De leegstandsgraad op de Brusselse kantorenmarkt is in 2011 niet gestegen (11,8%) of ongeveer 1,5 miljoen m² in absolute cijfers². Door de verzwakte take-up en de moeilijke bankfinancieringen voor speculatieve projecten is er een daling van dit type projecten op de markt.

De huurprijzen voor nieuwe en ecologisch-performante gebouwen blijven op een hoog niveau. Het zijn vooral de secundaire producten, zijnde de oudere of niet centraal gelegen en ecologisch minder performante gebouwen, waar de huurcontracten duidelijk in een voordelig huurdersklimaat worden gegotieerd en verder werden uitgebodemd.

De prime rent in de Brusselse Leopoldswijk was € 275/m²/jaar wat een zeer hoog niveau is, en bewijst dat de markt nu echt met 2 types producten zit.

In de westelijke gedecentraliseerde rand van Brussel waar Leasinvest Real Estate operationeel is met The Crescent en Riverside Business Park, is er de laatste helft van het jaar weinig activiteit geweest. Ondanks de moeilijke toestand kon Leasinvest Real Estate een aantal huurtransacties in The Crescent afhandelen, hetgeen al leidde tot een 50% bezettingsgraad.

De regionale markten kenden eveneens een serieuze vertraging in 2011 met 30% terugval. De meeste verhuringen gebeurden aan stationslocaties (Brugge, Leuven, Namen) maar er was meer activiteit in Wallonië dan in Vlaanderen.

Retailmarkt België

De Belgische retailmarkt heeft in 2011 een goed jaar achter de rug. In vergelijking met bv. Nederland, presteert de retailmarkt bijzonder goed. De high street locaties alsook de shopping centra hebben weinig neerwaartse druk gekend op de huurprijzen. 2012 zal door de regeringsmaatregelen Di Rupo I toch zijn effect kennen op de koopkracht waardoor er een druk op de omzetgroei van de retailers zal komen en dus ook op de huurprijzen.

Er blijft een grote vraag naar winkelvastgoed als investeringsproduct waar nog steeds zeer scherpe yields worden geboden (4 à 5% voor de binnensteden en 6 à 7,25% voor de betere baanwinkels).

¹ Bron: CBRE: Belgium Property Insight 2011, C&W: MArketbeatt quarterly Snapshots Q4, Expertise januari, DTZ: Property overview Brussels & Luxemburg, Property Partners: Rapport de marché 2011.

² Voor meer informatie inzake de situatie van LRE verwijzen we naar p 35.

Logistiek en semi-industrieel

De huuropname in logistiek en semi-industrieel vastgoed bereikte een niveau van bijna 1 miljoen m² huuropname, wat 20% hoger was dan vorig jaar.

De puur logistieke spelers blijven het meest afhankelijk van de economische omstandigheden en kunnen zich moeilijk voor een langere periode engageren. Hun marges worden door de concurrentie en hun eindklanten zwaar onder druk gezet, wat ze op hun beurt willen terugzien in lagere huurprijzen.

De grootste transacties gebeurden onder de vorm van aankoop door eindgebruikers zoals Duvel (25.000 m²), Colruyt (45.000m²) en Black&Decker (62.000m²).

Canal Logistics spande de kroon naar meeste huurtransacties met Caterpillar (22.500 m²), Famous Clothes (7.200 m²) en MSF Supply (13.500 m²) die allemaal in 2011 werden afgesloten.

Projectontwikkelaars zijn voorzichtiger geworden, wat maakt dat er bijzonder weinig projecten op de markt komen in 2012. Er is echter een groot potentieel van grond voor op maat te ontwikkelen producten.

Investeringsmarkt

De Belgische investeringsmarkt heeft in 2011 een totaal volume gerealiseerd van € 1,6 miljard. Dit is een ongeveer gelijk niveau als vorig jaar.

De verdeling hiervan is als volgt: 52% in kantoren, 27% in retail, een kleine 10% in logistiek en 13% in seniories en hotels.

Wat in 2010 al duidelijk werd is nog versterkt in 2011, waarbij de kopers op zoek zijn naar risico-averse producten. Voor kantoorgebouwen met lange termijncontracten op strategische locaties worden zeer hoge prijzen geboden zowel in de hoofdstad als erbuiten, waarbij de aankoop van het Kamgebouw in Brugge de uitschieter was.

De vlucht naar retail is al enkele jaren bezig en werd in 2011 verder gezet. Niet alleen worden er hoge prijzen betaald voor winkelpanden maar is de liquiditeit van dergelijke panden zeer hoog, temeer omdat men hier voor baanwinkels ook met veel lagere volumes (€ 1 à 3 miljoen /pand) spreekt. Belangrijkste retailtransactie was de verkoop van de Galerie Saint Lambert in Luik.

Ook de investeringsmarkt in logistieke panden is wat stilgevallen, enerzijds bij gebrek aan producten, maar ook door de concurrentie van investeerders-gebruikers. Opvallende transacties waren de verkoop van het distributiecentrum van Carrefour in Nijvel en de aankoop van de UIT site in Herentals.

Opvallend zijn ook de veelvuldige transacties in rusthuizen waarbij een aantal investeerders in het kader van hun diversificatiestrategie een behoorlijk volume aankochten.

Monnet, Luxemburg

© Jenifer Farruggia



De Luxemburgse markt

Het Groothertogdom Luxemburg heeft in 2011 zijn volledige "reprise" gekend.

De take-up op de Luxemburgse kantorenmarkt in 2011 zat terug volledig op schema met een opname van 150.000 m², hetzij 44% meer dan in 2010. Een bijzonder goed teken is dat deze verhoogde opname vooral gebeurd is door een verhoogd aantal transacties, telkens onder de 1.000 m² wat nogmaals bewijst dat Luxemburg beheerst wordt door een vraag naar kleinere ruimten.

De vooruitzichten voor Luxemburg zullen voorzichtig moeten blijven maar zijn toch geruststellend te noemen met een ontwikkelingspijplijn van slechts 78.000 m² en een handhaving van de huurprijzen.

De beschikbaarheid is hoog opgelopen in de periferie (18,81%) en de gedecentraliseerde zone (11,47%) maar op Kirchberg (2,92%) en in het Centrum (1,45%) is de leegstandsgraad zeer laag. In deze twee laatste zones situeert de portefeuille van Leasinvest Immo Lux zich voornamelijk.

De investeringsmarkt in Luxemburg was in 2011 met een transactievolumen van € 435 miljoen actiever dan in 2010 (+ 26%). Toch bereikt men niet de niveaus van voor 2009 omwille van een gebrek aan "core" producten, en toch ook hier door de voorzichtigheid van de beleggers. De vereiste rendementen voor de betere producten blijven in Luxemburg vrij laag.

Retailmarkt Luxemburg

De meeste ontwikkelingsproducten zijn in Luxemburg (nog) niet gerealiseerd zodat de combinatie van de betere economische parameters in Europa en de sterke koopkracht geen effect hebben gehad op de huurprijzen.

Het zuiden van Luxemburg kent de meeste toekomstige projecten, als we daar Grossfeld in de Cloche d'Or zone bijrekenen. Op termijn zal dit wel zijn effect hebben en zal er misschien wel een overaanbod zijn. In het noorden of het centrum van Luxemburg is dat gevaar van overaanbod veel kleiner en hebben een aantal shoppingcenters hun waarde daar bevestigd.

De opleveringstermijn voor het binnenstedelijke shoppingcenter Hamilius wordt voorzien in 2014 waardoor het centrum er een heel aantrekkelijke winkelpool verkrijgt.

Leasinvest Real Estate heeft voor de Duitse schoenretailer Sienes Shuhcenter 1.356 m² opgeleverd die van bij de start een gigantisch succes kende.

6.2 Leasinvest Real Estate versus de markt

Het hierna vermelde overzicht is beperkt tot de twee grootste deelmarkten van Leasinvest Real Estate, zijnde de kantorenmarkt in het Groothertogdom Luxemburg en Brussel die resp. 27,4% en 20,2%, hetzij 47,6% van de totale vastgoedportefeuille vertegenwoordigen.

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

De totale bezetting van de portefeuille blijft hoog en bedraagt 92,57% (eind 2010: 97,45%)

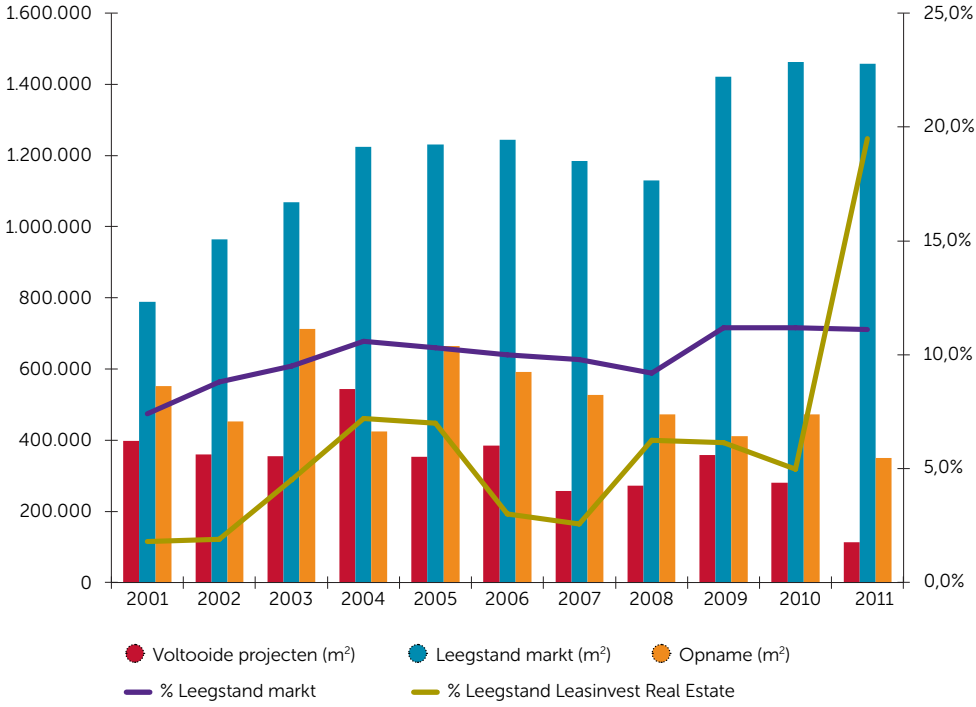
SKF, Tongeren
© www.detiffe.com



Brussel

Voltooid projecten, opname en leegstand

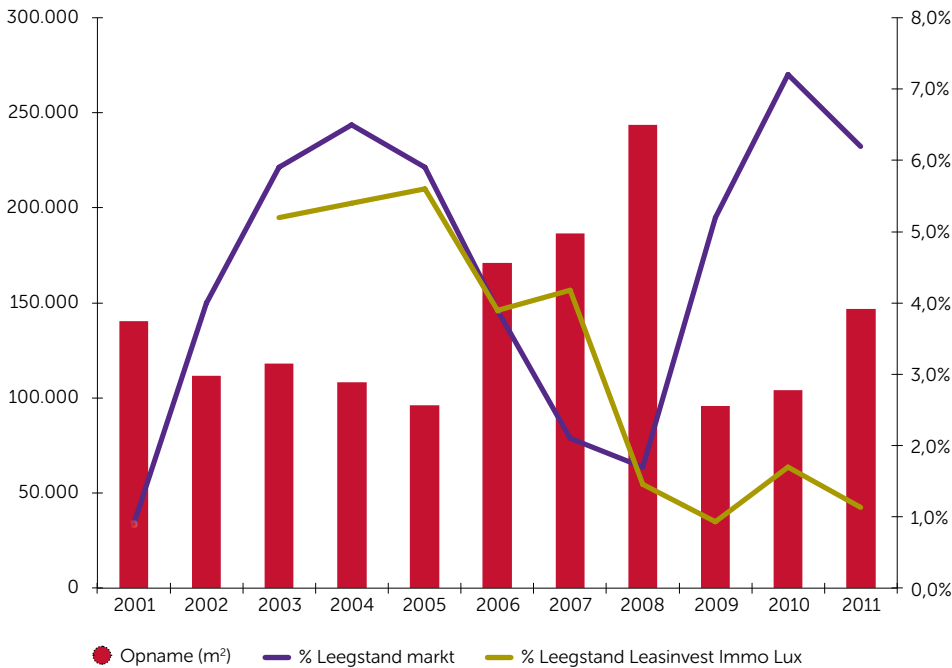
Leegstandsgraad Leasinvest Real Estate hoger vnl. door gedeeltelijke leegstand The Crescent, Anderlecht (leegstand markt = 11,1%)



Groothertogdom Luxemburg

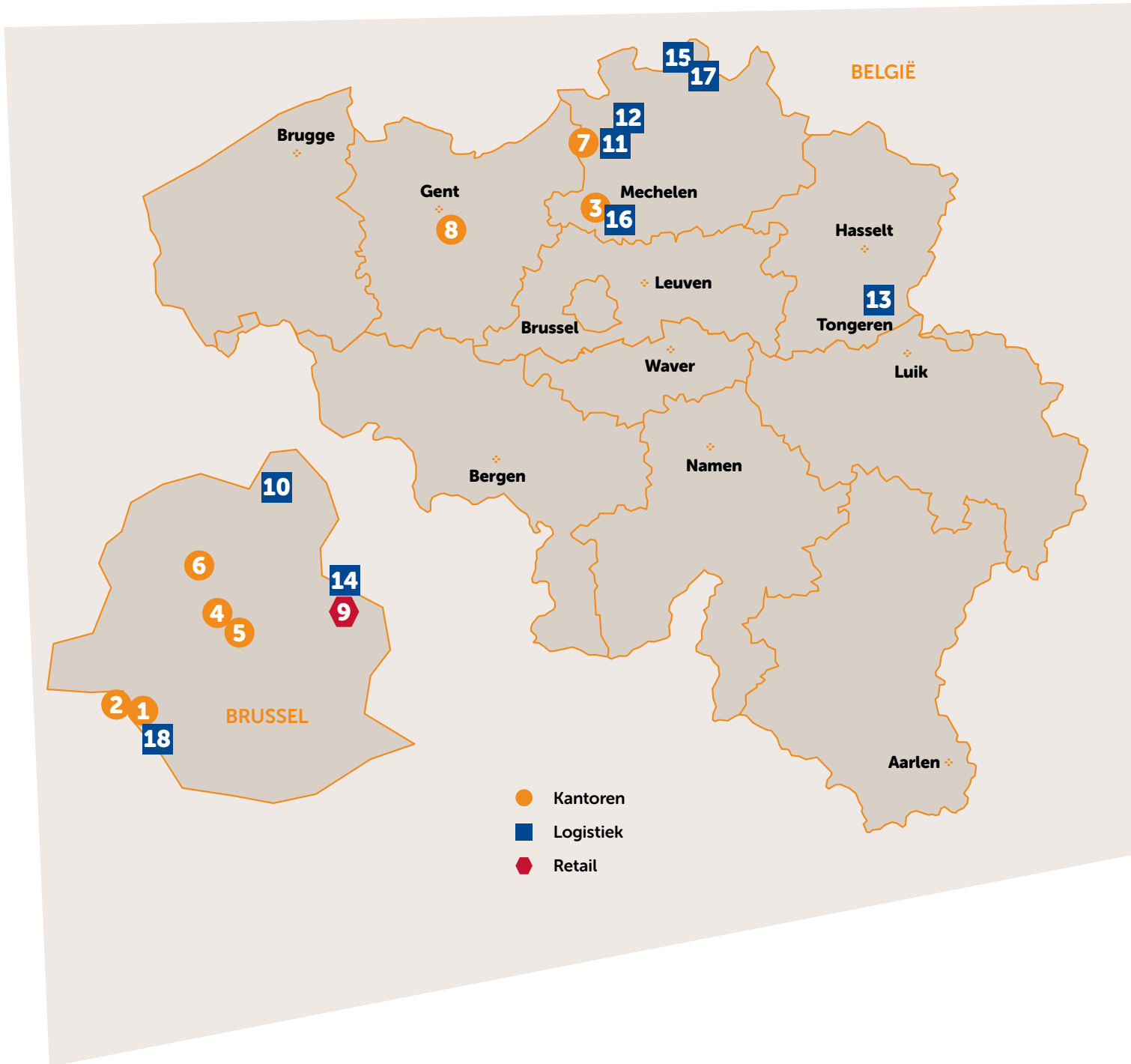
Verhuurmarkt luxemburgse kantoren

Nagenoeg 100% bezetting voor Leasinvest Immo Lux portefeuille



6.3 Vastgoedportefeuille

6.3.1 Vastgoedportefeuille in exploitatie



BELGIË

Alle gebouwen behorend tot de statutaire jaarrekening van Leasinvest Real Estate worden aangeduid met een *



1 Riverside Business Park, Internationalelaan 55, 1070 Anderlecht*

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

Bouwjaar 1992/96

Verschillende gedeeltelijke renovaties 2005-2010

Huoppervlakte 26.826 m²

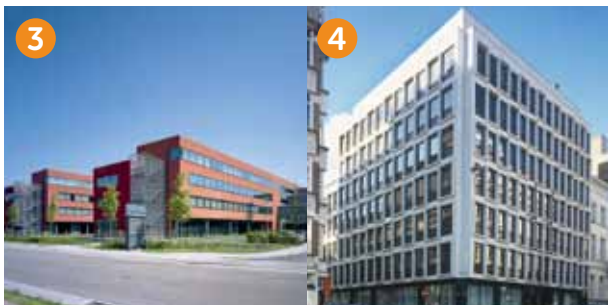
2 The Crescent, Lenniksebaan 451, 1070 Anderlecht*

Kantoorgebouw in het Erasmus Wetenschappelijk Park in Anderlecht.

Bouwjaar 2002

Verbouwd naar 'green intelligent building' in 2010/2011.

Huoppervlakte 15.132 m²



3 Motstraat, 2800 Mechelen*

Kantorencomplex.

Bouwjaar 2002

Huoppervlakte 14.174 m²

4 Montoyerstraat 63, 1000 Brussel*

Uitstekend gelegen kantoorgebouw.

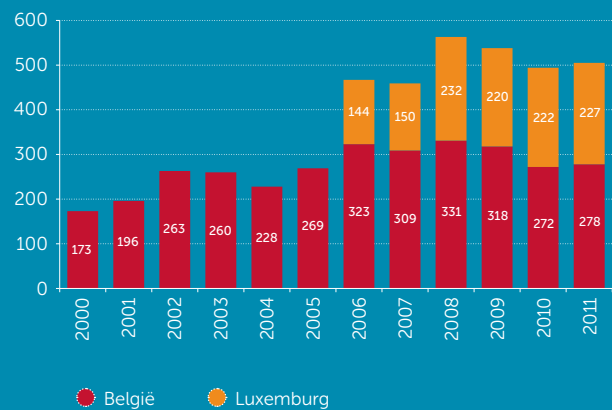
Bouwjaar 1974

Gedeeltelijk gerenoveerd in 2003 •

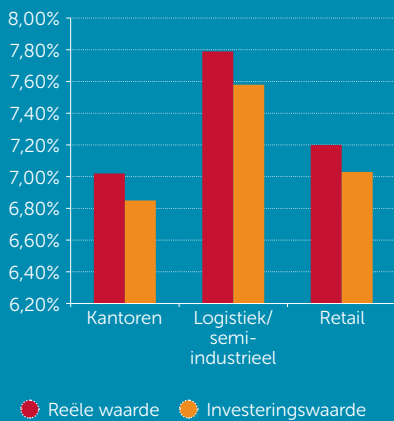
renovatie inkom en sanitair 2009-2010

Huoppervlakte 6.745 m²

Evolutie van de reële waarde: stijging tot meer dan € 500 miljoen dankzij acquisities



Huurrendement per segment



Square de Meeûs 5-6 1000 Brussel*

Zeer goed gelegen kantoorgebouw.

Bouwjaar 1974

In belangrijke mate gerenoveerd in verschillende fasen (periode 1996-2002)

Huuroppervlakte 5.965 m²



Louizalaan 66, 1000 Brussel*

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

Bouwjaar 1974/75

Verbouwd in 1987 & 2001, gelijkvloers en gevel gerenoveerd in 2007

Huuroppervlakte 3.398 m²



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

Kantoorgebouw gelegen in een bedrijvenpark in een parkaanleg.

Bouwjaar 2000

Huuroppervlakte 1.792 m²



Torenhof / Guldensporenpark, 9820 Merelbeke, België

Kasteelhoeve als facilitair centrum bij Axxes Business Park

Bouwjaar eerste deel 19^{de} eeuw, tweede deel 1974 en derde deel eind jaren tachtig - Volledige renovatie 2010/2011

Huuroppervlakte 1.600 m²



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

Bedrijvenpark langs de E40
bestaande uit 6 semi-indus-
triële gebouwen en 1 grote
winkeloppervlakte

Bouwjaar 1975/88

Renovaties uitgevoerd
in functie van
nieuwe huurders

Huuroppervlakte 36.122 m²

**Canal Logistics,
Neder-over-Heembeek**

Nieuw state-of-the-art
logistiek centrum
met kantoren

Fase 1

Bouwjaar 2010

Huuroppervlakte

27.682 m² logistiek en
1.250 m² kantoren

Fase 2

Bouwjaar 2011

Huuroppervlakte

20.664 m² logistiek en
1.250 m² kantoren



**Prins Boudewijnlaan 7,
2550 Kontich***

Distributiecentrum

Bouwjaar 1989

Uitbreiding in 2000

Huuroppervlakte 27.589 m²

**Nijverheidsstraat 96,
2160 Wommelgem***

Opslag- en distributiesite
met kantoren

Bouwjaar 1992-1993

Uitgerust met
zonnepanelen en
uitgebreid met
500 m² extra
kantooruimte in 2010

Huuroppervlakte 26.590 m²

**Aard van de activa:
aandeel kantoren daalt tot 54%, logistiek gestegen
door vererving fase 2 van Canal Logistics**



- Kantoren **54%**
- Logistiek/semi-industrieel **26%**
- Retail **20%**

**Spreiding van de portefeuille:
kantoren Luxemburg maken het belangrijkste aandeel
van de portefeuille van Leasinvest Real Estate uit**



- Kantoren Groothertogdom Luxemburg **27,4%**
- Logistiek/semi-industrieel België **22,1%**
- Kantoren Brussel **20,2%**
- Retail Groothertogdom Luxemburg **13,5%**
- Kantoren rest van België **6,5%**
- Retail België **6,3%**
- Logistiek Groothertogdom Luxemburg **4,0%**



13

SKF, 3700 Tongeren*

Distributiecentrum
bestaande uit opslaghallen
en kantoren

Bouwjaar 1993/2003

Huoppervlakte 25.872 m²



14

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

Semi-industrieel
bedrijvenpark

Bouwjaar 1973

Verbouwd in 1994 en 1998

Huoppervlakte 13.624 m²



15

Wenenstraat 1, 2321 Meer*

Opslagmagazijn
met kantoren

Bouwjaar 1989-1990

Huoppervlakte 8.071 m²



16

**Zeutestraat,
2800 Mechelen***

Logistiek centrum

Bouwjaar 2002

Huoppervlakte 7.362 m²



17

**Riyadhstraat 21,
2321 Meer***

Opslagmagazijn
met kantoren

Bouwjaar 2002

Huoppervlakte 5.015 m²



18

**Lusambostraat,
1190 Vorst***

Semi-industrieel gebouw
bestaande uit kantoren
en opslag

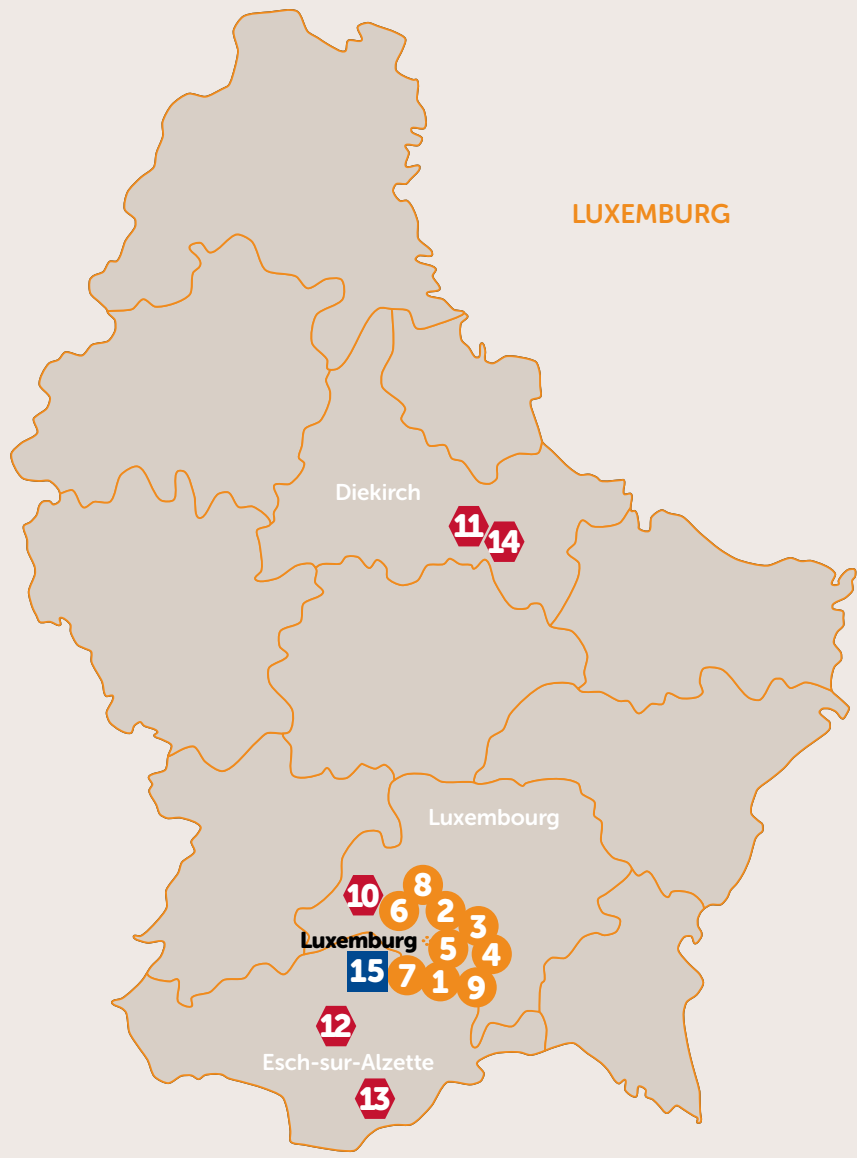
Bouwjaar 1993

Huoppervlakte 3.191 m²

**Type huurders:
diensten en retail en groothandel zijn goed voor
> 50% van de portefeuille**



- Diensten **24%**
- Retail & groothandel **27%**
- Financiële sector **14%**
- Industrie **9%**
- Overheid & Non-profit **10%**
- Transport & distributie **11%**
- ICT **4%**
- Medisch & pharma **1%**



- Kantoren
- Logistiek
- ◆ Retail

LUXEMBURG

Alle gebouwen in Luxemburg worden aangehouden via Leasinvest Immo Lux waarvan Leasinvest Real Estate 100% aandeelhouder is.



1 Avenue Pasteur 16, 2520 Luxemburg

Kantoorgebouw gelegen vlakbij het bekendere Glacis en in een semi-winkelstraat

Bouwjaar 1980

Renovatie gemeenschappelijke delen 2009/2010

Huuroppervlakte 4.928 m²

2 EBBC (gebouw d), Route de Trèves 6, 2633 Senningerberg

Maakt deel uit van een kantorencomplex van zes gebouwen op wandelafstand van de luchthaven van Luxemburg

Bouwjaar 1988

Huuroppervlakte 4.473 m²

Mede-eigendom parking en parkingzone



3 Rue Jean Monnet 4, 2180 Luxemburg

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

Bouwjaar 1992

Gedeeltelijke renovatie in 2011

Huuroppervlakte 3.866 m²

4 Avenue J.F. Kennedy 43, 1855 Luxemburg

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

Bouwjaar 1999

Huuroppervlakte 2.270 m²

Mede-eigendom

**Gemiddelde ouderdom:
meer dan 30% van de gebouwen
zijn jonger dan 10 jaar**

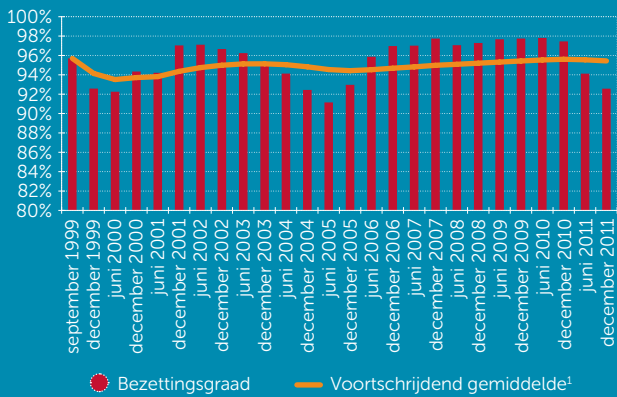


- 0-5 jaar **10%**
- 5-10 jaar **23%**
- 10-15 jaar **5%**
- > 15 jaar **62%**

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

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

**Bezettingsgraad:
blijft op een vrij goed niveau niettegenstaande
de huidige moeilijke markt**



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



**Route d'Esch 25,
1470 Luxemburg**

Gelegen vlakbij de
hoofdzetel van Dexia
Luxemburg op de
route d'Esch

Bouwjaar 1992

Huuroppervlakte 1.839 m²



**Rue du Kiem 145,
8080 Strassen**

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

Bouwjaar 2002

Huuroppervlakte 1.834 m²



**Montimmo,
Avenue Monterey 35,
2163 Luxemburg**

Gelegen in één van de be-
langrijkste straten van
het Central Business District
van Stad Luxemburg

Bouwjaar 2009

Huuroppervlakte 1.760 m²



**Avenue Monterey 20,
2163 Luxemburg**

Standingvol kantoorgebouw
gelegen op de Avenue
Monterey, één van de
meest prestigieuze locaties
in Luxemburg

Bouwjaar 2001

Huuroppervlakte 1.555 m²



**Mercure,
Avenue de la Gare 41,
1611 Luxemburg**

3 kantoorverdiepingen van een complex met winkelgalerijen, appartementen en kantoren

Bouwjaar 1989

Huoppervlakte 807 m²

Mede-eigendom

Route d'Arlon 2, Strassen

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

Bouwjaar 1988

Huoppervlakte 22.721 m²



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

Retailsite gelegen aan de N7 te Diekirch

Bouwjaar 1996 voor het hoofdgebouw

bouw bijkomend retailgebouw van 1.356 m² in 2011

Huoppervlakte 10.199 m²

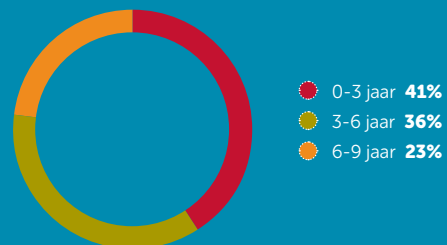
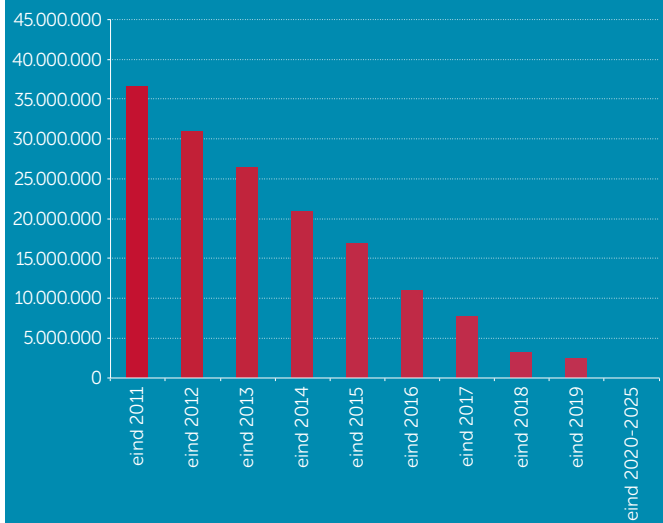
Rue du Brill, Foetz

Retailgebouw gelegen naast de Cora-vestiging

Bouwjaar 1987

Huoppervlakte 4.219 m²

Resterende looptijd en contractueel verzekerde huurinkomsten



De grafiek is opgesteld op basis van de eerste opzegmogelijkheid van de huidige huurcontracten op basis van de contractuele huur. 41% van de contractuele huur op jaarbasis vervalt binnen 3 jaar.

In 2011 verviel 11,4% of € 4,6 miljoen van de contractuele huur op jaarbasis. Er zijn belangrijkere opzegmogelijkheden in 2012 nl. 15,3% en in 2013 12,5%.

De portefeuille van Leasinvest Real Estate omvat vooral spelers uit de private sector en in mindere mate uit de overheidssector. Dit heeft voor gevolg dat bedrijven meer flexibele contracten wensen met kortere vaste looptijden, nl. de klassieke 3/6/9-contracten. De gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten bedraagt 4 jaar (31/12/10: 3,8 jaar). Voor meer informatie verwijzen we naar bijlage 4 van de financiële staten.



**Place Schwarzenweg,
3474 Dudelange**

Commercieel gebouw
bestaande uit galerijen,
commerciële ruimten,
bakkerijen, reserves,
verkoopzones, kantoren
en cafetaria

Bouwjaar 1991

Huoppervlakte 3.759 m²



**Rue du Curé,
9217 Diekirch**

Winkelcomplex deel
uitmakend van een
gemengd gebouw
handelszaken/residenties

Bouwjaar 1994

Huoppervlakte 3.100 m²

Mede-eigendom



**CFM, Rue Guillaume Kroll,
1822 Luxemburg**

Industrieel complex
bestaande uit enerzijds een
service center, distributeur,
groothandel in sanitaire
toestellen en anderzijds een
kantoorgebouw

Bouwjaar 1990

In 2008 gerenoveerd
en uitgebreid

Huoppervlakte 19.987 m²





6.3.2 Investerings en desinvesteringen

Investerings

Canal Logistics fase 2 – Neder-over-Heembeek, België

De bouwwerkzaamheden voor fase 2 werden begin juli 2011 beëindigd; het gebouw werd obv de concrete afspraken met de ontwikkelaar in 2007 overgenomen in december 2011. Fase 2 omvat een totale opslagruimte van 20.664 m² en 1.250 m² kantoren.

Desinvesteringen

Alpha Campus, Zwijndrecht

Op 19/12/11, via de overdracht van een bedrijfstak, werd het kantoorgebouw gelegen in het bedrijvenpark Alpha Campus

te Zwijndrecht verkocht. Deze transactie betreft een kantoorgebouw van 3.487 m² met geïntegreerde werkplaatsen van 355 m², een magazijn van 639 m² en 125 buitenparkeerplaatsen, de onderliggende grond (ongeveer 6.725 m²), alsook de desbetreffende onroerende leasingovereenkomst afgesloten met de leasingnemer.

Voor meer informatie betreffende de investeringen en desinvesteringen verwijzen we naar hoofdstuk 4 Beheersverslag, de persberichten op www.leasinvest.be en bijlage 3.1.2. van de financiële staten.

6.4 Samenstelling van de vastgoedportefeuille

Voor meer informatie betreffende de segmentinformatie verwijzen we naar bijlage 3 van de financiële staten.

Indeling volgens geografische ligging België – Groothertogdom Luxemburg

	Reële waarde (€ mio)	Investeringswaarde (€ mio)	Aandeel in portefeuille (% RW)	Contractuele huur (€ mio/J)	Huurrendement obv RW (%)	Huurrendement obv IW (%)	Bezettingsgraad (%)
België	275,08	282,25	54,5	20,11	7,31	7,12	87,78
Groothertogdom Luxemburg	226,52	232,31	44,9	16,20	7,15	6,97	99,32
Vastgoedbeleggingen	501,60	514,56	99,4	36,31	7,23	7,05	92,57
Activa bestemd voor verkoop	2,85	2,93	0,6				
Gebouwen in exploitatie	504,45	517,49	100,00				
Projecten België	0,00	0,00	0,0				
Projecten Groothertogdom Luxemburg	0,00	0,00	0,0				
Totaal vastgoedbeleggingen	504,45	517,49	100,0				

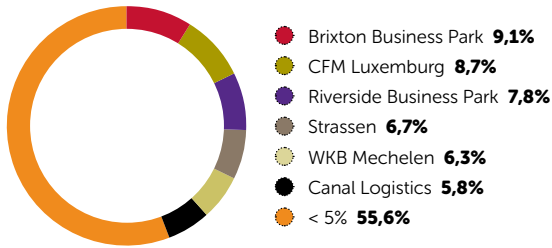
Indeling volgens type vastgoed

	Reële waarde (€ mio)	Investeringswaarde (€ mio)	Aandeel in portefeuille (% RW)	Contractuele huur (€ mio/J)	Huurrendement obv RW (%)	Huurrendement obv IW (%)	Bezettingsgraad (%)	Acquisitiewaarde (€ mio)	Verzekerde waarde (€ mio)
Kantoren									
Kantoren Brussel	101,74	104,28	20,20	6,80	6,68	6,52	80,66	122,40	112,25
Kantoren rest van België	29,90	30,65	5,90	2,45	8,19	7,99	100,00	50,30	32,06
Kantoren Groothertogdom Luxemburg	138,13	141,72	27,40	9,59	6,94	6,77	91,52	124,00	92,18
Totaal kantoren	269,77	276,65	53,50	18,84	6,98	6,81	91,52	296,70	241,82
Logistiek/Semi-industrieel									
Logistiek/Semi-industrieel België	111,53	114,61	22,10	8,81	7,90	7,69	87,96	99,60	110,15
Logistiek/Semi-industrieel Groothertogdom Luxemburg	20,20	20,70	4,00	1,45	7,18	7,00	100,00	13,40	5,13
Totaal Logistiek/Semi-industrieel	131,73	135,31	26,10	10,26	7,79	7,58	89,42	113,00	115,28
Retail									
Retail België	31,91	32,71	6,30	2,05	6,42	6,27	100,00	18,50	10,47
Retail Groothertogdom Luxemburg	68,19	69,89	13,50	5,16	7,57	7,38	100,00	61,20	44,19
Totaal retail	100,10	102,60	19,80	7,21	7,20	7,03	100,00	79,70	54,66
Vastgoedbeleggingen									
Activa bestemd voor verkoop	2,85	2,93	0,60					3,00	5,33
Gebouwen in exploitatie	504,45	517,49	100,00					492,40	411,76
Projecten België	0,00	0,00	0,0					0,00	
Projecten Groothertogdom Luxemburg	0,00	0,00	0,0					0,00	
Algemeen totaal incl. projecten	504,45	517,49	100,00					492,40	411,76

Overzicht panden totaal (indeling van de gebouwen volgens hoofdbestemming)

	Totale oppervlakte (in m ²)	Contractuele huur (€ mio/jaar)	Bezettingsgraad (%)	Contr.huur + gesch.huur op leegstand (€ mio/jaar)	Geschatte huur (€ mio/jaar)
DEEL I : KANTOREN					
Square de Meeüs 5-6	5.965	1,32	100	1,32	1,11
Rue Montoyer 63	6.745	1,52	100	1,52	1,36
Avenue Louise 66	3.398	0,52	83	0,62	0,56
Riverside BP - fase I, III and IV	21.645	2,57	86	2,97	2,89
Lenniksebaan, Anderlecht	15.132	0,86	47	1,89	1,94
Totaal kantoren Brussel (België)	52.885	6,80	81	8,32	7,86
WKB kantoren, Motstraat	14.174	2,23	100	2,23	1,89
Delta Business Park	1.792	0,22	99	0,22	0,20
Totaal kantoren rest (België)	15.966	2,45	100	2,45	2,09
EBBC	4.473	1,55	94	1,63	1,46
CFM Kantoren	5.559	1,31	100	1,31	1,56
ESCH	1.839	0,61	99	0,61	0,56
Kennedy	2.270	0,93	100	0,93	0,86
Kiem	1.834	0,54	100	0,54	0,53
Mercure	807	0,20	99	0,21	0,16
Monnet	3.866	1,50	100	1,50	1,46
Monterey	1.555	0,71	100	0,71	0,57
Montimmo	1.760	0,92	100	0,92	0,78
Pasteur	4.928	1,33	99	1,35	1,26
Totaal kantoren Groothertogdom Luxemburg	28.891	9,59	99	9,69	9,20
Totaal kantoren LRE	97.742	18,84	92	20,46	19,15
DEEL II : LOGISTIEK-SEMI-INDUSTRIEEL					
SKF, Tongeren	25.872	1,13	100	1,13	1,04
Prins Boudewijnlaan 7	27.589	1,25	100	1,25	1,30
Meer - Dobra	5.015	0,15	100	0,15	0,17
Meer - Helios	8.071	0,36	100	0,36	0,28
Wommelgem - Nijverheidsstraat	26.590	1,31	94	1,38	1,30
Canal Logistics (fase 1)	28.934	1,06	78	1,36	1,37
Canal Logistics (fase 2)	21.923	0,89	94	0,95	1,01
Riverside BP - fase II	5.181	0,39	90	0,43	0,42
Brixton BP	21.668	1,39	93	1,48	1,26
Vierwinden BP	13.624	0,19	23	0,77	0,74
Alcan	3.191	0,31	100	0,31	0,22
WKB Warehouses, Zeutestraat	7.362	0,38	100	0,38	0,33
Totaal Logistiek/Semi-industrieel België	195.020	8,81	88	9,95	9,42
CFM logistiek	14.428	1,45	100	1,45	1,31
Totaal Logistiek/Semi-industrieel Groothertogdom Luxemburg	14.428	1,45	100	1,45	1,31
Totaal Logistiek/Semi-industrieel	209.448	10,26	89	11,40	10,73
DEEL III : Retail					
Brixton BP - Unit 4/5/6	14.454	2,05	100	2,04	2,24
Totaal Retail België	14.454	2,05	100	2,04	2,24
Diekirch	3.100	0,66	100	0,66	0,45
Dudelange	3.759	0,35	100	0,35	0,37
Foetz - Adler	4.219	0,56	100	0,56	0,56
Diekirch - Batiself	8.843	0,90	100	0,90	0,91
Diekirch - Siemes	1.356	0,23	100	0,23	0,23
Strassen	22.721	2,46	100	2,46	2,50
Totaal Retail Groothertogdom Luxemburg	43.998	5,16	100	5,16	5,01
Totaal Retail	58.452	7,21	100	7,20	7,24
ALGEMEEN TOTAAL ZONDER PROJECTEN	365.642	36,31	92,57	39,07	37,12
DEEL IV : ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP					
Torenhof (Axxes BP)	2.019	0,10	31	0,28	0,26
Totaal Offices Belgium	2.019	0,10	31	0,28	0,26
ALGEMEEN TOTAAL MET ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP	367.661	36,41	92,14	39,35	37,38

Overzicht panden met een aandeel van meer dan 5% in de totale vastgoedportefeuille in exploitatie



Verzekerde waarde (situatie op 31/12/11)

Om een veelvoudigheid van verhaal te vermijden en te kunnen genieten van voordelige premievoorwaarden, bepaalt de standaard huurovereenkomst van zowel Leasinvest Real Estate als Leasinvest Immo Lux dat de verzekeringsovereenkomst door de verhuurder wordt afgesloten voor de gehele wederopbouwwaarde van het gebouw, met een wederzijdse afstand van verhaal (en inclusief een loss of rent van 36 maanden). De verzekerde waarde van de gebouwen is gebaseerd op de externe waardering in 'nieuwbouw'waarde, welke in mei 2009 plaatsvond. Een uitzondering hierop vormen de 3 gebouwen in Luxemburg die eind 2009 werden aangekocht van de METRO groep (EKZ Strassen, Diekirch (Batiself) en Foetz (Adler) en die in de loop van 2011 werden gewaardeerd, alsook de recente nieuwe constructies (Siemes Shuhcenter te Diekirch (L) en Canal Logistics (B) die aan hun reële bouwkost werden verzekerd. De verzekerde waarden worden overeenkomstig de geldende index jaarlijks automatisch aangepast (voor België geldt thans de ABEX index 694 en voor GH Luxemburg de 'Indice semestriel des prix de la construction' 696,95).

Eind 2011 werd de globale bevakpolis voor de Belgische portefeuille opgezegd na een geslaagde marktbevraging en werd er een nieuwe bevakpolis afgesloten met een vaste duurtijd van twee jaar, waarbij de verzekeringspremie gemiddeld met 28,5% daalde. De franchise werd op marktconforme wijze aangepast.

Het verzekeringsrisico in de nieuwe bevakpolis is thans gespreid over drie verzekeraars, met name ACE European Group Ltd. (60%), Mercator NV (20%) en BDM NV (20%).

De voornaamste nieuwkomers in de Belgische bevakpolis zijn de gebouwen Canal Logistics (€ 21,43 miljoen), The Crescent (voorheen verzekerd door de (ex-)huurder L'Oréal, € 38,52 miljoen) en Axxes Business Park (opgenomen in de bevakpolis in het kader van het syndicusschap uitgeoefend door Leasinvest Services NV, € 44,51 miljoen). Ook de waarde van alle roerende goederen (meubilair, elektronica, ...) van de business centra werd mee opgenomen in de bevakpolis.

Voor een aantal gebouwen wordt het eigenaarsrisico per uitzondering individueel door de huurder verzekerd (via de eigen groepspolis) of door de vereniging van mede-eigenaars. In België betreft het de gebouwen gelegen te Montoyerstraat 63 (verzekerd via de groepspolis van het Europees Parlement), het SKF gebouw te Heesterveldweg 16 (Tongeren) (verzekerd via de globale blokpolis van de SKF groep), het gebouw te Prins Boudewijnlaan (via de Master Polis van Federal Mogul Corporation), en te Lusambostraat 76 in vorst (via de polis Al-

met Belgium). Net zoals voor de bevakpolis is de verzekerde waarde van deze gebouwen gebaseerd op voormelde externe waardering in 'nieuwbouw' waarde van 2009 en worden zij in principe eveneens gekoppeld aan de jaarlijkse automatische (ABEX) indexering.

Voor Luxemburg gaat het om de hierna volgende gebouwen (allen verzekerd via tussenkomst van de (syndicus van de) respectievelijke vereniging van mede-eigenaars (VME)): Kennedy (blokpolis ten belope van € 365,90 miljoen (incl. € 60 miljoen loss of rent) waarvan € 9,13 miljoen (inclusief € 2,60 miljoen loss of rent) betrekking heeft op het gedeelte van Leasinvest Immo Lux), EBBC (totaal waarde gebouwen € 82,87 miljoen met een aandeel Leasinvest Immo Lux van € 13,78 miljoen), Mercure (totaal € 4,45 miljoen waarvan het aandeel voor Leasinvest Immo Lux € 2,60 miljoen), Monterey 20 (globaal € 25,49 miljoen waarvan € 3,86 miljoen voor het deel Monterey 20 (100% Leasinvest Immo Lux) en € 0,69 miljoen voor het deel VME Central Parc), Diekirch (Match) (€ 19,14 miljoen waarvan € 5,01 miljoen voor Leasinvest Immo Lux).

De totale verzekerde waarde voor de gebouwen waarvan Leasinvest Real Estate eigenaar is, bedraagt € 270,26 miljoen, waarvan € 238,73 miljoen deel uitmaakt van de Leasinvest Real Estate-bevakpolis.

De totale verzekerde waarde voor de gebouwen waarvan Leasinvest Immo Lux eigenaar is, bedraagt € 141,50 miljoen, waarvan € 110,29 miljoen deel uitmaakt van de Leasinvest Immo Lux-bevakpolis.

Een aantal gebouwen waarvoor een volledig recht op BTW aftrek bestaat wordt in 'nieuwbouw'waarde exclusief BTW verzekerd.

België (in € miljoen)

Kantoren:	149,64 (111% van de reële waarde)
Logistiek:	110,15 (99% van de reële waarde)
Retail:	10,47 (33% van de reële waarde)
TOTAAL:	270,26

Luxemburg (in € miljoen)

Kantoren:	92,18 (67% van de reële waarde)
Logistiek:	5,13 (25% van de reële waarde)
Retail:	44,19 (65% van de reële waarde)
TOTAAL:	141,50

6.5 Schattingsverslag^{3 4}

ACTUALISATIE OP 31 DECEMBER 2011 VAN DE WAARDERING VAN DE PORTEFEUILLE VAN LEASINVEST REAL ESTATE BESLUITEN VAN EXPERT CUSHMAN & WAKEFIELD

Wij hebben de eer u onze schatting van de investeringswaarde en de reële waarde van het patrimonium van Leasinvest Real Estate Comm.VA op 31 december 2011 over te maken.

.....

³ De besluiten van het schattingsverslag werden opgenomen met toestemming van Cushman & Wakefield en Winssinger & Vennoten.

⁴ De opgenomen besluiten in het schattingsverslag hebben, tenzij in zoverre anders gepreciseerd, betrekking op de vastgoedportefeuille van Leasinvest Real Estate, m.i.v. de projectontwikkelingen en activa bestemd voor verkoop.

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

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

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

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

1. Het patrimonium bestaat uit bedrijvenparken, kantoren, semi-industriële gebouwen, distributiecentra en winkels verspreid over België (Brussel, Zaventem, Mechelen, Antwerpen, Meer en Tongeren) en het Groothertogdom Luxemburg.
2. De effectieve huurinkomsten (+ de geschatte huurwaarde op leegstand) van het geheel ligt 6,47% (respectievelijk 6,86% en 5,99% voor de Belgische en de Luxemburgse portefeuille) hoger dan de geschatte huurwaarde.
3. De bezettingsgraad⁵ van het geheel (inclusief de projecten) bedraagt 92,57% (respectievelijk 86,98% en 99,32% voor de Belgische en de Luxemburgse portefeuille).
4. Twee eigendommen werden in Q2 2011 opgeleverd. Het betreft ten eerste de renovatie van het Torenhof van 1.565 m² en 40 parkeerplaatsen naast het Axxes Business Park te Merelbeke. Dit is voorzien om uitgebouwd te worden tot een Business Center en de geschatte netto marktwaarde bedroeg € 2.880.000. Ten tweede was er het Siemes Shuhcenter, een baanwinkel van 1.356 m² te Diekirch in Luxemburg (naast de Batiself) waarvan de geschatte netto waarde € 3.170.000 bedroeg bij oplevering.
5. In Q1 2011 werd Redevco, die een lopend contract had tot 2018, uitgekocht uit het Brixton Business Park unit 4/5/6. Dit betrof een historische regeling waarbij Redevco in ruil voor de herontwikkeling van de site een lage markthuur diende te betalen tot en met april 2018 en dan ter compensatie zelf een marge kon nemen op de verdere onderverhuur aan andere partijen. Alle lopende contracten die Redevco met de zittende onderhuurders had zijn integraal overgenomen door Leasinvest Real Estate.
6. In Q4 2011 werd de 2e fase van Canal Logistics opgeleverd, deze was nagenoeg volledig verhuurd bij oplevering. Ook in Q4 werd het gebouw in Baarbeek Zwijndrecht met een geschatte waarde van € 7.440.000 verkocht.

.....
⁵ De bezettingsgraad is geldig op de datum van de schatting en houdt dus geen rekening met toekomstige (al dan niet reeds gekende) leegstand, noch met toekomstige (al dan niet getekende) nieuwe contracten. Dit cijfer wordt berekend aan de hand van de volgende formule: (de geschatte huurwaarde van alle verhuurde oppervlaktes)/(de geschatte huurwaarde van de volledige portefeuille).

Wij hebben op 31 december 2011 voor het geheel van de gebouwen Leasinvest Real Estate Comm.VA, inclusief het gedeelte van de portefeuille dat door de vennootschap Winssinger & Vennoten geschat werd,

1. een investeringswaarde bepaald van € 517 490 000 (Vijfhonderd zeventien miljoen vierhonderd negentigduizend euro), met respectievelijk een investeringswaarde van € 285 180 000 en € 232 310 000 voor de Belgische en de Luxemburgse portefeuilles; en
2. een reële waarde bepaald van € 504 580 000 (Vijfhonderd en vier miljoen vijfhonderd tachtigduizend euro), met respectievelijk een reële waarde van € 278 090 000 en € 226 490 000 voor de Belgische en de Luxemburgse portefeuilles.

Op deze basis bedraagt het huurrendement van de totale portefeuille (exclusief de projecten) in termen van de investeringswaarde 7,01% (respectievelijk 7,08% en 6,97% voor de Belgische en de Luxemburgse portefeuille) en het huurrendement van de totale portefeuille in termen van de reële waarde 7,19% (respectievelijk 7,26% en 7,15% voor de Belgische en de Luxemburgse portefeuille).

CUSHMAN & WAKEFIELD

6.6 Technisch beheer van de gebouwen

België - Leasinvest Services

Het technisch vastgoedbeheer van Leasinvest Real Estate wordt sedert 2007 uitgevoerd door een 100% dochteronderneming van Leasinvest Real Estate. De beslissing om de Belgische portefeuille volledig onder eigen beheer te brengen werd vooral ingegeven door de bezorgdheid van Leasinvest Real Estate om de directe communicatie met haar huurders te versterken.

Het vastgoedbeheer wordt thans uitgeoefend door Leasinvest Services NV (ondernemingsnummer 0826.919.159) en met maatschappelijke zetel te 2000 Antwerpen, Schermersstraat 42.

Deze vennootschap houdt zich in principe uitsluitend bezig met het vastgoedbeheer en het projectmanagement van de in België gelegen gebouwen van Leasinvest Real Estate.

Tot aan het verstrijken van de door Leasinvest Real Estate verleende huurgarantie in het kader van de desinvestering van fase I van het Axxes Businesspark, en enkel tijdens die periode, is Leasinvest Services tegen een marktconforme vergoeding ook belast met het technisch en commercieel beheer van de gebouwen die het voorwerp uitmaken van het vastgoedcertificaat 'Axxes', en waarvan Leasinvest Real Estate zelf 5% heeft onderschreven.

Leasinvest Services NV werd opgericht midden 2010 en heeft de beheeractiviteiten en het personeel van Leasinvest Services NV (oud) met ondernemingsnummer 0878.901.063 (opgericht als Leasinvest Real Estate Facility Services NV op 17/01/06) overgenomen.

Leasinvest Services staat niet onder het toezicht van een officiële instantie. Deze vennootschap heeft 7 personeelsleden in dienst, die onder leiding staan van Sven Janssens, head of property management, die hiervoor rapporteert aan Michel Van Geyte, COO van Leasinvest Real Estate Management NV

en een van de effectieve leiders van Leasinvest Real Estate. Naast beide voormelde personen maken ook Jean-Louis Apelmans en Micheline Paredis deel uit van de raad van bestuur.

Het vastgoedbeheer omvat zowel administratieve, financiële als technische activiteiten.

Het administratief en financieel beheer omvatten o.a.:

- de controle op de goede naleving van de huurovereenkomsten en de reglementen van inwendige orde
- het bijhouden van de huurstaten
- het berekenen, opvragen en opvolgen van de betaling van de 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 & -lasten, m.i.v. het desgevallend tot verrekening overgaan met de gestelde huurgaranties
- het berekenen van en het waken over de vestiging en de actualisering van de huurwaarborgen
- het beheer van eventuele achterstallige huurgelden & -lasten
- het laten opmaken en opvolgen van plaatsbeschrijvingen bij de aanvang en het einde van de huurcontracten; het verhalen van eventuele huurschade op de huurders
- het beheer van de verzekeringsportefeuille

Het technisch beheer houdt o.a. in:

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

Leasinvest Services NV is een aparte onderneming binnen (i.e. dochtervennootschap van) Leasinvest Real Estate die overeenkomstig de bepalingen van art. 11 van het KB 07/12/10 beschikt over een passende administratieve, boekhoudkundige, financiële en technische organisatie voor het beheer van de vastgoedportefeuille van Leasinvest Real Estate. Haar bestuurders en de personen die de facto de effectieve leiding waarnemen, bezitten de vereiste professionele betrouwbaarheid en ervaring om de beheerstaken te kunnen uitvoeren.

Leasinvest Services wordt voor haar beheer vergoed op basis van de tarifiering van 3% (exclusief 21% BTW) van de huurinkomsten van de beheerde gebouwen.

Voor de niet-verhuurde ruimten wordt een beheersvergoeding aangerekend van 1,5% (exclusief 21% BTW) van de geschatte huurinkomsten zoals bepaald door de vastgoeddeskundige. Deze vergoeding is inbegrepen in de huurlasten die de huurders betalen.

Extra prestaties en/of diensten (bv. facility management bij verhuizing), die niet in het gewone beheer zijn inbegrepen, kunnen door de vastgoedbeheerder worden aangerekend op basis van de barema's die voorzien werden door het Beroepsinstituut.

Leasinvest Services NV beschikt eveneens over de vereiste professionele capaciteiten om projectmanagementdiensten aan te bieden aan Leasinvest Real Estate en dit op exclusieve wijze. Het projectmanagement bestaat erin om de bouwheer

(in casu Leasinvest Real Estate of haar dochtervennootschappen) in het kader van belangrijke renovaties technisch bij te staan in het bouw- en verbouwproces, gaande van het opstellen van lastenboeken over het vergelijken van bestekken, opvolgen en plannen van de bouw tot en met het beheer van de budgetten.

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

Het afgelopen boekjaar heeft Leasinvest Real Estate, rechtstreeks en via haar 100% dochteronderneming Canal Logistics Brussels NV, een vergoeding van € 508.341,06 (excl. BTW) aan Leasinvest Services NV betaald, waarvan het grootste deel betrekking heeft op projectmanagementkosten voor de verschillende renovaties van de Belgische vastgoedportefeuille (The Crescent, Torenhof, Canal Logistics Fase 2).

Dergelijke opdrachten werden vroeger systematisch uitbesteed aan architecten en studiebureaus.

Groothertogdom Luxemburg

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

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

De centralisatie van het technisch vastgoedbeheer wordt uitbesteed aan Property Partners voor een periode van vijf jaar. Voor zijn gewone vastgoedbeheersopdracht ontvangt Property Partners een beheersvergoeding van gemiddeld 2% op de jaarlijkse huurinkomsten, waarbij er een aangepaste tarifiering geldt voor de gebouwen in mede-eigendom.

100% eigendom van haar huidige bestuurders, is Property Partners (ondernemingsnummer 1999 2228 302 – handelsregister RCB 72.368, vennootschap naar Luxemburgs recht) vooral een team van 30 medewerkers, met een solide implantatie in Luxemburg, gedreven door de gemeenschappelijke wil om oplossingen op maat te bieden voor de vastgoedvragen van haar klanten, in het kader van een duurzame relatie.

Sinds de oprichting in 1999, is Property Partners actief in de sectoren kantoren, retail en logistiek, en biedt een waaier van diensten aan inzake verhuring, beheer, investeringen, advies, expertise, research en duurzame ontwikkeling.

Op heden ligt Property Partners aan de oorsprong van het eerste vastgoednetwerk van Luxemburgse oorsprong, dankzij de creatie van 'PP Belgium' in Brussel eind 2011 en de toekomstige oprichting van een kantoor in Frankrijk.

De maatschappelijke zetel is gevestigd te rue Charles Martel, nr. 54 in het Groothertogdom Luxemburg. Property Partners SA staat niet onder toezicht van een officiële instantie.

In het voorbije boekjaar heeft Leasinvest Immo Lux een vergoeding van € 36.290,09 (excl. BTW) betaald aan Property Partners. De toename in vergelijking met 2010 wordt verklaard doordat Property Partners de vastgoedbeheersopdracht van enkele mede – eigendommen heeft overgenomen.

Corporate Governance Verklaring

“Maximale transparantie
voor een echt
deugdelijk bestuur”

7.1 Bestissingsorganen

Overeenkomstig de bepalingen van art. 9 van het KB van 07/12/10 m.b.t. vastgoedbevak wordt Leasinvest Real Estate autonoom en in het uitsluitend belang van haar aandeelhouders bestuurd.

7.1.1 De statutaire zaakvoerder

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

Leasinvest Real Estate Management NV had op 31/12/11 een eigen vermogen van € 1.839.143,43.

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

Duur van het mandaat

Leasinvest Real Estate Management werd in 1999 aangesteld als enige statutaire zaakvoerder voor onbepaalde duur, met een vaste minimumduur van zeventwintig (27) jaar, met dien verstande dat zijn mandaat onherroepbaar is tot aan de datum van de jaarvergadering van Leasinvest Real Estate die zal worden gehouden in het jaar 2026.

Na die vaste minimumduur is het mandaat herroepbaar mits de aanwezigheids- en meerderheidsvoorwaarden die vereist zijn voor de wijziging van de statuten worden nageleefd, en dit zonder dat de zaakvoerder m.b.t. dit punt over een vetorecht beschikt.

De statutaire zaakvoerder kan op ieder ogenblik zelf ontslag nemen.

Het mandaat van de zaakvoerder kan tenslotte ook worden ingetrokken krachtens een gerechtelijke uitspraak ingevolge een vordering op grond van wettelijke motieven, ingeleid door de algemene vergadering van aandeelhouders.

Het team werkzaam binnen de Leasinvest Real Estate-groep, dat verantwoordelijk is voor het algemeen management, de

commerciële contacten met de huurders en vastgoedmakers, de boekhouding, de juridische activiteiten, de administratie en het technisch vastgoedbeheer bestaat uit een 20-tal personen¹.

Bevoegdheden

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

De zaakvoerder bestuurt de vennootschap via haar collegiale raad van bestuur die een afgevaardigd bestuurder en een gevolmachtigde tot het dagelijks bestuur heeft aangesteld (zie verder 'dagelijks bestuur-effectieve leiding').

Remuneratie van de zaakvoerder

Naast het recht op terugbetaling van alle kosten die rechtstreeks verband houden met zijn opdracht van het besturen van de bevak ontvangt de zaakvoerder een statutair forfaitair vastgelegde vergoeding van 0,415% van de activa van de vennootschap. Deze bedroeg voor het voorbije boekjaar € 2.183.377,98. Er wordt geen enkele andere remuneratie toegekend aan de zaakvoerder.

7.1.2 De raad van bestuur van de zaakvoerder²

Samenstelling van de raad van bestuur³

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

De voordrachtregeling (voordrachtrechten toegekend aan Extensa Group NV en AXA Belgium NV) op basis waarvan de raad van bestuur is samengesteld zoals voormeld, wordt nader uitgewerkt in de statuten van de statutaire zaakvoerder en in een aandeelhoudersovereenkomst. Tussen AXA Belgium en Extensa Group NV werd overeengekomen dat er maximum 3 bestuurders kunnen worden benoemd op voordracht van AXA Belgium NV.

De onafhankelijke bestuurders hebben, op basis van het Corporate Governance Charter van de bevak, als bijzondere opdracht te waken over de belangen van alle aandeelhouders

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

² Voor verklaringen vanwege de bestuurders en het management wordt verwezen naar hoofdstuk 9 Permanent document.

³ Bij het overzicht van de mandaten in andere vennootschappen zijn de beëindigde mandaten aangeduid met een *; beursgenoteerde vennootschappen zijn in vet gedrukt.

van Leasinvest Real Estate en hen een gelijke behandeling te verzekeren.

De statuten van de statutaire zaakvoerder bevatten ook bepalingen inzake bijzondere meerderheden die nageleefd moeten worden in de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder, ondermeer bij beslissingen betreffende de strategie (zie verder), en die aldus de exclusieve controle van Extensa Group NV (Ackermans & van Haaren) over Leasinvest Real Estate bevestigen.

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

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

Bestuurder	Begin mandaat	Einde mandaat	Aanwezigheids- quotient Raad van bestuur
Eric De Keuleneer *	18/06/1999	16/05/2011	2/2
Bernard de Gerlache de Gomery *	03/06/1999	16/05/2011	2/2
Marcus Van Heddeghem *	03/06/1999	16/05/2011	1/2
Christophe Desimpel ■ ◆	20/10/2003	19/05/2014	4/4
Michel Eeckhout ** ◆	16/05/2011	19/05/2014	2/2
Starboard BVBA ◆ /Eric Van Dyck **	16/05/2011	19/05/2014	2/2
Mark Leysen ** ■	16/05/2011	19/05/2014	2/2
Luc Bertrand ◆	18/06/1999	19/05/2014	4/4
Jean-Louis Appelmans	03/06/1999	19/05/2014	4/4
Jan Suykens ■	03/06/1999	19/05/2014	4/4
Kris Verhellen	03/06/1999	19/05/2014	4/4
Guy van Wymersch-Moons ◆	26/01/2006	19/05/2014	3/4
Sirius Consult BVBA/Thierry Rousselle ■	26/01/2006	19/05/2014	3/4
Consuco NV/ Alfred Bouckaert	17/08/2009	19/05/2019	4/4

■ Lid van het Auditcomité vanaf 16/05/2011
* einde mandaat 16/05/2011

◆ Lid van het benoemings- en remuneratiecomité vanaf 16/05/2011
** begin mandaat 16/05/2011

Overeenkomstig art. 9 van het KB van 07/12/10 dient de raad van bestuur minstens drie onafhankelijke bestuurders te tellen in de zin van artikel 526ter W. Venn.

1 De onafhankelijke bestuurders zijn:



Christophe Desimpel

afgevaardigd bestuurder van De Speybeek NV, Guldensporenpark 82, 9820 Merelbeke

Mandaten in andere vennootschappen op heden en tijdens de voorbije 5 boekjaren: Accentis NV*, Aluclaey Finance NV, Aluclaey Invest NV, BEM, BVS-UPSI, De Cederboom NV*, DEG Vastgoed NV, Desimpel Energy Group NV, Desimpel Real Estate NV, De Speybeek NV, Enfinity 2 CVBA*, Enfinity 4 CVBA*, Enfinity 7 NV, ENG Invest CV, Eurocrossroads Business Park NV, Eurofina NV, Immo Desimpel NV, Koninklijke Renvereniging Oostende NV, Cevimmo SA, Mahora Invest NV, Marina Tower ESV, DML Composites NV, New Regence NV, Nutridix NV, Omroepgebouw Flagey NV, Parts & Components NV*, Pathoeke Industries NV, Pathoeke Plus NV, Pielos BVBA, Reafund 2 CV, Resiterra NV, Te Lande NV, Ter Harte vzw, Valletta Invest NV, Wellington Golf Oostende NV*, VZW Buurthuis, Wellington Golf Park NV

Mandaten met ingang vanaf de jaarvergadering gehouden op 16/05/11:



Michel Eeckhout

Executive Vice President van Delhaize Group, Square Marie Curie 40, 1070 Anderlecht

Mandaten in andere vennootschappen op heden en tijdens de voorbije 5 boekjaren: Alcopa NV, Aniserco SA, Comeos ASBL, Delhome SA, GS1 Global vzw, Leasinvest Real Estate SICAFI*, Points Plus Punten – PPP SA, Union Wallonne des Entreprises SA, Voka Flanders' Chamber of Commerce & Industry NV*.



Mark Leysen

Executive Chairman van VanBreda Risk & Benefits, Plantin en Moretuslei 297, 2140 Antwerpen

Mandaten in andere vennootschappen op heden en tijdens de voorbije 5 boekjaren: Bank Delen & De Schaetzen NV, Bank J.Van Breda & C* NV*, Bredcover Comm.V, Econopolis NV, EOS RISQ NV, Finaxis NV*, Justitia NV, Unibreda Comm.V, Vanbreda Ausloos NV, Vanbreda Credinco NV, Vanbreda Fryns NV, Vanbreda Informatica NV, Vanbreda International NV*, Vanbreda & Lang SA, Vanbreda Risk & Benefits Nederland BV, Zinner NV, De Warande vzw*.



Starboard BVBA, met maatschappelijke zetel te **2930 Brasschaat, t'Serclaeslei 12**, met als vaste vertegenwoordiger voor de uitvoering van deze opdracht in naam en voor rekening van voornoemde rechtspersoon-onafhankelijk bestuurder, **Erik Van Dyck**, **COO van Redevco B.V.** en **Managing Director van Redevco Belgium**, te **1000 Brussel, Anspachlaan 1/1**

Mandaten in andere vennootschappen op heden en tijdens de voorbije 5 boekjaren van Starboard BVBA: nihil en van de heer **Erik Van Dyck:** Redevco Retail Belgium Comm. V, Redevco Offices Belgium Comm. V, Bengali NV, Mons Revitalisation, Starboard BVBA, Cushman & Wakefield LLP – UK, Cushman & Wakefield VOF, België en Nederland, Cushman & Wakefield Germany, Greece & Turkey.

Mandaten beëindigd op 16/05/11:

Bernard de Gerlache de Gomery
bestuurder van vennootschappen

Mandaten in andere vennootschappen op heden en tijdens de voorbije 5 boekjaren: Floridienne NV, Sipef NV, Texaf SA, Quest for Growth, Belficor SA, Equifund SA, BIO SA, Siat SA, ITB Tredetech SA.

Marcus Van Heddeghem
bestuurder van vennootschappen

Mandaten in andere vennootschappen op heden en tijdens de voorbije 5 boekjaren: Redevco Retail Belgium Comm.V*, Redevco Offices Belgium Comm.V*, Redevco Industrial Belgium Comm.V*, Home Invest NV* openbare vastgoedbevak, City Hotels NV*, Befimmo NV openbare vastgoedbevak, Maatschappij van Het Zoute NV, Mons. Revitalisation SA*, Bengali NV* Kinopolis Group NV

Eric De Keuleneer
afgevaardigd bestuurder van Credibe NV

Mandaten in andere vennootschappen op heden en tijdens de voorbije 5 boekjaren: Credive SA, Fondation Universitaire, AG Real Estate, Amonis Sicav, Cibemathèque Royale de Belgique, Crédal, Cecoforma SA, Bank Delen, Ethical Properties (EPE), Finasucre SA, Hydralis, Keytrade Bank, Lampiris, Mediafin, Mobistar, Rothorn, Stater SA, WWF Belgium, Ackermans-Stoobants*, Foire Internationale de Bruxelles*, CBFA*, Leasinvest Real Estate Sicafi*, SPE*



2 De bestuurders op voordracht van Extensa Group NV zijn:



Luc Bertrand

voorzitter van het executief comité van Ackermans & van Haaren NV, voorzitter van de raad van bestuur van Leasinvest Real Estate Management NV (niet-uitvoerend bestuurder), Begijnenvest 113, 2000 Antwerpen

Mandaten in andere vennootschappen op heden en tijdens de voorbije 5 boekjaren: Ackermans & van Haaren Coordination Center NV, Ackermans & van Haaren NV, Agridec NV*, Algemene Aannemingen Van Laere NV, Anfima NV, Anima Care NV*, Asco Leven NV*, Atenor Group NV, Aviapartner NV*, Axe Investments NV, Baarbeek BV, Bank Delen & De Schaetzen NV, Bank J.Van Breda & Co NV, Belcadi BV*, Belfimas NV, Belgian Media Holding NV*, Belgische Instituut Voor Vorming, Technische Bijstand En Overdracht Van Technologie' NV*, BIAC NV*, Blomhof NV*, Bos NV, Bracht Deckers & Mackelbert NV*, Brinvest NV, Continentale Verzekeringen NV*, Cruiser BV*, De Pijler vzw*, De Speybeek NV*, Delen Investments CVA, Deme Coordination Center NV, "Dredging, Environmental & Marine Engineering" NV, Dredging International NV, Egemin International NV, "Electriciteit Voor Goederen-Behandeling, Marine En Industrie" (Egemin) NV*, Extensa Group NV, Finaxis NV, Fortis Private Equity Belgium NV*, Gemini Natural Resources NV, Groupe Financière Duval SA, Groupe Flo, Guberna VZW, Holding Group Duval, I.C.P. (Instituut Christian De Duve), Idea Strategische Economische Consulting NV*, IlloSpear NV*, ING België NV, JM Finn & Co, Lamitref Industries NV*, Leasinvest Immo Lux SICAV-FIS SA, Manuchar NV, Middelheim Promotors vzw, Museum Mayer van den Bergh vzw, Nationale Investeringsmaatschappij NV*, Nationale Maatschappij Der Pijpleidingen NV*, NMC NV, Prins Leopold Instituut voor Tropische Geneeskunde, Profimolux NV, Project T&T NV, Promofi SA*, Protalux NV*, Quick Restaurants NV*, Rent-A-Port Energy NV, Rent-a-port NV, IBF NV, Scaldis Invest NV, Schroders Ltd. (London), Sipef NV, Stichting Administratiekantoor "Het Torentje", Sofinim NV, Solvus NV*, T&T Koninklijk Pakhuis NV, T&T Openbaar Pakhuis NV, T&T Parking NV, Thornton & C° NV, Virgin Express NV*, Vlaamse Beleggingen BV*,

Charity mandaten: ICP (cancer research), Insead Belgian Council, Vlerick Leuven Gent School, VOKA (vice chairman)



Jean-Louis Appelmans

CEO en afgevaardigd bestuurder van Leasinvest Real Estate Management NV (uitvoerend bestuurder), Schermersstraat 42, 2000 Antwerpen

Mandaten in andere vennootschappen op heden en tijdens de voorbije 5 boekjaren: Alm Distri NV*, Canal Logistics Brussels NV, De Leewe NV*, Extensa Group NV, Extensa NV*, Foncière des Eperons d'Or NV*, Granvelle Consultants & Co BVBA, Grossfeld Immobilière NV*, I.D.I.M. NV*, Leasinvest Immo Lux Conseil SA*, Leasinvest Immo Lux SICAV-FIS SA, Leasinvest Services NV, Logistics Finance I NV*, Montimmo SA*, Music City Brussels NV*, Omroepgebouw Flagey NV*, Project T&T NV*, Retail Estates NV openbare vastgoedbevak, Square de Meeüs NV*, Stevibis NV*, Warehouse Finance NV*, Zebra Trading NV*



Jan Suykens

lid van het executief comité van Ackermans & van Haaren NV (niet-uitvoerend bestuurder), Begijnenvest 113, 2000 Antwerpen

Mandaten in andere vennootschappen op heden en tijdens de voorbije 5 boekjaren: Ackermans & van Haaren Coordination Center NV, Ackermans & van Haaren NV, Algemene Aannemingen Van Laere NV, Anfima NV, Anima Care NV, Antwerps Beroepskrediet CVBA, Asco Leven NV*, Avafin-Re SA*, Bank Delen & De Schaetzen NV, Bank J.Van Breda & C° NV, Banque Delen Luxembourg NV, Belcadi BV*, Bracht, Deckers en Mackelbert NV*, Brantano NV*, Brinvest NV*, Bureau Van Dijk Computer Services NV*, Cobelguard NV*, Continentale Verzekeringen NV*, Corelio NV (ex-VUM Media NV), "Dredging, Environmental & Marine Engineering" NV, D&S Holding NV, Extensa Group NV, Extensa NV, Finaxis NV, Gemini Natural Resources NV, Groupe Financière Duval SA, Holding Groupe Duval, IlloSpear NV*, JM Finn & C°, Leasinvest Finance NV*, Leasinvest Immo Lux Conseil SA*, Leasinvest Immo Lux SICAV-FIS SA, Legimco NV, Mabeco NV, Media Core NV (Ex-Synvest NV), Mercator Verzekeringen NV, Nateus Life NV, Nateus NV, Nationale Investeringsmaatschappij NV*, Oleon Biodiesel NV*, Oleon Holding NV*, Profimolux NV, Project T&T NV, Protalux NV*, Sofinim NV, Solvus NV*, Oleon NV*, T&T Koninklijk Pakhuis NV, T&T Openbaar pakhuis NV, T&T Parking NV



Kris Verhellen

CEO⁴ van Extensa Group NV (niet-uitvoerend bestuurder), Tour & Taxis, Havenlaan 86C bus 316, 1000 Brussel

Mandaten in andere vennootschappen op heden en tijdens de voorbije 5 boekjaren: Mandaten in andere vennootschappen op heden en tijdens de voorbije 5 boekjaren: Arcade SRL, Axor SRL, Bel Rom Fifteen SRL, Bel Rom Patru SRL, Bel Rom Sapte SRL, Bel Rom Uno SRL*, CBS Development NV, CBS-Invest NV, Citérim NV, De Leewe NV*, Développements et Promotions Immobilières SA, Exparom I BV, Exparom II BV, Extensa Development NV (ex-Stevibis NV), Extensa Group NV, Extensa I SRO*, Extensa Istanbul, Extensa Land I NV (ex-Kinna Residential NV), Extensa Land II NV (ex-Schulze NV), Extensa Luxembourg SA, Extensa Nederland BV, Extensa NV, Extensa Participation I SARL, Extensa Participation II SARL, Extensa Romania SRL, Extensa Slovakia SRO, FDC Deva BV, FDC Focsani BV, FDC Targu Mures BV*, Finance & Promotion NV*, Grossfeld Immobilière SA, Grossfeld PAP SA, Hypo-G*, Implant NV, Kinna I NV, Kinna II NV, Kinna Finance NV*, Leasinvest Development NV, Leasinvest Finance NV, Leasinvest Real Estate Management NV, Logistics Finance I NV*, Metropool 2000 NV, Omroepgebouw Flagey NV, Project T&T NV, Sitas BVBA, T&T Koninklijk Pakhuis NV, T&T Openbaar Pakhuis NV, T&T Parking NV, Top Development AS, Upo Invest NV, Vilvlease NV, Warehouse Finance NV*

De heren Desimpel, Eeckhout, Leysen en Van Dyck (Starboard BVBA) voldoen aan de criteria van onafhankelijke bestuurders in de zin van art. 526ter W. Venn. Zij voldoen tevens aan de criteria van onafhankelijkheid vastgesteld in het Corporate Governance Charter van de bevak.

3 De bestuurders op voordracht van AXA Belgium NV zijn:



Guy Van Wymersch-Moons

general manager real estate van AXA Belgium NV (niet-uitvoerend bestuurder), Vorstlaan 25, 1170 Brussel

Mandaten in andere vennootschappen op heden en tijdens de voorbije 5 boekjaren: Beran SA, Blauwe Toren NV, Brustar One NV, Cabesa NV, Cornaline House NV, EVERS Freehold NV, Froissart Léopold NV, Home Invest Belgium NV openbare vastgoedbevak, Immo du Parc Hotel NV, Immo Instruction NV, Immo Jean Jacobs NV, Immo RAC HASSELT NV, Immo Zellik NV, Instruction NV, La Tourmaline NV, , Leasinvest Immo Lux SICAV-FIS SA, LEG II MEER 15 NV, LEG II MEER 22-23 NV, LEG II MEER 42-48 NV, Lex 65 NV, Maison de l'assurance NV, Marina Building NV, Messancy Réalisation NV, MUCC NV, Parc de l'Alliance NV, Parc Léopold NV, Parc Louise NV, QB19 NV, Royaner NV, Royawyn NV, Sodimco NV, The Bridge Logistics NV, Transga NV, Treves Freehold NV, Trèves Leasehold NV, Upar SA, Vepar NV, Water Leau NV, Wetinvest III NV, WOM, Zaventem Properties 1 NV, Zaventem Properties 2 NV, lid van beheerraad BVS-UPSI



SiriusConsult BVBA, die voor de uitoefening van het mandaat van bestuurder-rechtspersoon vertegenwoordigd wordt door haar vaste vertegenwoordiger, **Thierry Roussele**, bestuurder van vennootschappen (niet-uitvoerend bestuurder), Paul Hymanslaan 101 bus 21, 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe

Mandaten in andere vennootschappen op heden en tijdens de voorbije 5 boekjaren: Brustar One NV*, Cabesa NV*, Cornaline House NV*, Immo Jean Jacobs NV*, Immo Rac Hasselt NV*, Immobilière du Parc Hotel NV*, La Tourmaline NV*, Les Résidences du Quartier Européen NV*, Lex 65 NV*, Marina NV*, Messancy Réalisations NV*, Mucc NV*, Parc de l'Alliance NV*, Parc Louise NV*, QB19 NV*, Royaner NV*, Royawyn NV*, Sodimco NV*, Transga NV*, Vepar NV*, Water-Leau NV*, Wathall NV*, Zaventem 1 NV*, Zaventem 2 NV*, Immo Zellik NV*, Trèves Leasehold NV*, Trèves Freehold NV*, UPSI



Consuco NV, die voor de uitoefening van het mandaat van bestuurder-rechtspersoon vertegenwoordigd wordt door haar vaste vertegenwoordiger, **Alfred Bouckaert**, bestuurder van vennootschappen (niet-uitvoerend bestuurder), De Foestraetslaan 33 A, 1180 Brussel

Mandaten in andere vennootschappen op heden en tijdens de voorbije 5 boekjaren: AXA ART Versicherung AG, AXA Assurances Luxembourg SA, AXA Assurances Vie Luxembourg, AXA Bank Europe SA, AXA Belgium NV, AXA GREECE NV, AXA Holdings Belgium, AXA Insurance SA, AXA ITALIE NV, AXA Konzern AG, AXA Leben, AXA Lebensversicherung AG, AXA Luxembourg, AXA Participations Belgium, AXA Service AG, AXA Versicherung AG, Bank J.Van Breda & Co NV, CFE NV, Chambre Française de Commerce et d'industrie de Belgique, Consuco, Contere, De Waere (Belgique), Finaxis NV, Institut de Duve, L'Ardenne Prévoyante, Leasinvest Real Estate Management NV, MITISKA NV, RESO, Société patrimoniale familiale, Vandemoortele NV, Vesalius NV

Overeenkomstig het Corporate Governance Charter van de bevak oefenen de niet-uitvoerend bestuurders niet meer dan 5 mandaten in beursgenoteerde vennootschappen uit.

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

Duur van het mandaat

Alle bestuursmandaten worden beperkt tot maximum vier jaar zoals de Belgische Corporate Governance Code voorschrijft.

De heren Appelmans, Suykens en Verhellen, werden benoemd tot bestuurder met ingang vanaf 03/06/99; de heer Bertrand vanaf 18/06/99.

De heer Desimpel werd gecoöpteerd door de raad van bestuur op 18/12/02 en definitief benoemd tot bestuurder met ingang van 20/10/03.

De heren Rousselle en Van Wymersch-Moons werden benoemd tot bestuurder met ingang vanaf 21/01/06; de heer Bouckaert werd benoemd met ingang vanaf 17/08/09.

De heren de Gerlache de Gomery en Van Heddeghem werden benoemd tot bestuurder met ingang vanaf 03/06/99 en hun mandaat werd beëindigd op 16 mei 2011.

De heer De Keuleneer werd benoemd vanaf 18/06/99 en zijn mandaat liep eveneens ten einde op 16 mei 2011.

De heren Eeckhout, Leysen en Van Dyck (Starboard BVBA) werden benoemd tot bestuurder met ingang van 16/05/11.

De jaarvergadering van aandeelhouders van de statutaire zaakvoerder, Leasinvest Real Estate Management NV, die gehouden werd op 17 mei 2010, heeft besloten om in principe alle bestuurders te herbenoemen voor een periode van 4 jaar, dit is tot aan de jaarvergadering die gehouden zal worden in 2014.

Aangezien voor de heren de Gerlache de Gomery, Van Heddeghem en De Keuleneer in juni 2011 de maximumduur van twaalf jaar voor de uitoefening van een mandaat als onafhankelijk bestuurder overeenkomstig de bepalingen van voormeld

art. 526ter W. Venn zou verstrijken, werd hun bestuurdersmandaat beëindigd op de jaarvergadering van aandeelhouders van de zaakvoerder gehouden op 16 mei 2011 en werd er overgegaan tot de benoeming van de hiervoor vermelde drie nieuwe onafhankelijke bestuurders, die voldoen aan de onafhankelijkheidscriteria van voormeld artikel 526ter W. Venn.

De drie nieuwe onafhankelijke bestuurders, de heren Leysen, Eeckhout en Starboard BVBA, vertegenwoordigd door de heer Van Dyck, werden benoemd vanaf 16/05/11 eveneens tot aan de jaarvergadering die gehouden zal worden in 2014.

SiriusConsult BVBA, vertegenwoordigd door de heer Rousselle, en Consuco NV, vertegenwoordigd door de heer Bouckaert, werden benoemd vanaf 17/05/10 tot 2014.

Vergadering van de raad

De statuten voorzien dat de raad van bestuur minimum viermaal per jaar vergadert. Belangrijke transacties kunnen meerdere bijeenroepingen van de raad vereisen.

Tijdens het boekjaar 2011 heeft de raad van bestuur 4 maal vergaderd. Het aanwezigheidsquotiënt bedroeg globaal meer dan 90%. Het aanwezigheidsquotiënt van de leden individueel bedroeg voor de heren Bertrand, Suykens, Appelmans, Verhellen, Bouckaert (Consuco NV) en Desimpel 100%. Hetzelfde geldt (voor de duur van hun mandaat) voor de heren De Keuleneer, de Gerlache de Gomery en (sinds de start van hun mandaat op 16/05/11) voor de heren Van Eeckhout, Leysen en Van Dyck (Starboard BVBA). De heren Rousselle (SiriusConsult) en Van Wymersch en de heer Van Heddeghem (voor de duur van zijn mandaat) lieten zich éénmaal verontschuldigen.

Naam	RvB				AC				BRC		
	10/02/11	12/05/11	18/08/11	14/11/11	03/02/11	03/05/11	09/08/11	27/10/11	28/03/11	23/11/11	
Luc BERTRAND ♦	X	X	X	X					X	X	
Jan SUYKENS ■	X	X	X	X	X	X	X	X			
Christophe DESIMPEL ■ ♦	X	X	X	X	/	/	○	X	X	X	
Thierry ROUSSELLE (Sirius Consult SPRL) ■	X	○	X	X	X	X	○	○			
Guy VAN WYMERSCH ♦	X	X	○	X					X	X	
Alfred BOUCKAERT (Consuco NV)	X	X	X	X							
Jean-Louis APPELMANS	X	X	X	X							
Kris VERHELLEN	X	X	X	X							
Michel EECKHOUT ** ♦	/	/	X	X					/	X	
Eric VAN DYCK (Starboard BVBA) ** ♦	/	/	X	X					/	X	
Mark LEYSEN ** ■	/	/	X	X	/	/	X	○			
Eric De Keuleneer * ■	X	X	/	/	X	X	/	/			
Bernard de Gerlache de Gomery * ♦	X	X	/	/					X	/	
Marc Van Heddeghem * ■	○	X	/	/	X	X	/	/			

* Bestuurders tot 16/05/11

** Onafhankelijke bestuurders vanaf 16/05/11

X Aanwezig

○ Niet aanwezig

/ Niet van toepassing

Bevoegdheden van de raad van bestuur en activiteitenverslag van de bijeenkomsten van de raad van bestuur

De raad van bestuur bepaalt het beleid van de bevak en heeft als bevoegdheid om alle daden te stellen die nuttig of nodig zijn voor het bereiken van het doel van de statutaire zaakvoerder, in het bijzonder het beheer van Leasinvest Real Estate, en om alles te doen wat niet door de wet of de statuten aan de algemene vergadering van aandeelhouders is voorbehouden. Naast de wettelijk verplichte onderwerpen zoals het opstellen van rekeningen, het opstellen van het jaarlijks en halfjaarlijks financieel verslag en van de tussentijdse verklaringen, het opstellen van persberichten en de voorbereiding van algemene vergaderingen, gaat de raad van bestuur jaarlijks ook over tot de goedkeuring van de budgetten, de tussentijdse resultaten en de vooruitzichten, en van de investeringen en eventuele desinvesteringen.

In 2011 werden o.a. de volgende specifieke agendapunten behandeld door de raad van bestuur:

- goedkeuring van de verdere diversificatie naar retail in België en Luxemburg door de uitkoop van de handelshuurcontracten in het retailpark te Zaventem-Nossegem van Redevo Retail Belgium, de verhoging van de participatie tot 7,39% in de openbare vastgoedbevak Retail Estates NV en de bouw van een retailpand te Diekirch;
- goedkeuring van de verwerving van de tweede fase van Canal Logistics Brussels van 20.664 m² opslag en 1.250 m² kantoren;
- goedkeuring van de desinvestering van de bedrijfstak "Cegelec" m.i.v. het kantoorgebouw te Zwijndrecht;
- verlenging, anticipatief, van de vervaldatum van lopende bankkredieten;

De bestuurders ontvangen voorafgaand aan de vergadering een agenda met de lijst van de te behandelen onderwerpen samen met een documentatiebundel ter voorbereiding van de vergadering van de raad van bestuur. De door de raad van bestuur behandelde onderwerpen worden voorafgaandelijk aan de beraadslaging uitgebreid toegelicht door het management⁵. Ter voorbereiding van bepaalde beslissingen laat de raad van bestuur zich adviseren door het auditcomité, het benoemings- & remuneratiecomité of het comité van onafhankelijke bestuurders. Daarnaast kunnen de bestuurders verzoeken om het advies in te winnen van een (of meerdere) onafhankelijke deskundige(n).

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

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

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

Indien er voor een bepaalde beslissing geen consensus mogelijk is wordt het besluit van de raad van bestuur genomen met gewone meerderheid van stemmen van de tegenwoordige of

vertegenwoordigde bestuurders, en bij onthouding van één of meer onder hen, met gewone meerderheid van de andere tegenwoordige of vertegenwoordigde bestuurders, behoudens in de hierna vermelde gevallen waarin een gekwalificeerde of bijzondere meerderheid vereist is:

Bijzondere of gekwalificeerde meerderheden

- a) Beslissingen over de bepaling van de strategie van Leasinvest Real Estate en beslissingen over de voorstellen tot wijziging van de statuten van Leasinvest Real Estate kunnen slechts genomen worden mits de gewone meerderheid wordt gevormd door minstens drie van de vier onafhankelijke bestuurders en door minstens de meerderheid van de bestuurders die werden benoemd op voordracht van Extensa Group NV (of een met haar verbonden vennootschap) en in zoverre die geen belangenconflict hebben in de zin van art. 523 W. Venn. Deze gekwalificeerde meerderheid is mede ingegeven door de exclusieve controle in hoofde van Extensa Group NV (Ackermans & van Haaren) als gevolg van de exclusieve controle over de statutaire zaakvoerder van de vennootschap.
- b) Beslissingen over het voorstel betreffende de bestemming van het resultaat van Leasinvest Real Estate: deze beslissingen kunnen slechts genomen worden met een bijzondere meerderheid van tachtig procent van de stemmen van de tegenwoordige of vertegenwoordigde bestuurders.

Evaluatie

Op initiatief van de voorzitter wordt elke bestuurderop regelmatige tijdstippen geëvalueerd in het licht van de vereiste dat bestuurders van een vastgoedbevak moeten beschikken over de voor de uitvoering van hun taak vereiste deskundigheid en passende ervaring. Er wordt daarbij rekening gehouden met hun opleiding, alsook hun vroegere en huidige functies en de bestuurdersmandaten bij andere vennootschappen. Er wordt periodiek onderzocht of de bestuurders blijven voldoen aan de opgelegde vereisten en hun bijdrage aan de verdere ontwikkeling van de bevak aan de hand van hun aanwezigheid en tussenkomst tijdens de beraadslaging en besluitvorming binnen de comités waarvan zij deel uitmaken desgevallend en binnen de raad van bestuur. Voorafgaand aan de eventuele herbenoeming van een bestuurder wordt overgegaan tot de specifieke evaluatie van de individuele bijdrage van deze bestuurder in functie van de (nieuwe) samenstelling van de raad van bestuur. De evaluatie van de samenstelling en de werking van de raad van bestuur en zijn adviserende comités gebeurt om de twee à drie jaar zoals de Code voorziet.

Bij deze evaluatie of actualisatie van de evaluatie kan eventueel advies van externe deskundigen worden ingewonnen. In het verleden werd hiervoor o.a. een beroep gedaan op het Instituut Guberna.

Er wordt bij een dergelijke evaluatie ook rekening gehouden met de omvang van de raad van bestuur, de samenstelling en de efficiënte werking van de raad van bestuur en zijn adviserende comités.

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

Indien voormelde evaluatieprocedure bepaalde zwakheden zou blootleggen, zal de raad van bestuur hiervoor gepaste oplossingen zoeken. Dit kan desgevallend leiden tot de aanpassing van de samenstelling van de raad van bestuur, voorstellen

.....
⁵ Twee van de leden van het management hebben de functie van effectieve leiders in de zin van artikel 38 van de wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsproducten (hiervoor wordt ook verwezen naar punt 7.1.4. Dagelijks bestuur – Effectieve leiding).

tot voordracht van nieuwe bestuurders of de niet-herbenoeming van zetelende bestuurders.

7.1.3 Adviserende comités⁶

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

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

Het comité van onafhankelijke bestuurders beschikt over specifieke adviesbevoegdheden die ruimer zijn dan diegene die bedoeld worden in art. 524 W. Venn en zal bv. ook een schriftelijk en gemotiveerd advies opmaken naar aanleiding van belangrijke wijzigingen in de organisatie van de bevak, die zouden resulteren in een aanpassing van het bevakvergunningdossier.

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

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

De comités streven ernaar om beslissingen te nemen met unanimiteit. Indien er voor een bepaalde beslissing geen consensus mogelijk is wordt de beslissing aangaande het advies genomen bij gewone meerderheid.

Auditcomité

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

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

Bovendien evalueert het auditcomité de systemen van de interne controle en risicobeheer die door het management worden opgezet.

Het auditcomité evalueert ook de onafhankelijkheid van de commissaris en geeft aanbevelingen inzake de interne en externe audit.

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

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

De samenstelling van het auditcomité werd zowel afgestemd op de vereisten van artikel 526 bis §2 van het Wetboek van vennootschappen, met name uitsluitend niet-uitvoerende bestuurders en minstens één onafhankelijke bestuurder in de zin van art 526ter W. Venn, als op de vereisten van de Belgische Corporate Governance Code, die strenger is dan het Wetboek van vennootschappen en vereist dat minstens de helft van de leden van het auditcomité onafhankelijke bestuurders zijn (punt 5.2./4 van Bijlage C).

De leden van het auditcomité tijdens het voorbije boekjaar zijn:

1. **Eric De Keuleneer**, onafhankelijk bestuurder (tot 16/05/11)
2. **Marcus Van Heddeghem**, onafhankelijk bestuurder (tot 16/05/11)
3. **Jan Suykens**, (Ackermans & van Haaren NV), bestuurder en voorzitter van het auditcomité (niet-uitvoerende bestuurder)
4. **SiriusConsult BVBA**, vertegenwoordigd door de heer **Thierry Rousselle** (AXA Belgium NV), bestuurder van vennootschappen (niet-uitvoerende bestuurder)
5. **Christophe Desimpel**, onafhankelijk bestuurder
6. **Mark Leysen**, onafhankelijk bestuurder (vanaf 16/05/11)

De heren Suykens, De Keuleneer, Desimpel en Leysen beschikken, rekening houdend met hun opleiding, hun vroegere en huidige functies en bestuurdersmandaten bij andere vennootschappen, over de nodige deskundigheid en ervaring op het gebied van audit en boekhouding zoals bedoeld in art. 526bis §2 W. Venn en in de bijlage C, punt 5.2.4 van de Corporate Governance Code.

Het auditcomité vergaderde tijdens het voorbije boekjaar 4 maal. Het aanwezigheidsquotient van de leden van het comité bedroeg globaal meer dan 75% en individueel voor de heren Suykens, Van Heddeghem en De Keuleneer 100% en voor de heer Rousselle (SiriusConsult) en (voor de duur van hun mandaat) voor de heren Leysen en Desimpel 50%.

Ondermeer de volgende agendapunten werden door het auditcomité behandeld:

- bespreking van de financiële rapporteringen per kwartaal;
- bespreking van eventuele aanpassing van de waarderingsregels;
- bespreking van de werking van het intern controlesysteem en de resultaten van de interne audit (uitgevoerd door BDO); zie ook infra over de interne controle p 70);
- aanpassing van de indekkingsstrategie Leasinvest Real Estate.

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

Benoemings- & remuneratiecomité

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

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

⁶ De volledige tekst van de laatste versie van het het Corporate Governance Charter is terug te vinden op de website www.leasinvest.be.

De leden van het benoemings- & remuneratiecomité tijdens het voorbije boekjaar zijn:

1. **Bernard de Gerlache de Gomery**, onafhankelijk bestuurder (tot 16/05/11)
2. **Christophe Desimpel**, onafhankelijk bestuurder
3. **Luc Bertrand** (Ackermans & van Haaren NV), bestuurder en voorzitter van het benoemings- & remuneratiecomité
4. **Guy Van Wymersch-Moons** (AXA Belgium NV), bestuurder
5. **Starboard BVBA (Eric Van Dyck)**, onafhankelijk bestuurder (vanaf 16/05/11)
6. **Michel Eeckhout**, onafhankelijk bestuurder (vanaf 16/05/11)

De samenstelling van het benoemings- en remuneratiecomité werd in het begin van het boekjaar 2011 afgestemd op de vereisten van artikel 526quater van het Wetboek van vennootschappen, dat o.a. voorziet dat het remuneratiecomité moet bestaan uit een meerderheid van onafhankelijke bestuurders.

Het benoemings- & remuneratiecomité vergaderde tijdens het voorbije boekjaar tweemaal.

De frequentie van de vergaderingen van het remuneratiecomité is afgestemd op de vereisten van artikel 526quater W. Venn dat voorziet dat dit comité minstens tweemaal per jaar dient te vergaderen.

Behoudens indien het benoemings- & remuneratiecomité het anders bepaalt, hebben de voorzitter van de raad van bestuur en de CEO het recht om de vergaderingen van het benoemings- & remuneratiecomité bij te wonen.

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

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

Door het benoemings- en remuneratiecomité dat in maart 2011 werd gehouden werd geadviseerd om de vertrekvergoeding van 24 maanden van de afgevaardigd bestuurder Jean-Louis Appelmans, die hoger is dan wat art. 554 W. Venn voorziet, ter goedkeuring voor te leggen aan de algemene vergadering van aandeelhouders van Leasinvest Real Estate. Deze vertrekvergoeding van 24 maanden werd ondermeer ingegeven door de anciënniteit binnen het bedrijf en werd formeel goedgekeurd op de jaarvergadering gehouden op 16/05/11.

Dit benoemings- en remuneratiecomité heeft eveneens voorstellen aan de jaarvergadering van aandeelhouders van Leasinvest Real Estate Management NV gedaan voor de benoeming van de drie nieuwe onafhankelijke bestuurders.

Comité van onafhankelijke bestuurders

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

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

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

Daarnaast wordt dit comité ook steeds voorafgaandelijk ge-

consulteerd aangaande elke door de raad van bestuur voorgenomen beslissing of verrichting die verband houdt met de volgende aangelegenheden:

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

Het comité laat zich bijstaan door een (of meerdere) onafhankelijke deskundigen en brengt over de aangelegenheden die tot zijn bevoegdheid behoren een schriftelijk en gemotiveerd advies uit aan de raad van bestuur. De raad van bestuur vermeldt in voorkomend geval in de notulen op welke gronden van het advies van het comité wordt afgeweken. Het schriftelijk advies blijft aan de notulen van de raad van bestuur gehecht.

Tijdens het voorbije boekjaar werden volgende specifieke vergaderingen gehouden door het comité van onafhankelijke bestuurders:

- voor de opmaak van een schriftelijk en gemotiveerd advies in het kader van een transactie met een verbonden onderneming met name de overname van een aandelenparticipatie van Extensa Participations II Sàrl, zijnde een met Ackermans & van Haaren verbonden onderneming (zie voor wat betreft dit advies ook infra p 66); en
- voor de opmaak van een schriftelijk en gemotiveerd advies ten aanzien van de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder mbt de voorgenomen verlenging van de vaste minimumduur van het mandaat van LREM als zaakvoerder van de bevak, aangezien deze wijziging in de organisatie een aanpassing van het bevakvergunningsdossier vereiste, waarvan het besluit hierna letterlijk wordt overgenomen : "(...)Rekening houdend met voorgaande is het Comité van oordeel dat de verlenging van de vaste minimumduur van het mandaat van LREM als zaakvoerder van LRE tot 2026 geen nadeel berokkent aan de Vennootschap, maar integendeel in het belang is van de Vennootschap en haar aandeelhouders. Het Comité brengt dan ook een gunstig advies uit aan de Raad met betrekking tot de voorgestelde wijziging van de statuten.(...)"

7.1.4. Dagelijks bestuur - Effectieve leiding⁷

Effectieve leiding

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

⁷ Bij het overzicht van de mandaten in andere vennootschappen zijn de beëindigde mandaten aangeduid met een *.

de heer Michel Van Geyte, COO, gevolmachtigde tot het dagelijks bestuur.



**Jean-Louis Appelmans
(CEO), effectief leider**

Jean-Louis Appelmans (59) is sinds de oprichting in 1999 afgevaardigd bestuurder van Leasinvest Real Estate Management NV en sedert eind 2002 tevens vaste vertegenwoordiger. Hij is tevens afgevaardigd bestuurder van Leasinvest Immo Lux. Hij was CEO van

Extensa Group NV (ex-Leasinvest NV) van 1989 tot 2005. Hij vervult nog een aantal bestuurdersmandaten, o.a. bij de beursgenoteerde openbare vastgoedbevak Retail Estates. Daarvoor was hij werkzaam in corporate banking bij Crédit Lyonnais Belgium (1986-1989) en Chase Manhattan Bank (thans JPMorgan Chase) van 1979 tot 1986.

Voor de overige mandaten van de heer Appelmans verwijzen we naar de samenstelling van de raad van bestuur hierboven.



**Michel Van Geyte
(COO), effectief leider,
Schermersstraat 42,
2000 Antwerpen**

Michel Van Geyte (46) werd in augustus 2004 bij Leasinvest Real Estate Management NV aangeworven als commercial manager. Hij is tevens bestuurder van o.m. Leasinvest Immo Lux. Voordien was hij werkzaam bij Knight Frank als managing partner en heeft meer dan

20 jaar ervaring in vastgoed.

Mandaten in andere vennootschappen op heden en tijdens de voorbije 5 boekjaren: Alm Distri NV*, Canal Logistics Brussels NV, Foncière des Eperons d'Or NV*, IFMA VZW, Leasinvest Immo Lux Conseil SA*, Leasinvest Immo Lux SICAV-FIS SA, Leasinvest Services NV, Midhan BVBA, Montimmo SA*, Zebra Trading NV*

Beide personen werden aangesteld als effectief leider overeenkomstig de terzake geldende wettelijke bepalingen en dragen als effectieve leiders t.a.v. de raad van bestuur en t.a.v. derden de verantwoordelijkheid inzake de leiding van het dagelijks bestuur van Leasinvest Real Estate.

Management

Jean-Louis Appelmans en Michel Van Geyte laten zich als effectieve leiders bij het dagelijks bestuur bijstaan door een of meerdere personen, die gespecialiseerd zijn in een specifiek domein.

Voor financiële/fiscale aangelegenheden:

Eind 2011 werd een nieuwe CFO aangeworven, m.n. **Vincent Macharis** (39), die sinds 6 februari 2012 zijn activiteiten bij Leasinvest Real Estate Management heeft gestart. Hij heeft meer dan 15 jaar ervaring in financieel management en was voorheen lid van de financiële directie van CFE.

Mandaten in andere vennootschappen op heden en tijdens de voorbije 5 boekjaren: nihil

Voor juridische aangelegenheden:

Micheline Paredis, secretary general, Schermersstraat 42, 2000 Antwerpen

Micheline Paredis (45) is secretary general en group counsel, en vervult de rol van compliance officer. Zij heeft meer dan 20 jaar ervaring in vennootschaps- en vastgoedrecht, waaronder meer dan 12 jaar bij Leasinvest Real Estate Management NV. Voorheen was zij kandidaat-notaris.

Mandaten in andere vennootschappen op heden en tijdens de voorbije 5 boekjaren: Alm Distri NV*, Canal Logistics Brussels NV, Foncière des Eperons d'Or NV*, Leasinvest Immo Lux SICAV-FIS SA, Leasinvest Immo Lux Conseil SA*, Leasinvest Services NV, Montimmo SA*, Zebra Trading NV*

Deze personen maken geen deel uit van de effectieve leiding van de statutaire zaakvoerder.

Het permanent comité

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

Het investeringscomité

In functie van de voorbereiding van specifieke investerings- & desinvesteringsbeslissingen die door de raad van bestuur genomen moeten worden kan er een ad hoc investeringscomité worden bijeengeroepen. Het investeringscomité wordt dan in functie van de agendapunten samengesteld uit een of meerdere bestuurders, de CEO, de COO, de CFO en de secretary general, eventueel bijgestaan door externe consultants voor specifieke aangelegenheden.

Overeenkomstig de aandeelhoudersovereenkomst tussen Extensa Group NV en AXA Belgium NV kan deze laatste steeds met raadgevende stem deelnemen aan de vergaderingen van het investeringscomité en het permanent comité zolang AXA Belgium NV een participatie in Leasinvest Real Estate aanhoudt van minimum 10%.

Externe vertegenwoordiging

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

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.

Vaste vertegenwoordiger

Overeenkomstig de bepalingen van art. 61, §2, W. Venn. en art. 14.2, 4° van de statuten van Leasinvest Real Estate heeft de zaakvoerder onder zijn bestuurders een vaste vertegenwoordiger benoemd die belast wordt met de uitvoering van de opdracht van zaakvoerder, in naam en voor rekening van Leasinvest Real Estate Management NV, en die bevoegd is om alleen handelend de bevak ten aanzien van derden te vertegenwoordigen en te verbinden, evenwel zonder afbreuk te doen aan

de bepalingen van het KB van 07/12/10 m.b.t. vastgoedbevaks, noch aan enige andere bepaling toepasselijk op instellingen voor collectieve beleggingen.

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

Daden van beschikking betreffende vastgoed

Op de hierboven vermelde algemene regel dat de statutaire zaakvoerder, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, bevoegd is om, alleen handelend, de bevak ten aanzien van derden te vertegenwoordigen en te verbinden bestaat er één uitzondering, m.n. voor 'daden van beschikking op vastgoed'.

Overeenkomstig art. 9 §1 van het KB van 07/12/10 en art. 17 van de statuten wordt Leasinvest Real Estate voor elke daad van beschikking vertegenwoordigd door de zaakvoerder-rechtspersoon handelend via de heer Jean-Louis Appelmans in zijn hoedanigheid van vaste vertegenwoordiger, samen met één andere bestuurder van de statutaire zaakvoerder, gezamenlijk optredend.

De hiervoor vermelde regel is niet van toepassing wanneer een verrichting van de vennootschap betrekking heeft op een goed waarvan de waarde minder bedraagt dan het laagste bedrag van 1% van het geconsolideerd actief van de vennootschap en € 2.500.000.

7.1.5 Remuneratieverslag

Met betrekking tot het voorbije boekjaar ontvingen de bestuurders van de statutaire zaakvoerder van Leasinvest Real Estate, rechtstreeks en/of onrechtstreeks, voor alle verleende diensten ten behoeve van de statutaire zaakvoerder vergoedingen ten belope van een totaal bedrag van € 546.924,92.

Het remuneratiebeleid en het remuneratieniveau voor de niet-uitvoerende bestuurders en de leden van de effectieve leiding werd tijdens het voorbije boekjaar ontwikkeld volgens de procedures die daartoe worden uitgewerkt door het benoemings- en remuneratiecomité overeenkomstig het remuneratiebeleid dat voor het door het jaarverslag behandelde boekjaar werd gehanteerd en dit rekening houdend met de bepalingen van art. 96 §3, tweede lid, 2° en 3° van het W. Venn en dat vervolgens werd goedgekeurd door de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder. Hierbij werd o.a. rekening gehouden met de in het recente verleden toegekende vergoedingen en een beperkte benchmark voor dezelfde functies in vergelijkbare bedrijven.

1 Niet-uitvoerende bestuurders

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

- aan de heren De Keuleneer, de Gerlache de Gomery en Van Heddeghem, onafhankelijke bestuurders van 01/01/11 tot 16/05/11, werd een bedrag van € 18.500 betaald:
 - een forfaitaire vergoeding van € 12.500;
 - een bijkomende forfaitaire vergoeding van € 4.000 per boekjaar als lid van het auditcomité of van het benoemings- & remuneratiecomité;

- en een bijkomende vergoeding van € 2.000 per boekjaar als lid van het comité van onafhankelijke bestuurders.

- aan de heer Desimpel, onafhankelijk bestuurder voor het volledige boekjaar, werd een totaalbedrag van € 22.500 betaald:

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

- aan de heren Eeckhout, Leysen en Van Dyck (Starboard BVBA) onafhankelijke bestuurders, wordt voor het boekjaar 2011 pro rata temporis voor de periode vanaf 16/05/11 tot 31/12/11 een totaalbedrag van € 11.562,50 betaald worden als volgt:

- een forfaitaire vergoeding van € 7.562,50 (pro rata berekend op basis van € 12.500/jaar);
- een bijkomende forfaitaire vergoeding van € 4.000 als lid van het auditcomité of van het benoemings- & remuneratiecomité.

Voor de heer Van Dyck (Starboard BVBA) is hierop BTW verschuldigd.

De vergoedingen die betaald worden aan de onafhankelijke bestuurders als lid van adviserende comités worden forfaitair bepaald, ongeacht het aantal vergaderingen van elk comité dat tijdens het boekjaar wordt gehouden.

Tijdens het voorbije boekjaar was het mandaat van de overige niet-uitvoerende bestuurders onbezoldigd.

2 Uitvoerende bestuurder - CEO

De heer Appelmans geniet van vaste en variabele vergoedingen die zijn prestaties dekken als lid van de raad van bestuur en als CEO, alsook van een pensioenplan volgens het type Defined Contribution, waarbij in functie van de betaalde premie een pensioenkapitaal opgebouwd wordt.

Aan de CEO werd voor het voorbije boekjaar, op individuele basis, rechtstreeks en onrechtstreeks de in de tabel hierna vermelde remuneratie toegekend.

3 De effectieve leiding

In het kader van de toepassing van, enerzijds, het principe 7.15 van de Belgische Corporate Governance Code, waarin sprake is van de 'leden van het uitvoerend management' en anderzijds van het artikel 96 § 3 van het Wetboek van Vennootschappen, dat werd ingevoerd door de Wet van 6 april 2010 tot versterking van het deugdelijk bestuur bij vennootschappen, waarin sprake is van 'andere leiders' (waarmee o.a. ook de leden van elk comité waar de algemene leiding van de vennootschap wordt besproken en dat wordt georganiseerd buiten de regeling van art 524 bis W. Venn. worden bedoeld), wordt in het remuneratieverslag hierna op globale basis enkel de remuneratie van de twee effectieve leiders weergegeven, maar niet die van de overige leden van het management die de effectieve leiders in het kader van het dagelijks bestuur bijstaan.

De effectieve leiding wordt zoals hierboven uiteengezet gevormd door de heer Jean-Louis Appelmans, die afgevaardigd

bestuurder is, en de heer Michel Van Geyte, COO van Leasinvest Real Estate Management.

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

De leden van de effectieve leiding ontvangen overeenkomstig het remuneratiebeleid van de onderneming geen opties noch andere aan aandelen gekoppelde bezoldigingen.

Zij ontvingen voor het voorbije boekjaar de volgende bedragen:

In € effectieve leiding	vast (*)	variabel	totaal
Jean-Louis Appelmans	334.809,29	97.000	431.809,29
Michel Van Geyte	231.500,00	85.000	316.500,00
Totaal	566.309,29	182.000	748.309,29

(*) waarvan verzekeringspremie: 42.733,29

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

De variabele remuneratie heeft betrekking op exceptionele prestaties gerelateerd o.a. aan de verbetering en optimalisatie van de hiervoor vernoemde criteria, alsook het geconsolideerd netto courant resultaat (met uitsluiting van alle schommelingen van de reële waarde van de activa en afdekkingsinstrumenten).

Begin 2011 werd er vastgelegd dat de objectieven voor de CEO en de COO gebaseerd zouden worden op volgende belangrijke basiscriteria met volgende wegingen nl.

- Financiële criteria (weging 30%) o.a. netto courantresultaat, EPS, controle schuldgraad, funding, hedgings, etc.
- Portfoliocriteria (weging 25%) o.a. bezettingsgraad, duration huurcontracten, herverhuren leegstaande gebouwen en opvangen belangrijke huurbreaks
- Uitvoering van de strategie (weging 20%) o.a. verkopen van (kantoor)gebouwen, investeringen in nieuwe gebouwen, diversificatie naar retail en naar een ander land;
- Managementcapaciteiten (weging 25%) o.a. leadership, personeel en investor relations.

In afwijking van principe 7.14. en 7.15 van de Belgische Corporate Governance Code wordt de vorm waarin de variabele vergoeding over het boekjaar 2011 niet vermeld. Deze variabele vergoeding kan onder diverse vormen worden toegekend, bv. onder de vorm van tantièmes.

Het benoemings- en remuneratiecomité zal zich in de loop van 2012 verder uitspreken over de vorm waaronder variabele vergoedingen kunnen worden uitgekeerd, in het kader van het verder uitwerken van het remuneratiebeleid.

Er werd een vertrekvergoeding overeengekomen voor Jean-Louis Appelmans van 24 maanden. Aangezien deze vertrekvergoeding hoger is dan hetgeen voorzien is in de bepalingen van art. 554 W. Venn m.n. een maximum van 12 maanden hetzij – mits bijzondere motivering door het remuneratiecomité

– van maximum 18 maanden, werd deze bepaling in de managementovereenkomst met de heer Appelmans op advies van het benoemings- en remuneratiecomité, apart goedgekeurd door de algemene vergadering van aandeelhouders van Leasinvest Real Estate gehouden op 16/05/11.

De voor de heer Michel Van Geyte overeengekomen vertrekvergoeding valt niet onder enige uitzondering zoals bedoeld in art. 554 W. Venn.

7.2 Corporate Governance Charter

Op 12/03/09 heeft het Corporate Governance Committee, op initiatief van de FSMA, Euronext Brussels en het VBO een nieuwe versie van de Belgische Corporate Governance Code bekendgemaakt. Deze Corporate Governance Code wordt door Leasinvest Real Estate als referentiecode gehanteerd.

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

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

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

Comply or Explain - Afwijkingen van het Corporate Governance Charter t.o.v. de Belgische Corporate Governance Code

Het Charter van Leasinvest Real Estate wijkt slechts op een beperkt aantal punten af van de aanbevelingen van de Code. De corporate governance principes worden, omwille van de specifieke bestuursstructuur van Leasinvest Real Estate vooral geïmplementeerd in de bestuursstructuur van de statutaire zaakvoerder.

Remuneratieverslag

Er werd afgeweken van het principe 7.14 van de Belgische Corporate Governance Code in die zin dat de vorm waaronder de variabele vergoeding voor het boekjaar 2011 werd toegekend, niet specifiek werd vermeld.

Daarnaast werd ook afgeweken van het principe 9.3/2 van de Belgische Corporate Governance Code in die zin dat aan Jean-Louis Appelmans een vertrekvergoeding werd toegekend van 24 maanden, hetgeen op advies van het benoemings- en remuneratiecomité werd voorgelegd en goedgekeurd aan de algemene vergadering van aandeelhouders van Leasinvest Real Estate op 16/05/11.

Het remuneratiecomité zal zich in 2012 verder buigen over de vorm waaronder variabele vergoedingen in de toekomst uitgekeerd kunnen worden.

Gekwalificeerde meerderheid

De gekwalificeerde meerderheid die voor bepaalde belangrijke beslissingen vereist is zorgt ervoor dat de instemming van de bestuurders die benoemd werden op voordracht van Ex-

tensa Group (Ackermans & van Haaren) vereist is. In een ruime interpretatie zou dit gezien kunnen worden als een afwijking van het principe van sectie 2.2. van de Code, dat voorziet dat de besluitvorming binnen de raad niet mag gedomineerd worden door een individu noch door een groep van bestuurders.

Samenstelling remuneratiecomité

Voor een korte periode (01/01-16/05/11) werd het remuneratiecomité nog niet samengesteld uit een meerderheid van onafhankelijke bestuurders gelet op het feit dat alle onafhankelijke bestuurders, met uitzondering van de heer Desimpel, vervangen zouden worden op de jaarvergadering van aandeelhouders in mei 2011 en er aanvankelijk geen vergadering van het remuneratiecomité was gepland in die periode.

7.3 Regeling van belangenconflicten

7.3.1 Artikel 523 en 524 W. Venn.

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

De raad van bestuur verklaart, voor zover hem bekend, dat er zich in het voorbije boekjaar geen situaties van belangenconflicten als bedoeld door artikel 523 W. Venn. hebben voorgedaan tussen de bestuurders van de statutaire zaakvoerder of leden van het management en Leasinvest Real Estate, behoudens dat in toepassing van artikel 523 § 1 laatste lid W. Venn met betrekking tot de procedure ter voorkoming van belangenconflicten in genoteerde vennootschappen de heer Appelmans de vergadering van de raad van bestuur heeft verlaten tijdens de bespreking van de voorstellen met betrekking tot de remuneratie van de afgevaardigd bestuurder en het uitvoerend management. Voor wat betreft de vermogensrechtelijke gevolgen voor de vennootschap wordt verwezen naar de hierboven vermelde details omtrent de remuneratie⁸.

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

Art. 524 W. Venn. is van toepassing in het kader van de aandelentransactie die in het voorbije boekjaar plaats vond met Extensa Participations II Sàrl, die een 100% dochteronderneming is van Extensa Group NV, een 100% dochter van Ackermans & van Haaren, zijnde een met Leasinvest Real Estate verbonden vennootschap.

Het comité van onafhankelijke bestuurders heeft, voorafgaandelijk aan de besluiten van de raad van bestuur terzake, een schriftelijk en gemotiveerd advies opgemaakt in het kader van deze investering waarvan het besluit luidt als volgt: "(...) Het Comité is van oordeel dat de Verrichting in het belang is van LRE en haar aandeelhouders, dat de prijs en de voorwaarden waartegen de Aandelen van Retail Estates worden overgenomen op marktconforme wijze werd bepaald. Het Comité bevestigt

.....
⁸ De heer Appelmans was niet aanwezig bij de beraadslaging en de besluitvorming door de Raad van bestuur over dit agendapunt inzake de remuneratie. De raad van bestuur heeft de voorstellen inzake remuneratie goedgekeurd.

dat zij van oordeel is dat de Verrichting kan leiden tot een verbetering van het risicoprofiel, alsook tot een stijging van het operationeel resultaat en het rendement per aandeel van LRE vanaf 2012, dat de Verrichting niet van aard is om aan LRE of haar aandeelhouders een nadeel te berokkenen dat in het licht van het beleid dat de Vennootschap voert kennelijk onrechtmatig is en bijgevolg brengt het Comité een gunstig advies uit aan de Raad met betrekking tot de voorgestelde Verrichting. (...). Het verslag dat dienaangaande werd opgesteld door de commissaris vermeldt als besluit: 'Op basis van onze werkzaamheden hebben wij geen bevindingen te rapporteren'.

7.3.2 Artikelen 17 en 18 KB m.b.t. vastgoedbevaks

Artikelen 17 en 18 van het KB van 07/12/10 voorzien een voorafgaande kennisgevingsverplichting aan de FSMA wanneer bij een verrichting met de bevak of een door haar gecontroleerde vennootschap bepaalde, in het artikel opgesomde, personen als tegenpartij optreden of enig voordeel verkrijgen.

Deze artikelen zijn niet van toepassing op:

- a) verrichtingen die betrekking hebben op een som die minder bedraagt dan het laagste bedrag van 1% van het geconsolideerd actief van de openbare vastgoedbevak en € 2.500.000;
- b) de verwerving van effecten door de openbare vastgoedbevak of een van haar dochtervennootschappen in het kader van een openbare uitgifte door een derde-emittent, waarvoor een promotor of een van de in art. 18 §1 van voormeld KB bedoelde personen als tussenpersoon optreden;
- c) de verwerving van of de inschrijving op de als gevolg van een beslissing van de algemene vergadering uitgegeven aandelen van de openbare vastgoedbevak door de in voormeld art. 18 §1 bedoelde personen.

Art 18 was het voorbije boekjaar van toepassing voor de aandelentransactie met Extensa Participations II sàrl.

7.3.3 Corporate Governance Charter

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

Op voorstel van het benoemings- en remuneratiecomité van Leasinvest Real Estate werd het Corporate Governance Charter van Leasinvest Real Estate aangepast aan de de nieuwe wettelijke bepalingen, o.a. deze van de wet van 6 april 2010 betreffende Deugdelijk bestuur.

De laatste versie van het Corporate Governance Charter kan worden geconsulteerd op de website www.leasinvest.be.

7.3.4 Algemene toelichting inzake potentiële belangenconflicten van de bestuurders en effectieve leiders

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

Een functioneel belangenconflict (dat niet onder toepassing valt van de wettelijke belangenconflictregering van artikel 523 W. Venn) zou zich kunnen voordoen in hoofde van bestuurders benoemd op voordracht van Extensa Group NV, indien verrichtingen geschieden tussen Extensa Group NV en/of de statutaire zaakvoerder en Leasinvest Real Estate (in het voorbije boekjaar hebben zich behoudens hetgeen hierboven vermeld werd, geen verrichtingen voorgedaan tussen Leasinvest Real Estate en vennootschappen verbonden met Extensa Group NV. - zie hoger inzake artikel 524 W. Venn. en artikel 18 van het KB van 07/12/10); of in hoofde van bestuurders benoemd op voordracht van AXA Belgium NV, indien verrichtingen geschieden of beslissingen worden genomen waarbij AXA Belgium NV een belang heeft dat strijdig is met een belang van de statutaire zaakvoerder en/of Leasinvest Real Estate.

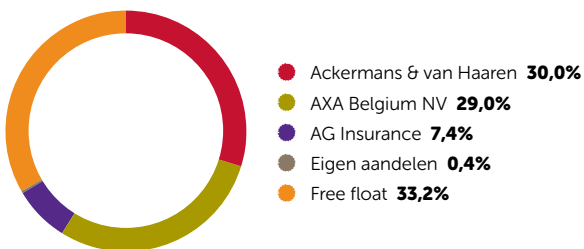
Leasinvest Services is een 100% dochter van Leasinvest Real Estate, aan wie het vastgoedbeheer is uitbesteed (zie Vastgoedverslag onder punt 6.6).

Een potentiële belangenconflict zou zich kunnen voordoen tussen Leasinvest Real Estate en de statutaire zaakvoerder in het kader van een eventuele verdere herstructurering van het vastgoedbeheer en/of de aanpassing van de organisatiestructuur.

7.4 Relevante inlichtingen overeenkomstig artikel 34 van het KB van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt

Leasinvest Real Estate is een commanditaire vennootschap op aandelen met één statutaire zaakvoerder, Leasinvest Real Estate Management NV. Haar maatschappelijk kapitaal is verdeeld in vier miljoen twaalfduizend achthonderd tweeëndertig (4.012.832) aandelen, zonder nominale waarde, die ieder één/ vier miljoen twaalfduizend achthonderd tweeëndertigste (4.012.832ste) van het kapitaal vertegenwoordigen.

Aandeelhoudersstructuur



Aantal genoteerde aandelen (4.012.832)⁹

⁹ In de periodieke communiqués wordt de intrinsieke waarde per aandeel meegegeed.

De grote aandeelhouders van de vennootschap zijn Ackermans & van Haaren (zijnde de referentieaandeelhouder, die de exclusieve controle heeft over de vennootschap via de statutaire zaakvoerder) en die een participatie in de vennootschap bezit van 30,0% en AXA Belgium (29,0%).

Voor meer informatie inzake de transparantieverklaringen door Ackermans & van Haaren Groep, AXA Belgium en AG Insurance, inclusief de toepasselijke controleketens (zie ook punt 7.5), verwijzen wij naar de transparantieverklaringen en de daarmee verbonden persberichten op www.leasinvest.be.

De drempels waarvan de overschrijding aanleiding geeft tot een kennisgevingsverplichting ingevolge de wetgeving inzake de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen, worden vastgesteld op 3%, 5% en veelvoud van 5% van het totaal aantal bestaande stemrechten.

Leasinvest Real Estate heeft in de periode 01/01/11-31/12/11 geen eigen aandelen ingekocht of verkocht. Op 31/12/11 had de vastgoedbevak op geconsolideerde basis 16.538 eigen aandelen in portefeuille, hetzij een participatie van 0,41% (idem 31/12/10). Deze hebben een boekwaarde van in totaal € 1.045.928, met een pari-waarde per aandeel van € 10,99. Leasinvest Real Estate Management heeft 6 Leasinvest Real Estate-aandelen.

Voor wat betreft de machtiging verleend aan de zaakvoerder om over te gaan tot verkrijging (en vervreemding) van eigen effecten wordt verwezen naar de toelichting in Hoofdstuk 10 Permanent Document, verwijzend naar artikel 7 van de statuten.

De aandelen in Leasinvest Real Estate Management NV zijn voor 100% in het bezit van Extensa Group NV.

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

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

Ieder aandeel geeft recht op één stem.

Er zijn geen andere stemrechtverlenende effecten uitgegeven.

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

Er is evenmin een aandelenplan voor werknemers.

Tussen Extensa Group NV en AXA Belgium NV werd in 2004 een aandeelhoudersovereenkomst afgesloten die een wederzijds voorkooprecht omvat inzake de aandelen uitgegeven door Leasinvest Real Estate alsook een voorkooprecht en, onder beperkte omstandigheden, aan- en verkoopbeloften inzake de aandelen uitgegeven door Leasinvest Real Estate Management NV.

Voor wat betreft de bestaande afspraken inzake de samenstelling van de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder en de geldende meerderheden binnen de raad van bestuur wordt verwezen naar de toelichting in hoofdstuk 7 Corporate governance verklaring.

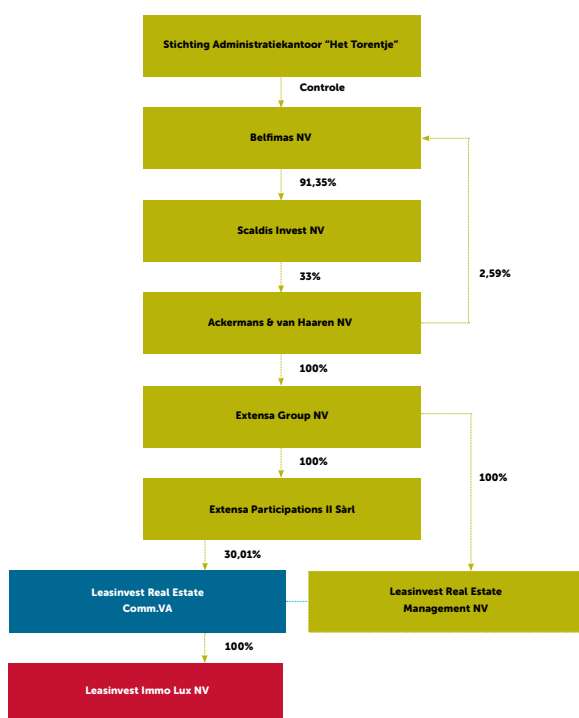
De algemene vergadering van Leasinvest Real Estate kan over een statutenwijziging alleen dan op rechtsgeldige wijze beraadslagen en besluiten, wanneer zij die aan de vergadering deelnemen ten minste de helft van het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen en mits aanwezigheid van de zaakvoerder, onverminderd strengere wettelijke bepalingen. Een wijziging van de statuten is alleen dan aangenomen, indien zij voorafgaandelijk goedgekeurd werd door de FSMA 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.

Er bestaan geen belangrijke overeenkomsten waar Leasinvest Real Estate partij bij is, die in werking treden, wijzigingen ondergaan of aflopen in geval van een wijziging van controle over Leasinvest Real Estate na een openbaar overnamebod. Er bestaan geen overeenkomsten tussen Leasinvest Real Estate, haar statutaire zaakvoerder of werknemers die in vergoedingen voorzien wanneer, naar aanleiding van een openbaar overnamebod, de bestuurders ontslag nemen of zonder geldige reden moeten afvloeien of de tewerkstelling van de werknemers beëindigd wordt.

7.5 Relevante inlichtingen conform de wetgeving op de openbare overnamebiedingen

De controle over Leasinvest Real Estate wordt uitgeoefend door Ackermans & van Haaren NV via haar indirecte dochteronderneming Extensa Participations II sàrl.

Ackermans & van Haaren groep heeft bij toepassing van artikel 74 §7 van de wet van 1 april 2007 op de openbare overnamebiedingen meegedeeld meer dan 30% van de effecten met stemrecht aan te houden van Leasinvest Real Estate.



7.6 Dividendbeleid Leasinvest Real Estate

Overeenkomstig art. 27 van het KB van 21 juni 2006 op de boekhouding, de jaarrekening en de geconsolideerdejaarrekening van openbare vastgoedbevakings diende, bij winst van het boekjaar, ten minstens het positieve verschil te worden uitgedeerd tussen de volgende bedragen: 80% van de som van het gecorrigeerde resultaat en de netto-meerwaarden bij realisatie van vastgoed die niet van de verplichte uitkering zijn vrijgesteld (telkens berekend overeenkomstig voormeld KB van 21/06/06); en de netto-vermindering in het boekjaar van de schuldenlast.

Vanaf het boekjaar dat een aanvang heeft genomen op 01/01/11 wordt hiervoor verwezen naar art. 27 van het KB van 07/12/10 en dient verder ook rekening te worden gehouden met art. 617 W. Venn.

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

De voorbije boekjaren, en zonder dat dit garanties biedt voor de toekomst, werd er steeds naar gestreefd om een dividend uit te keren dat hoger is dan de wettelijke minima. Voor wat betreft de concrete cijfers wordt verwezen naar p. X van de Financiële staten.

7.7 Vermelding inzake onderzoek en ontwikkeling

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

7.8 Gedragsregels inzake financiële transacties - kennisgevingsdrempels

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

Er werd een procedure opgesteld betreffende de door de bestuurders, leden van het management of van het personeel verrichte transacties in Leasinvest Real Estate-aandelen. Tijdens het voorbije boekjaar diende deze procedure niet te worden toegepast.

Het Corporate Governance Charter houdt rekening met de regeling die werd ingevoerd door het KB van 05/03/06. Iedere aandeelhouder die een drempel overschrijdt van drie procent (3%), vijf procent (5%) en veelvoud van vijf procent (5%) van het totaal aantal aandelen moet aan de vennootschap en aan de FSMA een kennisgeving bezorgen van het aantal aandelen dat hij bezit in overeenstemming met de wetgeving inzake de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen.

7.9 Algemene vergadering

Leasinvest Real Estate zorgt voor een gelijke behandeling van alle aandeelhouders en respecteert hun rechten. De statutaire zaakvoerder moedigt de aandeelhouders aan om persoonlijk deel te nemen aan de vergadering.

Wanneer één of meerdere aandeelhouders die alleen of gezamenlijk 1/5 van het geplaatst maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen het vragen is de statutaire zaakvoerder cf. art. 23.1 van de statuten van Leasinvest Real Estate verplicht om een bijzondere of buitengewone algemene vergadering bijeen te roepen.

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

De oproepingen tot een algemene vergadering vermelden de agenda en de voorstellen tot besluit en worden gedaan d.m.v. een aankondiging in het Belgisch Staatsblad en in één nationaal dagblad tenminste 30 dagen voor de vergadering.

Aan de houders van aandelen op naam worden de oproepingen eveneens 30 dagen voor de vergadering meegedeeld per gewone brief, tenzij de bestemming uitdrukkelijk en schriftelijk heeft ingestemd om de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen.

Overeenkomstig art 23.3. van de statuten heeft een aandeelhouder die ten minste drie procent (3%) van de aandelen vertegenwoordigt de mogelijkheid om zelf onderwerpen op de agenda te laten plaatsen en voorstellen tot besluit in te dienen met betrekking tot op de agenda opgenomen of daarin op te nemen te behandelen onderwerpen. Een dergelijk verzoek moet uiterlijk op de tweeëntwintigste (22ste) dag vóór de datum van de algemene vergadering zijn meegedeeld. De toegevoegde onderwerpen en de bijhorende voorstellen tot besluit worden bekendgemaakt cfr art 546 W. Venn.

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

Om geldig te kunnen deelnemen aan een algemene vergadering en er te kunnen stemmen dient elke aandeelhouder ten laatste de veertiende (14de) dag vóór de algemene vergadering, om vierentwintig uur zijn aandelen te laten registreren (registratiedatum),

- hetzij door de inschrijving in het register van de aandelen op naam van de vennootschap;
- hetzij door zijn inschrijving op de rekeningen van een erkende rekeninghouder of van een vereffeningsinstelling;
- hetzij door voorlegging van de aandelen aan toonder aan een financiële tussenpersoon.

Er wordt enkel rekening gehouden met de aandelen op de registratiedatum, ongeacht het aantal aandelen dat de aandeelhouder bezit op de datum van de algemene vergadering zelf.

De eigenaars van gedematerialiseerde aandelen of van aandelen aan toonder die aan de vergadering wensen deel te nemen, moeten uiterlijk de zesde (6de) dag voor de datum van de algemene vergadering een attest overmaken aan de vennootschap, dat door hun financiële tussenpersoon of erkende rekeninghouder werd afgegeven en waaruit blijkt hoeveel ge-

dematerialiseerde aandelen er op de registratiedatum in hun rekeningen zijn ingeschreven op naam van de aandeelhouder of hoeveel aandelen aan toonder er op de registratiedatum werden overgelegd, en waarvoor de aandeelhouder heeft aangegeven te willen deelnemen aan de algemene vergadering.

De eigenaars van aandelen op naam die aan de vergadering wensen deel te nemen, moeten de vennootschap per gewone brief, fax of e-mail uiterlijk de zesde (6de) dag vóór de datum van de vergadering op de hoogte brengen van hun voornemen om aan de vergadering deel te nemen.

Op de algemene vergadering geven de bestuurders antwoord op de vragen die hen door de aandeelhouders, tijdens de vergadering of schriftelijk, worden gesteld met betrekking tot hun verslag of de agendapunten, voor zover de mededeling van gegevens of feiten niet van die aard is dat zij nadelig zou zijn voor de zakelijke belangen van de vennootschap of voor de vertrouwelijkheid waartoe de vennootschap of haar bestuurders zich hebben verbonden. De commissaris geeft eveneens antwoord op de vragen die hem door de aandeelhouders, tijdens de vergadering of schriftelijk, worden gesteld met betrekking tot hun verslag, voor zover de mededeling van gegevens of feiten niet van die aard is dat zij nadelig zou zijn voor de zakelijke belangen van de vennootschap, haar bestuurders of de commissaris zich hebben verbonden.

7.10 Samenstelling van de raad van bestuur van Leasinvest Immo Lux

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

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

Jean-Louis Appelmans, CEO en afgevaardigd bestuurder van Leasinvest Real Estate Management NV;

Jan Suykens, lid van het executief comité van Ackermans & van Haaren NV;

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

Michel Van Geyte, COO van Leasinvest Real Estate Management NV;

Micheline Paredis, secretary general van Leasinvest Real Estate.

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

De mandaten van de bestuurders van Leasinvest Immo Lux bedragen telkens een jaar.

7.11 Controle van de jaarrekening - commissaris

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

Ernst & Young Bedrijfsrevisoren, lid van het Instituut der Bedrijfsrevisoren, De Kleetlaan 2, 1831 Diegem, werd in 2009 herbenoemd voor een periode van drie jaar om de functie van commissaris bij Leasinvest Real Estate te vervullen. Op heden wordt Ernst & Young Bedrijfsrevisoren hiervoor vertegenwoordigd door Mevrouw **Christel Weymeersch**, bankrevisor.

Aan de jaarvergadering die gehouden zal worden op 21/05/12 zal worden voorgesteld om het mandaat van Ernst & Young België als commissaris van Leasinvest Real Estate te verlengen voor een nieuwe periode van 3 jaar, waarbij de commissaris nog gedurende maximum 1 jaar vertegenwoordigd wordt door Mevrouw Weymeersch, en daarna voor de resterende duur van het mandaat, en dit overeenkomstig de wettelijk vereiste rotatieverplichtingen, door de heer **Pierre Vanderbeek**.

De vergoedingen van de commissaris voor de controle van de jaarrekening van Leasinvest Real Estate voor het voorbije boekjaar werden op € 30.930 (excl. BTW) geschat.

De honoraria voor de audit van de dochterondernemingen van Leasinvest Real Estate bedroegen € 47.405,10 (excl. BTW). Aan de jaarvergadering van aandeelhouders van Leasinvest Immo Lux die gehouden zal worden in april 2012 zal worden verzocht om het mandaat van de commissaris Ernst & Young (Luxembourg), met zetel te 7, Parc d'Activités Syrdall, L-5365-Munsbach, vertegenwoordigd door René Esch, te vernieuwen voor een periode van één jaar (zoals gebruikelijk is voor Leasinvest Immo Lux).

De vergoeding van de commissaris voor de controle van de jaarrekening van Leasinvest Immo Lux voor het voorbije boekjaar werd op € 36.750 geschat.

7.12 Interne controle en risicobeheer

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

Leasinvest Real Estate heeft verder een passende interne controle georganiseerd, waarvan de werking minstens jaarlijks wordt beoordeeld. Deze procedures moeten onder meer waarborgen dat elke transactie van de vennootschap kan worden gereconstrueerd wat betreft de oorsprong en de aard van de transactie, de betrokken partijen en het tijdstip en de plaats waar zij heeft plaatsgevonden, en, dat de activa van de vennootschap worden belegd overeenkomstig haar statuten en de geldende wettelijke en reglementaire bepalingen.

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

Zij heeft daarnaast een passend integriteitsbeleid uitgewerkt

dat geregeld wordt geactualiseerd en neemt de nodige maatregelen om blijvend te kunnen beschikken over een passende onafhankelijke compliancefunctie, om de naleving door de vennootschap, haar bestuurders, effectieve leiding, werknemers en gevolmachtigden te verzekeren van de rechtsregels in verband met de integriteit van haar bedrijf.

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

Een (des)investeringsbeslissing wordt genomen door de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder, op basis van een door het management uitgewerkt voorstel en na uitgebreide beraadslaging binnen de raad van bestuur. In voorkomend geval wordt vooraf advies verleend aan de raad van bestuur door een of meerdere comités (b.v. het comité van onafhankelijke bestuurders in het kader van de toepassing van de procedure ter voorkoming van belangenconflicten, die zich daarvoor kan laten bijstaan door externe deskundigen).

Voorafgaand aan iedere investeringsbeslissing wordt het vastgoedobject getoetst aan het door Leasinvest Real Estate gevoerd beleggingsbeleid alsook inzake de conformiteit met alle andere statutaire en wettelijke beperkingen die van toepassing zijn op vastgoedbevaks.

Voorafgaandelijk aan elke beslissing tot investering – of desinvestering van vastgoed wordt er ook een (technische, juridische en fiscale) due diligence uitgevoerd waarvan de omvang wordt bepaald in functie van het te verwerven object en de mogelijke risico's die daaraan verbonden kunnen zijn. Er wordt hiervoor in de meeste gevallen een beroep gedaan op externe gespecialiseerde adviseurs.

Elke acquisitie of vervreemding kan perfect gereconstrueerd worden voor wat betreft de partijen, het tijdstip, de wijze van verwerving (assetdeal of sharedeal, notariële aankooptitel, inbreng in natura) of desinvestering (split sale erfpacht/naakte eigendom e.d.m.).

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

Er gebeurt op regelmatige basis en minstens een keer per kwartaal een evaluatie van de voornaamste risico's voor Leasinvest Real Estate (voor wat betreft een gedetailleerde analyse van de risico's waaraan Leasinvest Real Estate blootgesteld zou kunnen worden, wordt verwezen naar p. 4 Risicofactoren) Deze evaluatie gebeurt zowel binnen het auditcomité -minstens 4 maal per jaar (bv. analyse van eventuele afwijkingen t.o.v. budgetvooruitzichten, i.v.m. het indekkingsbeleid) als door de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder zelf.

Ook wordt de naleving van interne procedures i.v.m. investeringen op bepaalde tijdstippen geverifieerd door een onafhankelijke externe partij. Tijdens de voorgaande boekjaren gebeurde dit o.a. door BDO (deel van het BDO internationaal netwerk bestaand uit auditors, accountants, fiscale en juridische raadgevers en adviseurs openbare sector – www.bdo.be), die een verslag daaromtrent opstellen, dat besproken wordt binnen het auditcomité.

Eventuele problemen die daarbij zouden worden ontdekt kun-

nen resulteren in een aanpassing van de interne procedures hetzij in andere gepaste acties om te vermijden dat dergelijke problemen zich in de toekomst zouden herhalen.

7.13 Waardering van het patrimonium

De trimestriële waarderingen van de vastgoedportefeuille werden in het boekjaar 2011 verricht door twee onafhankelijke vastgoedexperten, Cushman & Wakefield VOF en DTZ Winsinger. Ingeval er een belangenconflict zou ontstaan met de makelaarsactiviteit van een expert, zal een andere expert de waardering verrichten.

Voor het voorbije boekjaar werd de waarde van het vastgoedpatrimonium bepaald door Cushman & Wakefield en Winsinger & Vennoten en werd zowel voor de schatting van de portefeuille in Luxemburg als deze in België, in totaal een vergoeding voorzien van € 104.408,63 (excl. BTW) waarvan € 70.683,63 voor Leasinvest Real Estate en € 33.725,00 voor Leasinvest Immo Lux.

Een deskundige mag slechts maximaal drie jaar met de waardering van bepaald vastgoed worden belast. Na afloop van die drie jaar mag dezelfde deskundige bepaald vastgoed pas waarderen nadat een periode van drie jaar is verstreken na afloop van de vorige periode. Indien de deskundige een rechtspersoon is zijn deze regels uitsluitend van toepassing op de natuurlijke personen die de rechtspersoon vertegenwoordigen, op voorwaarde dat de deskundige aantoont dat tussen deze natuurlijke personen een passende functionele onafhankelijkheid bestaat.

Overeenkomstig art. 6 § 1 van het KB van 07/12/10 houdt de vergoeding van de deskundige geen enkel verband, noch rechtstreeks noch onrechtstreeks, met de waarde van het vastgoed dat het voorwerp uitmaakt van zijn schatting.

Cushman & Wakefield VOF (ondernemingsnummer 0418.915.383) is een bijhuis van het kantoor in Nederland ('General partnership existing under the laws of The Netherlands'), met zetel te Amstelveenseweg 760, 1081 JK Amsterdam, Nederland. De vestigingsplaats en maatschappelijke zetel van Cushman & Wakefield VOF zijn gevestigd te Kunstlaan 56, 1000 Brussel (ondernemingsnummer B 418 915 383). Sinds de oprichting op 04/12/78 van het kantoor in België is er een schattingsdepartement geweest.

Op 7 september 2011 werd officieel eveneens een kantoor in Luxemburg geopend: Cushman & Wakefield S.a.r.l., 'Serenity Building', Route d'Arlon 19-21, L-8008 Strassen.

Het bedrijf schat over heel België en Luxemburg zowel kantoren, winkels als industrieel vastgoed.

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

Zowel Cushman & Wakefield België als Luxemburg worden vertegenwoordigd door de heer Koen Nevens, MRICS, in zijn hoedanigheid van respectievelijk Managing Partner en Gérant.

De natuurlijke personen die de vastgoedexpert vertegenwoordigen als deskundigen in de zin van artikel 6 § 1 van het KB van 07/12/10 met betrekking tot vastgoedbevaks, dienen in volledige onafhankelijkheid tot hun waardering komen. Dit geldt ook wanneer deze natuurlijke personen elkaar opvolgen

binnen of na de in artikel 6 § 2 vermelde maximale duur van drie jaar waarin een deskundige een bepaald vastgoed kan waarderen.

Voor de periode van 01/01/08 tot 30/09/11 werd de waardering door Kris Peetermans, MRICS, Partner, Head of Valuation & Advisory gedaan.

Sinds 31/12/11 en in principe tot 31/12/14 zal de waardering door Matthias Gerits, Surveyor, uitgevoerd worden, onder leiding van Wim Ottevaere, Account Manager.

Winsinger & Vennoten NV (ondernemingsnummer 0422.118.165), met maatschappelijke zetel te Terhulpsessesteeuweg 166, 1170 Brussel, werd op 20/11/81 opgericht voor onbepaalde duur en ressorteert onder de Belgische wetgeving. Vandaag is Winsinger & Vennoten o.a. de belangrijkste schatter van beursgenoteerde vastgoedfondsen en van de patrimonium van verzekeringsgroepen.

Winsinger & Vennoten is een samenwerking aangegaan met een van de belangrijkste internationale netwerken voor taxaties (groep DTZ), die ervoor zorgt dat Winsinger & Vennoten de evolutie van vastgoedmarkten in het buitenland op de voet kan volgen. Winsinger & Vennoten staat niet onder toezicht van een officiële instantie.

Winsinger & Vennoten werd tot 31/12/11 vertegenwoordigd door de heer Christophe Ackermans, MRICS, bestuurder. Sinds 01/01/12 wordt Winsinger vertegenwoordigd door Benoît Forgeur, Managing Director.

7.14 Einde bewaarder

Bank Delen NV (ondernemingsnummer 0453.076.211), met maatschappelijke zetel te 2020 Antwerpen, Jan Van Rijswijklaan 184, die ressorteert onder het toezicht van de FSMA, werd aangesteld als bewaarder van Leasinvest Real Estate, overeenkomstig de bepalingen van art. 12 en volgende van het KB van 10/04/95 betreffende vastgoedbevaks). Bank Delen ontving hiervoor een forfaitaire vergoeding van € 9.509,79 (incl. BTW).

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

Aangezien het nieuwe KB van 07/12/10 niet langer meer verplicht om een bewaarder aan te stellen werd de overeenkomst met Bank Delen opgezegd met ingang op 20 mei 2011.

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

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

van de bevak alsook van een aantal vennootschapsrechtelijke documenten.

Door Leasinvest Immo Lux werden in het voorbije boekjaar vergoedingen voorzien ten belope van een totaalbedrag van € 117.806,46 aan RBC Dexia Investor Services Bank.

7.15 Liquidity Provider

Bank Degroof heeft in het voorbije boekjaar diensten geleverd als liquidity provider van Leasinvest Real Estate. Bank Degroof ontvangt een forfaitaire vergoeding van € 12.000 (exclusief btw) op jaarbasis.

7.16 Financiële dienstverleners

De financiële dienstverlening werd tijdens het voorbije boekjaar toevertrouwd aan Bank Delen NV als hoofdbetaalagent (main paying agent) in het kader van de invoering van ESES (Euroclear Settlement for Euronext-zone Securities). Hiervoor werd een vergoeding voorzien van € 40.000



Geconsolideerde financiële staten

inhoud

75	Geconsolideerde financiële staten
75	Geconsolideerde staat van de gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten
77	Geconsolideerde balans
78	Geconsolideerd kasstroomoverzicht
80	Geconsolideerde staat van wijzigingen in het eigen vermogen
82	Toelichting bij de geconsolideerde financiële staten
116	Verslag van de commissaris
118	Statutaire financiële staten
118	Statutaire resultatenrekening en balans

GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN EN TOELICHTINGEN

De geconsolideerde financiële staten van Leasinvest Real Estate zijn door de raad van bestuur goedgekeurd voor publicatie op 10 februari 2012.

Het jaarverslag van de raad van bestuur moet samengelezen worden met de financiële staten van Leasinvest Real Estate.

Geconsolideerde staat van gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten

(in € 1.000)	Bijlage	31/12/11 (12 maanden)	31/12/10 (12 maanden)	31/12/09 (12 maanden)
Huurinkomsten		36.647	38.438	39.196
Met verhuur verbonden kosten		18	-17	42
NETTO HUURRESULTAAT	4	36.664	38.421	39.238
Recuperatie van vastgoedkosten	5	82	251	65
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	6	2.633	3.299	3.446
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	5	-4	-242	0
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	6	-2.633	-3.299	-3.446
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	5	-869	18	-56
VASTGOEDRESULTAAT		35.873	38.448	39.247
Technische kosten	7	-1.189	-1.352	-1.090
Commerciële kosten	7	-699	-655	-778
Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	9	-558	-490	-255
Beheerskosten vastgoed	10	-2.832	-2.853	-2.996
Andere vastgoedkosten	10	-278	-348	-278
VASTGOEDKOSTEN		-5.556	-5.698	-5.397
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		30.317	32.750	33.850
Algemene kosten van de vennootschap	11	-1.789	-1.982	-1.646
Andere operationele opbrengsten en kosten	11	-22	121	-245
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		28.506	30.889	31.959
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	12	534	688	15.175
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	13	-6.566	-9.978	-17.804
OPERATIONEEL RESULTAAT		22.473	21.599	29.330
Financiële inkomsten	14	1.753	675	1.048
Netto interestkosten	15	-8.936	-7.972	-8.946
Andere financiële kosten	16	-2.036	-1.891	-2.418
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	17	-449	1.592	-602
FINANCIËEL RESULTAAT		-9.668	-7.596	-10.918
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		12.805	14.003	18.412
Vennootschapsbelasting	18	-216	-206	-395
Exit taks		0	470	364
BELASTINGEN		-216	264	-31
NETTO RESULTAAT⁽¹⁾		12.589	14.267	18.381

(1) Het netto resultaat, aandeel groep, bedraagt € 12.587 duizend in 2011 (2010: € 14.266 duizend, 2009: € 18.379 duizend). Het verschil tussen het netto resultaat en het netto resultaat, aandeel groep, zijn de minderheidsbelangen.

In navolging van de bepalingen van het KB van 7 december 2010 werden de financiële inkomsten voor het boekjaar 2010 en 2009 aangepast, daar de variaties in de reële waarde van financiële vaste activa thans in een aparte rubriek worden voorgesteld.

(in € 1.000)	31/12/11	31/12/10	31/12/09
ANDERE ELEMENTEN VAN DE GEREALISEERDE EN NIET-GEREALISEERDE RESULTATEN			
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		882	-9
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten indekkinginstrumenten in een kasstroomafdekking zoals gedefinieerd in IFRS	-10.187	836	-492
Variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop	392	485	0
Andere elementen van de gerealiseerde en niet- gerealiseerde resultaten	-9.795	2.203	-501
Minderheidsbelangen	0	0	
Andere elementen van de gerealiseerde en niet- gerealiseerde resultaten – aandeel Groep	-9.795	2.203	-501
GLOBAAL RESULTAAT	2.794	16.470	17.880
Minderheidsbelangen	2	1	1
Globaal resultaat – aandeel Groep	2.792	16.469	17.879
NETTO COURANT RESULTAAT			
Netto resultaat	12.589	14.267	18.381
Uit te sluiten			
- Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	534	688	15.175
- Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-6.566	-9.978	-17.804
- Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-449	1.592	-602
NETTO COURANT RESULTAAT	19.070	21.965	21.610
RESULTATEN PER AANDEEL			
(in €)	31/12/11	31/12/10	31/12/09
	(12 maanden)	(12 maanden)	(12 maanden)
Globaal resultaat per aandeel, aandeel groep ⁽¹⁾	0,70	4,12	4,47
Globaal resultaat per verwaterd aandeel, aandeel groep ⁽¹⁾	0,70	4,12	4,47
Winst per aandeel, aandeel groep ⁽¹⁾	3,15	3,57	4,60
Winst per verwaterd aandeel, aandeel groep ⁽¹⁾	3,15	3,57	4,60
Netto courant resultaat per aandeel ⁽¹⁾	4,77	5,50	5,41

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

Geconsolideerde balans

(in € 1.000)		Periode	Periode	Periode
	Bijlage	31/12/11	31/12/10	31/12/09
ACTIVA				
I. VASTE ACTIVA		526.647	498.839	538.987
Immateriële vaste activa	19	3	4	2
Vastgoedbeleggingen	20	501.584	494.203	537.518
Andere materiële vaste activa	21	1.316	25	31
Financiële vaste activa	22	23.744	4.607	1.436
II. VLOTTENDE ACTIVA		11.770	15.136	13.158
Activa bestemd voor verkoop	23	2.859	0	0
Financiële vlottende activa	24	1	5.435	3.528
Handelsvorderingen	25	5.685	5.685	5.782
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	26	854	960	746
Kas en kasequivalenten	27	1.998	2.840	2.767
Overlopende rekeningen	28	373	216	335
TOTAAL ACTIVA		538.417	513.975	552.145
PASSIVA				
TOTAAL EIGEN VERMOGEN		261.821	275.410	274.918
I. EIGEN VERMOGEN TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP		261.815	275.407	274.924
Kapitaal	29	44.128	44.128	44.128
Uitgiftepremies	29	70.622	70.622	70.622
Reserves	29	134.478	146.391	141.794
Nettoresultaat van het boekjaar	29	12.587	14.266	18.380
II. MINDERHEIDSBELANGEN		5	3	-6
VERPLICHTINGEN		276.596	238.565	277.227
I. LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN		177.560	142.360	198.782
Voorzieningen		0	0	386
Langlopende financiële schulden	32	163.724	138.000	193.050
- Kredietinstellingen		163.529	133.310	192.856
- Andere		194	4.690	194
Andere langlopende financiële verplichtingen	32	13.836	3.986	4.943
Andere langlopende verplichtingen		0	374	403
II. KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN		99.036	96.205	78.445
Voorzieningen		0	0	0
Kortlopende financiële schulden	32	84.222	81.838	62.001
- Kredietinstellingen		12.563	0	7.750
- Andere		71.659	81.838	54.251
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	33	5.200	4.517	6.141
- Exit taks		0	0	0
- Andere		5.200	4.517	6.141
Andere kortlopende verplichtingen	34	1.449	2.091	1.267
Overlopende rekeningen	35	8.165	7.759	9.036
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		538.417	513.975	552.145

In navolging van de bepalingen van het KB van 7 december 2010 werden in de cijfers voor het boekjaar 2011, 2010 en 2009 de "reserve voor eigen aandelen", de "impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en – kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen" alsook de "variëaties in de reële waarde van financiële vaste activa en passiva" onder de "Reserves" opgenomen en werden de voorgaande jaren herwerkt.

Geconsolideerd kasstroomoverzicht

(in € 1.000)	Bijlage	31/12/11 (12 maanden)	31/12/10 (12 maanden)	31/12/09 (12 maanden)
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR	27	2.840	2.767	2.580
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten		26.286	21.629	-6.703
Nettoresultaat		12.590	14.276	18.380
Aanpassing aan de winst voor niet-kas en niet aan de bedrijfsactiviteit gelieerde elementen		13.812	13.642	2.880
Afschrijvingen, waardeverminderingen en belastingen		82	-345	-35
- Afschrijvingen en waardeverminderingen op immateriële en andere materiële vaste activa (+/-)		75	8	7
- Waardeverminderingen op vlottende activa (-)		-18	17	-42
- Belastingen		216	-264	
- Betaalde belastingen		-191	-106	
Andere niet-kas elementen		7.081	7.377	18.090
- Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)		6.566	9.978	17.804
- Bewegingen in voorzieningen (+/-)		0	-66	303
- Spreiding van gratuïteiten (+/-)		66	-943	-619
- Toename (+) / Afname (-) in de reële waarde van financiële activa en passiva		449	-1.592	602
- Overige transacties van niet courante aard		0	0	0
Niet aan de bedrijfsactiviteit gelieerde elementen		6.649	6.610	-15.175
Meerwaarden bij realisatie vaste activa		-534	-688	-15.175
Ontvangen dividenden		-318	-226	
Terugneming financiële opbrengsten en financiële kosten		7.501	7.524	
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal		-116	-6.289	-27.963
Beweging van de activa		199	-2.451	374
- Financieel vlottende activa		15	-3.122	0
- Handelsvorderingen		19	135	-978
- Belastingvorderingen en andere vlottende activa		146	398	913
- Overlopende rekeningen		19	138	439
Beweging van verplichtingen		-315	-3.838	-28.337
- Handelsschulden en andere kortlopende schulden		682	-2.674	-5.016
- Belastingen		-25	370	
- Andere kortlopende verplichtingen		-1.016	-260	-24.052
- Overlopende rekeningen		44	-1.274	731
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-31.854	61.135	23.712
Investeringsactiviteiten				
Vastgoedbeleggingen in exploitatie		-19.218	-3.706	-1.516
Projectontwikkelingen		-4.819	-1.104	-14.787
Immateriële en andere materiële vaste activa		-1.365	-4	-5
Financiële vaste activa		-14.658	-1.538	0
Activa bestemd voor verkoop		0	0	0
Effect in consolidatie van nieuwe deelnemingen		0	86	0
Desinvesteringen				
Vastgoedbeleggingen in exploitatie		7.700	67.400	40.000
Projectontwikkelingen		0	0	0
Immateriële en andere materiële vaste activa		0	0	0
Financiële vaste activa		506	1	20
Activa bestemd voor verkoop		0	0	0
Effect in consolidatie van nieuwe deelnemingen		0	0	0

Geconsolideerd kasstroomoverzicht (vervolg)

(in € 1.000)	Bijlage	31/12/11 (12 maanden)	31/12/10 (12 maanden)	31/12/09 (12 maanden)
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten		4.726	-82.691	-16.822
Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden				
Toename (+) / Afname (-) van de financiële schulden		28.109	-59.357	-9.429
Toename (+) / Afname (-) van de andere financiële verplichtingen				0
Ontvangen dividenden		318	226	
Ontvangen financiële opbrengsten		1.258	430	
Betaalde financiële kosten		-8.574	-8.005	
Verandering in andere verplichtingen				
Toename (+) / Afname (-) in andere verplichtingen		0	0	0
Verandering in eigen vermogen				
Wijziging van het kapitaal en uitgiftepremies (+/-)				
Toename (+) / Afname (-) van eigen aandelen		0	0	0
Dividend van het vorige boekjaar		-16.385	-15.985	
Interim-dividend van het huidige boekjaar				
Slotdividend van het vorige boekjaar			0	-7.393
Toename (+) / Afname (-) van de mutatiekosten		0	0	0
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE BOEKJAAR	27	1.998	2.840	2.767

Vanaf 2011 stellen we de ontvangen dividenden, de ontvangen financiële opbrengsten en de betaalde financiële kosten voor onder de financieringsactiviteiten. De vergelijkbare cijfers van 2010 werden ter vergelijking dan ook zo aangepast.

Geconsolideerde staat van wijzigingen in kapitaal en reserves

(in € 1.000)	Kapitaal	Uitgiftepremie	Ingekochte eigen aandelen (-)
Balans volgens IFRS op 30/06/07	44.128	70.622	-12
- Uitkering dividend vorig boekjaar			
- Uitkering interim-dividend huidig boekjaar			
- Resultaat van het boekjaar 2007-2008 (18 maanden)			
- Ingekochte eigen aandelen			-1.034
- Diverse			
Balans volgens IFRS op 31/12/08	44.128	70.622	-1.046
- Uitkering slotdividend vorig boekjaar			
- Resultaat van het boekjaar 2009 (12 maanden)			
- Diverse			
Balans volgens IFRS op 31/12/09	44.128	70.622	-1.046
- Uitkering slotdividend vorig boekjaar			
- Resultaat van het boekjaar 2010 (12 maanden)			
- Diverse			
Balans volgens IFRS op 31/12/10	44.128	70.622	-1.046
correctie volgens KB 07/12/2010			1.046
Balans volgens IFRS op 31/12/10 na correctie	44.128	70.622	0
- Uitkering slotdividend vorig boekjaar			
- Transfert netto resultaat 2010 naar reserves			
- Globaal resultaat van het boekjaar 2011 (12 maanden)			
- Diverse			
Balans volgens IFRS op 31/12/11	44.128	70.622	0

Voorgesteld volgens de rubrieken gedefinieerd in het KB 7/12/2010

(in 1.000 €)	Kapitaal	Uitgiftepremie	Wettelijke reserve	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (+/-)	Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatie-rechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)	Reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS
Balans volgens IFRS op 31/12/09	44.128	70.622	602	62.268	-7.240	-1.478
Globaal resultaat voor de periode en transferten					882	836
Dividenden aan aandeelhouders						
Balans volgens IFRS op 31/12/10	44.128	70.622	602	62.268	-6.358	-642
Globaal resultaat voor de periode en transferten				-22.431		-10.187
Dividenden aan aandeelhouders						
Balans volgens IFRS op 31/12/11	44.128	70.622	602	39.837	-6.358	-10.829

(1) In 2011 is voor € -449 k erkend op niet effectieve financiële instrumenten, zijnde toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding. Deze impact zal in eigen vermogen in de rubriek "Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS" worden geboekt na resultaatsverwerking. In 2011 is voor € -6.566 k als variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen opgenomen. Deze impact zal in eigen vermogen in de rubriek "Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed" worden opgenomen na resultaatsverwerking.

Reserves	Netto resultaat van het boekjaar	Impact op de reële waarde van geschatte mutatiekosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	Variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva	Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederonderneming	Minderheidsbelangen	Totaal eigen vermogen
152.139		-6.219	1.413	262.071	9.975	272.046
-15.248				-15.248		-15.248
-15.385				-15.385		-15.385
38.322		-1.901	-2.387	34.034	1.240	35.274
				-1.034		-1.034
				0	-11.222	-11.222
159.828		-8.120	-974	264.438	-7	264.431
-7.393				-7.393		-7.393
18.380		-9	-492	17.879	1	17.880
				0		0
170.815		-8.129	-1.466	274.924	-6	274.918
-15.985				-15.985		-15.985
14.266		883	1.321	16.470	9	16.479
				0		0
169.095		-7.246	-145	275.408	3	275.410
-22.702	14.266	7.246	145			
146.393	14.266	0	0	275.408	3	275.410
-16.385				-16.385		-16.385
14.266	-14.266			2.792	2	2.794
-9.795	12.587			0		0
134.478	12.587	0	0	261.815	5	261.821

Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	Reserve voor eigen aandelen	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop	Overgedragen resultaten	Netto resultaat van het boekjaar	Minderheidsbelangen (herrubricering)	Totaal eigen vermogen	Minderheidsbelangen	Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederonderneming
-2.713	-1.046	12	91.388	18.381	-6	274.918	6	274.924
1.592		485	16.789	-4.114	6	16.470	-3	16.467
			-15.985			-15.985		-15.985
-1.121	-1.046	497	92.192	14.267	0	275.407	3	275.410
		392	36.697	-1.678		2.793	2	2.795
			-16.385			-16.385		-16.385
(1)								
-1.121	-1.046	889	112.504	12.589	0	261.815	5	261.821

83	Bijlage 1 Algemene informatie
83	Bijlage 2 Belangrijke grondslagen voor financiële verslaggeving
83	2.1 IFRS waarderingsregels geconsolideerde jaarrekening Leasinvest Real Estate Comm.VA
88	Bijlage 3 Gesegmenteerde informatie
89	3.1 Segmentinformatie - geografisch
89	3.1.1 Geconsolideerde staat van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten
90	3.1.2 Geconsolideerde balans (geografische segmentering)
90	3.1.3 Voornaamste kerncijfers
91	3.2 Segmentinformatie – kerncijfers per type gebouw
92	TOTAAL RESULTAAT
92	Bijlage 4 Netto huuresultaat
93	Bijlage 5 Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar en andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven
93	Bijlage 6 Huurlasten gedragen door de eigenaar op verhuurde gebouwen
93	Bijlage 7 Technische kosten
94	Bijlage 8 Commerciële kosten
94	Bijlage 9 Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen
94	Bijlage 10 Beheerskosten van het vastgoed en andere vastgoedkosten
94	10.1 Beheerskosten van het vastgoed
94	10.2 Andere vastgoedkosten
95	Bijlage 11 Algemene kosten van de vennootschap
95	Bijlage 12 Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen
95	Bijlage 13 Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen
96	Bijlage 14 Financiële inkomsten
96	Bijlage 15 Netto interestkosten
96	Bijlage 16 Andere financiële kosten
97	Bijlage 17 Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva
97	Bijlage 18 Vennootschapsbelasting
97	BALANS
97	Bijlage 19 Immateriële vaste activa
98	Bijlage 20 Vastgoedbeleggingen (reële waarde methode)
99	Bijlage 21 Andere materiële vaste activa
99	Bijlage 22 Financiële vaste activa
99	Bijlage 23 Activa bestemd voor verkoop
100	Bijlage 24 Financieel vlottende activa
100	Bijlage 25 Handelsvorderingen
101	Bijlage 26 Belastingvorderingen en andere vlottende activa
101	Bijlage 27 Kas en kasequivalenten
101	Bijlage 28 Overlopende rekeningen – activa
102	Bijlage 29 Aandelenkapitaal, uitgiftepremies, eigen aandelen en netto resultaat
102	29.1 Geplaatst kapitaal
103	29.2 Uitgiftepremies
103	29.3 Resultaat
103	29.4 Ingekochte eigen aandelen
104	29.5 Reserves
106	Bijlage 30 Toelichting aantal aandelen, dividenden en winst per aandeel
106	30.1 Beweging van het aantal aandelen
106	30.2 Bepaling van het bedrag van verplichte dividenduitkering (volgens enkelvoudige jaarrekening)
108	Bijlage 31 Minderheidsbelangen
108	Bijlage 32 Informatie betreffende de financiële schuld
108	32.1 Financiële schulden
108	32.2 Financiële voorwaarden (convenants)
109	32.3 Informatie betreffende het beheer van de financiële risico's
114	Bijlage 33 Handelsschulden en andere kortlopende schulden
114	Bijlage 34 Andere kortlopende verplichtingen
114	Bijlage 35 Overlopende rekeningen – passiva
114	Bijlage 36 Mogelijke activa en passiva
114	Bijlage 37 Andere gegeven verplichtingen
115	Bijlage 38 Transacties met verbonden partijen
115	Bijlage 39 Consolidatierking

Bijlage 1

Algemene informatie

Leasinvest Real Estate Comm.VA ('LRE') is een vastgoedbevak (vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal), die valt onder toepassing van de Belgische wetgeving, met administratieve zetel gevestigd in Antwerpen.

De geconsolideerde jaarrekening van LRE voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2011 omvat LRE en haar dochterondernemingen. De enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekening werden afgesloten voor publicatie door de Raad van Bestuur van 10 februari 2012 en zal aan de jaarlijkse Algemene Vergadering van Aandeelhouders ter goedkeuring worden voorgelegd op 21 mei 2012. Zowel de enkelvoudige als de geconsolideerde jaarrekening worden opgesteld volgens IFRS. Leasinvest Real Estate wordt opgenomen in de consolidatie van Extensa Group NV, die op haar beurt opgenomen wordt bij Ackermans & van Haaren NV.

Bijlage 2

Belangrijke grondslagen voor financiële verslaggeving

2.1 IFRS waarderingsregels geconsolideerde jaarrekening

Leasinvest Real Estate Comm. Va

A. CONFORMITEITSVERKLARING

De geconsolideerde jaarrekening wordt opgemaakt conform de International Financial Reporting Standards en IFRIC interpretaties van kracht per 31/12/11, zoals goedgekeurd door de Europese Commissie.

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

De aangepaste standaarden die van kracht zijn vanaf 01/01/2011 zijn:

- IAS 24 Informatieverschaffing over Verbonden Partijen, van kracht per 1 januari 2011
- IAS 32 Financiële Instrumenten: Presentatie – Classificatie van Claimemissies, van kracht per 1 februari 2010
- IFRIC 14 – Vooruitbetalingen bij Minimale Vereiste Dekkingsbijdragen, van kracht per 1 januari 2011
- IFRIC 19 Aflossing van financiële verplichtingen met eigenvermogensinstrumenten, van kracht per 1 juli 2010
- Verbeteringen van IFRSs (mei 2010), van kracht per 1 januari 2011

IAS 24 Informatieverschaffing over Verbonden Partijen

De wijziging verduidelijkt de definitie van een verbonden partij. De nieuwe definitie benadrukt een symmetrische kijk op verstandhoudingen met verbonden partijen en verduidelijkt de omstandigheden in dewelke personen en managers op sleutelposities de verbonden partijen van de entiteit beïnvloeden.

Ten tweede introduceert de wijziging een vrijstelling van de algemene informatieverschaffingen over verbonden partijen voor transacties met overheden en entiteiten die (gezamenlijk) worden gecontroleerd door overheden of waarop overheden een invloed van betekenis uitoefenen. Deze wijziging had geen invloed op de huidige informatieverschaffingen rond verbonden partijen.

Verbeteringen van de IFRSs (gepubliceerd mei 2010)

In mei 2010 heeft de IASB een derde bundel met wijzigingen van de standaarden gepubliceerd, hoofdzakelijk bedoeld ter verwijdering van inconsequenties en ter verduidelijking. Voor

iedere standaard gelden verschillende overgangsbepalingen. De verwerking van de volgende wijzigingen heeft tot wijzigingen van de grondslagen geleid, maar had geen gevolg voor de financiële positie of resultaten van de Groep.

- IFRS 3 Bedrijfscombinaties: De opties bij de waardering van minderheidsbelangen werden gewijzigd. Enkel de minderheidsbelangen die hun eigenaar recht geven op een proportioneel aandeel in het nettoactief van de entiteit bij stopzetting zullen worden gewaardeerd aan reële waarde of aan hun proportioneel aandeel in het nettoactief van de entiteit. Alle andere minderheidsbelangen worden gewaardeerd aan hun reële waarde op de overnamedatum.
- IFRS 3 Bedrijfscombinaties: Verduidelijkt dat voorwaardelijke vergoedingen die voortkomen uit een bedrijfscombinatie die plaatsvond voor de eerste toepassing van IFRS 3 (Herzien versie uit 2008) dienen te worden verwerkt volgens IFRS 3 (2005).
- IFRS 3 Bedrijfscombinaties: Behandelt op aandelen gebaseerde betalingen die niet werden vervangen en deze die vrijwillig werden vervangen en hun boekhoudkundige verwerking in het kader van een bedrijfscombinatie.
- IFRS 7 Financiële Instrumenten: Informatieverschaffingen: De wijziging was bedoeld ter vereenvoudiging van de verschafte toelichtingen door de omvang van de toelichtingen rond aangehouden zekerheden te reduceren en de toelichtingen te verbeteren.
- IAS 1 Presentatie van de Jaarrekening: De wijziging verduidelijkt dat de entiteit de keuze heeft om de analyse van elke component van de niet-gerealiseerde resultaten in het overzicht van wijzigingen in het eigen vermogen of in de toelichtingen kan verschaffen.
- IAS 27 De geconsolideerde jaarrekening en de enkelvoudige jaarrekening: Verduidelijkt de overgangsverplichtingen bij de wijzigingen aan andere standaarden als gevolg van de herziening van de standaard IAS 27.
- IFRIC 13 Loyaliteitsprogramma's: Verduidelijkt dat een entiteit bij de reële waardebepaling van de toegekende voordelen, rekening zal houden met kortingen en andere voordelen die aan klanten zouden worden toegekend die niet deelnemen aan het loyaliteitsprogramma.

De onderstaande standaard was op de datum van publicatie van de jaarrekening van de Groep uitgegeven maar nog niet van kracht:

- IFRS 7 Financiële Instrumenten: Informatieverschaffingen – Wijzigingen aan de informatieverschaffingen, van kracht per 1 juli 2011
- IFRS 9 Financiële Instrumenten, van kracht per 1 januari 2013
- IFRS 10 De Geconsolideerde Jaarrekening en Enkelvoudige Jaarrekening, van kracht per 1 januari 2013
- IFRS 11 Gezamenlijke Regelingen, van kracht per 1 januari 2013
- IFRS 12 Informatieverschaffing over Belangen in Derden, van kracht per 1 januari 2013
- IFRS 13 Reële Waardebepaling, van kracht per 1 januari 2013
- IAS 1 Presentatie van de Jaarrekening, van kracht per 1 juli 2012
- IAS 12 Winstbelastingen – Afwikkeling van Belastingvorderingen, van kracht per 1 januari 2012
- IAS 19 Personeelsbeloningen, van kracht per 1 januari 2013

IFRS 7 Financiële Instrumenten: Informatieverschaffingen

De wijzigingen aan IFRS 7 zijn van kracht voor boekjaren die aanvangen op of na 1 juli 2011 en zullen leiden tot een beter begrip van transacties van financiële activa en meer bepaald van met betrekking tot de mogelijke invloed van risico's verbonden aan de verkochte activa die voor rekening van de entiteit blijven. De wijzigingen verplichten bovendien tot het bieden van bijkomende informatieverschaffingen indien een

omvangrijk aantal transacties hebben plaatsgevonden rond het einde van het boekjaar.

LRE verwacht niet dat de wijziging een significante invloed zullen hebben op de huidige informatievervalsingen.

IFRS 9 Financiële Instrumenten

De huidige versie van IFRS 9 stelt de eerste fase voor van het project van de IASB ter vervanging van IAS 39 en is van toepassing op de classificatie en waardering van financiële activa en verplichtingen. De standaard is van kracht voor boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2013. In de volgende fasen zal de IASB waardevermindering en afdekking behandelen. De IASB verwacht in 2012 het project rond te krijgen.

De eerste toepassing van de eerste fase van IFRS 9 zal een invloed hebben op de classificatie en waardering van de financiële activa van LRE. De Groep zal de invloed van deze en de volgende fasen op haar jaarrekening in hun geheel beoordelen opdat een volledig beeld kan worden verschaft.

IFRS 10 De Geconsolideerde Jaarrekening en de Enkelvoudige Jaarrekening

De standaard is van kracht voor boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2013, en stelt dat het concept van controle een beslissende factor is bij het beoordelen of een entiteit in de geconsolideerde jaarrekening van een moederonderneming dient te worden opgenomen. De standaard biedt bijkomende begeleiding bij de beoordeling van controle waar nodig.

LRE is momenteel de invloed van deze standaard aan het beoordelen in het kader van mogelijke toekomstige operaties.

IFRS 11 Gezamenlijke Regelingen

De standaard is van kracht voor boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2013 en richt zich bij de verwerking van gezamenlijke regelingen voornamelijk op de rechten en verplichtingen van de regeling in plaats van zijn wettelijke vorm. De standaard verplicht de entiteit tot het toepassen van één enkele boekhoudkundige verwerking van belangen in gezamenlijk gecontroleerde entiteiten. LRE is momenteel de invloed van deze standaard aan het beoordelen in het kader van mogelijke toekomstige operaties.

IFRS 12 Informatievervalsing over Belangen in Derden

De standaard is van kracht voor boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2013 en behandelt de informatievervalsingen voor alle vormen van belangen in derden, met inbegrip van gezamenlijke regelingen, geassocieerde deelnemingen, voor een bijzonder doel opgerichte entiteiten en andere entiteiten die niet in de balans werden opgenomen. LRE is momenteel de invloed van deze standaard aan het beoordelen in het kader van mogelijke toekomstige operaties.

IFRS 13 Reële Waardebepaling

De standaard is van kracht voor boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2013 en biedt een definitie van reële waarde en één enkele bron van reële waardebepaling en informatievervalsingen bij de toepassing ervan in IFRS.

LRE is momenteel de invloed van deze standaard aan het beoordelen.

IAS 1 Presentatie van de Jaarrekening

De wijzigingen zijn van kracht voor boekjaren die aanvangen op of na 1 juli 2012. De wijzigingen verplichten tot de opsplitsing van de elementen in de niet-gerealiseerde resultaten die kunnen worden verplaatst naar de winst-en-verliesrekening. De wijzigingen bevestigen bovendien de bestaande verplichting om de elementen van niet-gerealiseerde resultaten dienen te worden weergegeven in één enkel overzicht of in twee opeenvolgende overzichten.

LRE is momenteel de invloed van deze standaard aan het beoordelen.

IAS 12 Winstbelastingen

De gewijzigde standaard is van kracht voor boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2012. De wijziging biedt een praktische oplossing bij de moeilijke en subjectieve beoordeling van de afwikkeling door middel van gebruik of verkoop wanneer het actief wordt gewaardeerd aan reële waarde overeenkomstig de standaard IAS 40 Vastgoedbeleggingen, door het introduceren van een veronderstelling dat het actief zal worden afgewikkeld door verkoop.

LRE is momenteel de invloed van deze standaard aan het beoordelen.

IAS 19 Personeelsbeloningen

De gewijzigde standaard is van kracht voor boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2013. De wijzigingen verwijderen de mogelijkheid tot het uitstellen van de opname van winsten en verliezen, bekend onder de naam 'corridor methode'. De wijzigingen stroomlijnen de weergave van veranderingen in activa en verplichtingen die voortkomen uit toegezegd pensioenregelingen. Dit omvat onder meer de opname van herwaarderingen in niet-gerealiseerde resultaten. Bovendien verbeteren ze de informatievervalsingen voor toegezegd pensioenregelingen door bijkomende toelichtingen te vragen omtrent de eigenschappen van toegezegd pensioenregelingen en omtrent de risico's die entiteiten dragen door hun deelname aan dergelijke plannen.

LRE is momenteel de invloed van deze standaard aan het beoordelen.

B. VOORSTELLINGSBASIS

De financiële staten worden uitgedrukt in euro, afgerond naar het dichtstbijzijnde duizendtal. Ze werd opgesteld op basis van het historische kostprincipe, met uitzondering van de vastgoedbeleggingen, afgeleide financiële instrumenten, investeringen aangehouden voor handelsdoeleinden en investeringen beschikbaar voor verkoop, die gewaardeerd worden aan hun reële waarde.

Eigen vermogen-instrumenten of afgeleide financiële instrumenten worden gewaardeerd aan kostprijs wanneer het instrument in kwestie geen marktprijs heeft op een actieve markt en wanneer andere methodes waarmee de reële waarde op een redelijke wijze bepaald kan worden, ongeschikt of onuitvoerbaar zijn.

Afgedekte activa en passiva worden gewaardeerd aan een reële waarde, rekening houdend met het afgedekte risico.

De boekhoudprincipes werden consistent toegepast.

De geconsolideerde financiële staten worden opgesteld vóór winstverdeling van de moedermaatschappij zoals voorgesteld aan de algemene vergadering van aandeelhouders.

De opstelling van de financiële staten volgens de IFRS-normen, vereist het maken van inschattingen en veronderstellingen die de bedragen welke opgenomen zijn in de financiële staten beïnvloeden, namelijk:

- de waardering van vastgoedbeleggingen aan reële waarde;
- het afschrijvingsritme van de vaste activa;
- de waardering van de voorzieningen en de personeelsvoorwaarden;
- de weerhouden waarderingen voor de impairment tests;
- de waardering van de financiële instrumenten tegen marktwaarde;

Deze inschattingen gaan uit van een 'going-concern' en zijn bepaald in functie van de op dat moment beschikbare informatie. De inschattingen kunnen herzien worden indien de omstandigheden waarop zij werden bepaald evolueren of indien er nieuwe informatie beschikbaar is. De reële uitkomsten kunnen verschillend zijn van de inschatting.

In het bijzonder in het kader van de vervreemding van de gebouwen in het Axxes Business Park in 2010 heeft LRE zich garant gesteld voor een periode van maximum 9 jaar (tot juli 2019) hoofdzakelijk inzake de mogelijke leegstand. Per afsluitdatum wordt een evaluatie gemaakt van de waarschijnlijkheid van mogelijke garantiestelling, rekening houdend met de leegstand, verwachte leegstand en het commercieel succes teneinde voldoende huurders te kunnen vinden. Het commercieel beheer wordt tegen vergoeding uitgevoerd door een filiaal van LRE, zijnde Leasinvest Services. Wanneer Leasinvest Services er niet, of wanneer het waarschijnlijk lijkt dat ze er niet zou in slagen, om voldoende huurcontracten succesvol af te sluiten om de potentiële mogelijke leegstand te compenseren, kan dit aanleiding geven tot het erkennen van een voorziening in hoofde van LRE.

C. CONSOLIDATIEPRINCIPES

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

Dochterondernemingen

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

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

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

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

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

Alle intra-groepsverrichtingen, inclusief niet gerealiseerde intra-groepsinstellingen en -verliezen op transacties tussen groeps ondernemingen, worden geëlimineerd.

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

D. GOODWILL

Goodwill is het positieve verschil tussen de kostprijs van de bedrijfscombinatie en het aandeel van de groep in de reële waarde van de identificeerbare verworven activa, de overgenomen verplichtingen en voorwaardelijke verplichtingen van de dochteronderneming op het moment van de overname.

De kostprijs van een bedrijfscombinatie bestaat uit de overnameprijs en alle direct toewijsbare transactiekosten.

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

Negatieve goodwill (badwill):

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

E. IMMATERIELE VASTE ACTIVA

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

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

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

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

F. ANDERE MATERIELE VASTE ACTIVA

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

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

G. VASTGOEDBELEGGINGEN

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

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

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

International Valuation Standards Committee en uiteengezet in het overeenkomstig rapport.

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

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

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

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

Uitgevoerde werken in de gebouwen

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

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

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

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

Interessen op leningen aangegaan voor de financiering van het project worden tevens geactiveerd voor zover ze betrekking hebben op de periode die de gebruiksklaarheid van het materieel vast actief voorafgaat. Voor leningen die algemeen worden afgesloten om activa te verwerven, wordt de te activeren interestkost bepaald op basis van de gemiddelde leningskost van de groep tijdens die periode.

H. ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP

De activa bestemd voor verkoop (vastgoedbeleggingen) worden in de balans afzonderlijk voorgesteld aan een waarde die overeenstemt met de reële waarde eventueel verminderd met de transactiekosten.

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

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

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

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

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

J. FINANCIËLE INSTRUMENTEN

Financiële activa gewaardeerd aan reële waarde

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

Voor verkoop beschikbare financiële activa

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

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

Financiële activa aangehouden tot einde looptijd

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

Rentedragende schulden en vorderingen

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

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

Handelsschulden en -vorderingen/ Overige schulden en vorderingen

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

Kas en kasequivalenten

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

K. AFGELEIDE FINANCIËLE INSTRUMENTEN

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

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

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

Kasstrooimdekkingen (cash flow hedge)

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

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

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

L. KAPITAAL EN RESERVES

Aandelen

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

Inkoop eigen aandelen

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

Dividenden

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

M. VOORZIENINGEN

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

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

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

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

N. VOORWAARDELIJKE VORDERINGEN EN VERPLICHTINGEN

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

O. BELASTINGEN

Vennootschapsbelasting

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

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

Uitgestelde belastingverplichtingen worden erkend voor alle belastbare tijdelijke verschillen:

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

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

Uitgestelde belastingverplichtingen en -vorderingen worden bepaald met behulp van aanslagvoeten die verwacht worden van toepassing te zullen zijn in de jaren dat deze tijdelijke verschillen zullen gerealiseerd of afgerekend worden, gebaseerd op belastingpercentages die bekrachtigd of bevestigd zijn op de balansdatum.

Exit taks

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

P. BEEINDIGDE BEDRIJFSACTIVITEITEN

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

Q. GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

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

R. WINST PER AANDEEL

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

S. OPBRENGSTEN

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

T. FINANCIËEL RESULTAAT

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

U. SEGMENT RAPPORTERING

De gesegmenteerde informatie is voorgesteld rekening houdend met de operationele segmenten en de informatie die welke intern gebruikt wordt teneinde beslissingen te nemen. De gesegmenteerde informatie omvat de resultaten, activa en passiva die ofwel rechtstreeks ofwel op een redelijke basis aan een segment kunnen worden toegewezen. LRE is uit twee geografische segmenten samengesteld, namelijk België en Groothertogdom Luxemburg. Het Luxemburgse segment valt samen met de portefeuille van Leasinvest Immo Lux SICAV-FIS. De categorie "corporate" omvat alle niet-toegewezen vaste kosten die op groepsniveau worden gedragen, alsmede financieringskosten.

Bijlage 3

Gesegmenteerde informatie

De gesegmenteerde informatie is voorgesteld rekening houdend met de operationele segmenten en de informatie die welke intern gebruikt wordt teneinde beslissingen te nemen. De gesegmenteerde informatie omvat de resultaten, activa en passiva die ofwel rechtstreeks ofwel op een redelijke basis aan een segment kunnen worden toegewezen. LRE is uit twee geografische segmenten samengesteld, namelijk België en Groothertogdom Luxemburg. Het Luxemburgse segment valt samen met de portefeuille van Leasinvest Immo Lux SICAV-FIS. De categorie "corporate" omvat alle niet-toegewezen vaste kosten die op groepsniveau worden gedragen, alsmede financieringskosten.

3.1 Segmentinformatie - geografisch

3.1.1 Geconsolideerde staat van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten

(in € 1.000)	België		Luxemburg		Corporate		TOTAAL	
	31/12/11	31/12/10	31/12/11	31/12/10	31/12/11	31/12/10	31/12/11 (12 maanden)	31/12/10 (12 maanden)
(+) Huurinkomsten	21.112	23.378	15.535	15.060			36.647	38.438
(+) Terugneming overgedragen en verdisconteerde huren								
(+/-) Met verhuur verbonden kosten	18	-17					18	-17
NETTO HUURRESULTAAT	21.130	23.361	15.535	15.060	0	0	36.665	38.421
(+) Recuperatie van vastgoedkosten	23	28	59	223			82	251
(+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	2.585	3.237	48	62			2.633	3.299
(-) Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op de huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	-4	-242	0				-4	-242
(-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-2.585	-3.237	-48	-62			-2.633	-3.299
(+/-) Andere met verhuur verbonden kosten en opbrengsten	-736	171	-133	-153			-869	18
VASTGOEDRESULTAAT	20.413	23.318	15.461	15.130	0	0	35.874	38.448
(-) Technische kosten	-773	-1.205	-416	-147			-1.189	-1.352
(-) Commerciële kosten	-601	-502	-98	-153			-699	-655
(-) Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-527	-478	-31	-12			-558	-490
(-) Beheerskosten vastgoed ⁽¹⁾	-2.652	-2.687	-180	-166			-2.832	-2.853
(-) Andere vastgoedkosten	-130	-219	-148	-129			-278	-348
VASTGOEDKOSTEN	-4.683	-5.091	-873	-607	0	0	-5.556	-5.698
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	15.730	18.227	14.588	14.523	0	0	30.318	32.750
(-) Algemene kosten van de vennootschap					-1.790	-1.982	-1.790	-1.982
(+/-) Andere operationele kosten en opbrengsten					-22	121	-22	121
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	15.730	18.227	14.588	14.523	-1.812	-1.861	28.506	30.889
(+/-) Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	534	688					534	688
(+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-8.963	-10.952	2.397	974			-6.566	-9.978
OPERATIONEEL RESULTAAT	7.301	7.963	16.985	15.497	-1.812	-1.861	22.474	21.599
(+) Financiële inkomsten					1.752	675	1.752	675
(-) Netto interestkosten					-8.936	-7.972	-8.936	-7.972
(-) Andere financiële kosten					-2.036	-1.891	-2.036	-1.891
(+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva					-449	1.592	-449	1.592
FINANCIËEL RESULTAAT	0	0	0	0	-9.669	-7.596	-9.669	-7.596
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	7.301	7.963	16.985	15.497	-11.481	-9.457	12.805	14.003
(+/-) Vennootschapsbelasting					-216	-206	-216	-206
(+/-) Exit taks						470	0	470
BELASTINGEN	0	0	0	0	-216	264	-216	264
NETTO RESULTAAT	7.301	7.963	16.985	15.497	-11.697	-9.193	12.589	14.267
Toerekenbaar aan:								
Minderheidsbelangen							2	1
Aandeelhouders van de groep							12.587	14.266

(1) De beheerskosten vastgoed bestaan onder meer uit de fee betaald door Leasinvest Real Estate aan de zaakvoerder Leasinvest Real Estate Management NV. Deze fee wordt berekend o.b.v. de geconsolideerde vastgoedportefeuille, d.i. inclusief de portefeuille gelegen in Luxemburg, participatie in Retail Estates & aangehouden vastgoedcertificaten. Van de totale fee betaald door Leasinvest Real Estate in boekjaar 2011 (12 maand) heeft € 0,963 miljoen betrekking op de Luxemburgse vastgoedportefeuille. De fee wordt niettemin integraal opgenomen in het Belgische segment, omdat Leasinvest Real Estate de effectieve schuldenaar is.

3.1.2 Geconsolideerde balans (geografische segmentering)

	België		Luxemburg		Corporate		TOTAAL	
	31/12/11	31/12/10	31/12/11	31/12/10	31/12/11	31/12/10	31/12/11	31/12/10
ACTIVA								
Immateriële vaste activa	3	4					3	4
Vastgoedbeleggingen (incl. projectontwikkelingen)	275.079	271.537	226.505	222.666			501.584	494.203
Activa bestemd voor verkoop	2.859						2.859	0
Overige activa	30.296	17.010	3.675	2.758			33.971	19.768
ACTIVA PER SEGMENT	308.237	288.551	230.180	225.424	0	0	538.417	513.975
VERPLICHTINGEN								
Langlopende financiële schulden					163.724	138.000	163.724	138.000
Kortlopende financiële schulden					84.222	81.837	84.222	81.837
Overige verplichtingen	21.084	10.654	2.366	3.183	5.200	4.890	28.650	18.727
VERPLICHTINGEN PER SEGMENT	21.084	10.654	2.366	3.183	253.146	224.727	276.596	238.564

Overige segmentinformatie

De vastgoedbeleggingen bestaan zowel uit vastgoed beschikbaar voor verhuur als de projectontwikkelingen.

	België		Luxemburg		TOTAAL	
	31/12/11	31/12/10	31/12/11	31/12/10	31/12/11	31/12/10
Vastgoedbeleggingen						
investeringen	23.664	3.192	291	1.475	24.038	4.667
desinvesteringen	-7.166	-65.188			-7.166	-65.188
Activa bestemd voor verkoop						
investeringen	83				0	
desinvesteringen						
Andere materiële vaste activa (andere)						
investeringen	1.365	1			1.365	1
afschrijvingen	-71	-6	-3	-1	-74	-7
netto boekwaarde einde boekjaar	1.313	19	3	6	1.316	25

De andere materiële vaste activa zijn hoofdzakelijk niet voor eigen gebruik (bijlage 21).

De investeringen in vastgoedbeleggingen omvatten voornamelijk de afkoop van het Redevco huurcontract in Nossegem en de investeringen in het logistiek gebouw Canal Logistics, het business center "The Crescent", een nieuwe winkel in Diekirch en Torenhof. Per einde 2011 werd het gebouw "Torenhof" voorgesteld als een activa bestemd voor verkoop.

Eind 2011 werd het kantoorgebouw gelegen in het bedrijvenpark Alpha Campus te Zwijndrecht verkocht voor € 7,7 miljoen (boekwaarde, zijnde de reële waarde, € 7,166 miljoen) De desinvesteringen (€ -65,2 miljoen) in 2010 hadden betrekking op de verkoop van Axxes Business Park te Merelbeke en Louizalaan 250 te Brussel.

3.1.3 Voornaamste kerncijfers

VASTGOEDPORTEFEUILLE	België		Luxemburg		TOTAAL	
	31/12/11	31/12/10	31/12/11	31/12/10	31/12/11	31/12/10
Reële waarde van de vastgoedportefeuille	277.938	271.537	226.505	222.666	504.443	494.203
Investeringswaarde van de vastgoedportefeuille	285.178	278.800	232.310	227.750	517.488	506.550
Rendement (in reële waarde) van het segment	7,26%	7,92%	7,15%	6,79%	7,23%	7,41%
Rendement (in investeringswaarde) van het segment	7,08%	7,72%	6,97%	6,62%	7,05%	7,22%
Totaal verhuurbare oppervlakte (m ²)	280.344	262.742	57.317	85.961	337.661	348.703
Bezettingsgraad	87,78%	96,35%	99,32%	98,97%	92,57%	97,45%
Gewogen gemiddelde looptijd tot eerste break (# jaren)	4,3	3,7	3,7	4,1	4,0	3,8

De reële waarde en de investeringswaarde van de vastgoedportefeuille omvatten zowel de gebouwen in exploitatie, zijnde de gebouwen beschikbaar voor verhuur en vaste activa bestemd voor verkoop als de projectontwikkelingen. Voor de berekening van de andere kerncijfers (het rendement, de totaal verhuurbare oppervlakte, de bezettingsgraad en de gewogen gemiddelde looptijd) komen enkel de gebouwen in exploitatie in aanmerking.

3.2 Segmentinformatie – kerncijfers per type gebouw

	Kantoren		Logistiek (en semi-industrieel)		Retail		TOTAAL	
	31/12/11	31/12/10	31/12/11	31/12/10	31/12/11	31/12/10	31/12/11	31/12/10
Huurinkomsten	20.717	22.623	8.561	9.947	7.109	5.608	36.387	38.178
Reële waarde van de vastgoedportefeuille	272.621	278.412	131.724	126.484	100.098	89.307	504.443	494.203
Investeringswaarde van de vastgoedportefeuille	279.578	285.060	135.310	129.950	102.600	91.540	517.488	506.550
Bezettingsgraad	91,52%	97,00%	89,42%	96,00%	100%	100%	92,57%	97,45%
Huurrendement (o.b.v. reële waarde) van het segment	6,98%	7,21%	7,79%	8,59%	7,20%	6,43%	7,23%	7,41%
Huurrendement (o.b.v. investeringswaarde) van het segment	6,81%	7,03%	7,58%	8,37%	7,03%	6,27%	7,05%	7,22%
Gewogen gemiddelde looptijd tot eerste break (# jaren)	3,0	3,3	5,2	3,5	5,1	5,8	4,0	3,8

De huurinkomsten houden geen rekening met de vergoeding ontvangen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten voor € 0,3 miljoen (eind 2011 en eind 2010). Het segment Kantoren omvat voor de reële en de investeringswaarde de activa bestemd voor verkoop, maar wordt niet in rekening gebracht in de rendementen.

De vastgoedportefeuille omvat zowel de gebouwen in exploitatie en vaste activa bestemd voor verkoop als de projectontwikkelingen. Voor de berekening van de bezettingsgraad en het huurrendement komen enkel de gebouwen in exploitatie in aanmerking. Wat betreft de overige activa, andere dan de vastgoedportefeuille, is het irrelevant om de segmentering per type toe te passen. Leasinvest Real Estate is niet afhankelijk van belangrijke klanten die elk meer dan 10% van de huurinkomsten vertegenwoordigen.

TOTAAL RESULTAAT

Bijlage 4

Netto huuresultaat

(in € 1.000)	31/12/11 (12 maanden)	31/12/10 (12 maanden)	31/12/09 (12 maanden)
Huurinkomsten	36.647	38.438	39.196
Huur	34.517	36.176	38.049
Gegarandeerde inkomsten	1.936	1.060	
Huurskortingen	-66	943	619
Huurvoordelen (incentives)			
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	260	259	528
Vergoedingen financiële leasing en soortgelijken			
Terugneming van overgedragen en verdisconteerde huren	0	0	0
Met verhuur verbonden kosten	18	-17	42
Te betalen huur op gehuurde activa			
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-16	-34	
Terugneming van waardeverminderingen op handelsvorderingen	34	17	42
Netto huuresultaat	36.664	38.421	39.238

Leasinvest Real Estate verhuurt haar vastgoedbeleggingen op grond van gewone huurovereenkomsten.

De daling van de netto huuropbrengsten in 2011 in vergelijking met 2010 komt voort uit het wegvallen van huurinkomen te wijten aan de verkoop in 2010 van verschillende gebouwen in Merelbeke en Brussel.

De toegenomen leegstand in kantoren in Brussel in 2011 in vergelijking met 2010 werd ruimschoots gecompenseerd met de hierbij gelieerde ontvangen vergoeding, zoals voorgesteld in de rubriek "gegarandeerde inkomsten". Deze houdt voornamelijk verband met het gebouw The Crescent in Anderlecht, maar dit werd voor 2011 ruimschoots gecompenseerd door de eenmalig ontvangen huurgarantie t.e.m. november 2011 gelieerd aan deze leegstand, zodat die leegstand bijna geen invloed heeft gehad op de huurinkomsten in 2011. De renovatie van het gebouw wordt begin 2012 volledig afgerond. Het gebouw is op heden reeds voor bijna 50% verhuurd en de nodige commerciële inspanningen worden geleverd om het gebouw verder te verhuren. Indien echter de leegstand niet zou wijzigen (of zelfs zou toenemen) zal er in 2012 wel een impact zijn op de huurinkomsten.

De gegarandeerde inkomsten namen toe tot € 1,9 miljoen in vergelijking met € 1,1 miljoen eind 2010. Deze betreffen de vergoeding verkregen naar aanleiding van het vertrek van een huurder voor € 1,1 miljoen (in 05/2011) van Extensa Group NV en het saldo (reeds € 1,1 miljoen ontvangen in 2010) van de huurgarantie voor fase 1 en de slotsom voor fase 2 van Canal Logistics voor € 0,8 miljoen.

Kosten van gratuiteiten en voordelen verleend aan de huurders worden erkend in mindering van de huurinkomsten (via de rubriek "huurskortingen") over de looptijd van het huurcontract, die gedefinieerd wordt als de periode tussen de inwerkingtreding en de eerste opzeggingsmogelijkheid.

Dit impliceert dat bij het ingaan van een nieuwe huurperiode (hetzij na een opzeggingsmogelijkheid, hetzij na een nieuwe huurovereenkomst) en indien er een huurvrije periode werd toegekend, er geen huur wordt ontvangen in die periode, maar er wel huur erkend wordt via deze rubriek. Bijgevolg kent, ceteris paribus, deze rubriek een positief saldo. In het verdere verloop van de huurperiode zal de ontvangen huur echter hoger zijn dan de met de huurvrije periode gecorrigeerde huur. Deze correctie wordt in deze rubriek voorgesteld en zal bijgevolg ceteris paribus dan een negatief saldo vertonen.

Onderstaande tabel geeft aan hoeveel van de huurinkomsten op jaarbasis er potentieel zou kunnen wegvallen. Indien elke huurder die een opzeggingsmogelijkheid heeft ook effectief het gebouw zou verlaten en er geen wederverhuringen meer gebeuren dan geeft deze tabel weer wat het verlies aan huurinkomsten zou zijn.

(in € 1.000)	31/12/11 (12 maanden)	31/12/10 (12 maanden)
Binnen één jaar	5.602	4.579
Tussen één en vijf jaar	20.008	25.323
Meer dan vijf jaar	11.001	10.203
TOTAAL	36.612	40.105

De portefeuille van Leasinvest Real Estate omvat vooral spelers uit de private sector en in mindere mate uit de overheidssector. Dit heeft voor gevolg dat er relatief meer contracten zijn met kortere vaste looptijden.

Totaal bedrag van de toekomstige minimale huurinkomsten m.b.t. de niet-opzegbare gewone huurovereenkomsten:

(in € 1.000)	31/12/11 (12 maanden)	31/12/10 (12 maanden)
Binnen één jaar	30.850	32.657
Tussen één en vijf jaar	83.070	80.734
Meer dan vijf jaar	5.651	20.831
TOTAAL	119.571	134.222

Bijlage 5

Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar en andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven

(in € 1.000)	31/12/11 (12 maanden)	31/12/10 (12 maanden)
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	-4	-242
Recuperatie van vastgoedkosten	82	251
Verkregen vergoedingen op huurschade	82	251
Recuperatie van wederinstateeringskosten op het einde van de huur	0	0
TOTAAL	78	9
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-869	18
TOTAAL	-869	18

De recuperatie van vastgoedkosten bevat enkel de vergoedingen op huurschade.

De rubriek "andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven" bedraagt € - 869 duizend eind 2011 in vergelijking met € 18 duizend eind 2010. Deze mutatie wordt verklaard door inrichtingskosten gelieerd aan het business center "The Crescent" welke niet, conform de waarderingsregels, vatbaar waren voor activering (€ - 953 duizend). Deze rubriek omvat tevens de marktconforme beheersvergoeding betaald aan Leasinvest Services door derden en andere kosten gedragen door Leasinvest Real Estate (€ - 379 duizend).

Bijlage 6

Huurlasten gedragen door de eigenaar op verhuurde gebouwen

(in € 1.000)	31/12/11 (12 maanden)	31/12/10 (12 maanden)
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	2.633	3.299
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	908	655
Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	1.725	2.644
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-2.633	-3.299
Huurkosten gedragen door de eigenaar	-908	-655
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-1.725	-2.644
Huurlasten gedragen door de eigenaar op verhuurde gebouwen	0	0

De normale huurvoorwaarden voorzien dat deze lasten en belastingen gedragen worden door de huurders via doorfacturatie door de eigenaar. Het gaat onder meer om onroerende voorheffing en taksen. Zowel in 2011 als in 2010 zijn alle lasten en belastingen, ten laste van de huurder, doorgerekend.

Bijlage 7

Technische kosten

(in € 1.000)	31/12/11 (12 maanden)	31/12/10 (12 maanden)
Recurrente technische kosten	-1.181	-1.330
Herstellingen	-1.150	-1.320
Vergoedingen voor totale waarborgen		
Verzekeringspremies	-31	-10
Niet recurrente technische kosten	-8	-22
Grote herstellingen (aannemers, architecten, studie bureau, ...)	-3	-18
Schadegevallen	-5	-4
TOTAAL	-1.189	-1.352

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

Bijlage 8 Commerciële kosten

(in € 1.000)	31/12/11 (12 maanden)	31/12/10 (12 maanden)
Makelaarscommissies	-518	-408
Publiciteit	-52	-33
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-129	-214
TOTAAL	-699	-655

Bijlage 9 Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen

(in € 1.000)	31/12/11 (12 maanden)	31/12/10 (12 maanden)
Leegstandlasten van het boekjaar	-332	-264
Onroerende voorheffing leegstand	-226	-226
TOTAAL	-558	-490

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

Bijlage 10 Beheerskosten van het vastgoed en andere vastgoedkosten

10.1 Beheerskosten van het vastgoed

(in € 1.000)	31/12/11 (12 maanden)	31/12/10 (12 maanden)
Externe beheerskosten	-2.183	-2.278
Kosten van het intern beheer van het patrimonium	-649	-575
TOTAAL	-2.832	-2.853

Leasinvest Real Estate Comm.VA (op enkelvoudige basis) heeft geen eigen personeel. De statutaire zaakvoerder, Leasinvest Real Estate Management NV ("LREM"), staat in voor het beheer van de bevak en had op 31/12/11 een personeelsbezetting van zeven personen onder leiding van de vaste vertegenwoordiger (acht in totaal). De externe beheerskosten van het vastgoed bestaat uit de vergoeding van de zaakvoerder, die statutair is vastgelegd op 0,415% van de investeringswaarde van de geconsolideerde vastgoedportefeuille inclusief de gebouwen van Leasinvest Immo Lux, participatie in Retail Estates en de onderschreven vastgoedcertificaten. De kosten van het intern beheer van het patrimonium bestaan uit de personeelskosten van enerzijds Leasinvest Immo Lux (1 persoon) en anderzijds Leasinvest Services die het technisch beheer van de gebouwen van de bevak verzorgt (personeelsbestand: 6 bedienden).

10.2 Andere vastgoedkosten

De andere vastgoedkosten bedragen € - 0,3 miljoen eind 2011 en omvatten voornamelijk ereloon schatters en vergoeding betaald aan Property Partners.

Bijlage 11

Algemene kosten van de vennootschap en andere operationele opbrengsten en kosten

(in € 1.000)	31/12/10 (12 maanden)	31/12/10 (12 maanden)
Belasting ICB	-217	-294
Bewaarhoudende bank	-125	-180
Ereloon commissaris	-86	-84
Liquidity provider	-13	-14
Overige kosten	-1.348	-1.410
TOTAAL	-1.789	-1.982
Andere operationele opbrengsten en kosten	-22	121

De algemene kosten van de vennootschap groeperen de "overhead" kosten van de onderneming, die op zich niets te maken hebben met de eigenlijke activiteit, nl. huurinkomen genereren. Het zijn onder meer kosten die de bevak dient te dragen als juridische, beursgenoteerde entiteit en hebben voornamelijk te maken met allerlei verplichtingen/voorschriften naar transparantie toe, liquiditeit van het aandeel, financiële communicatie.

De andere operationele opbrengsten en kosten omvatten recuperatie BTW en de huurgarantie in het kader van de verkoop van Axxes Business Park in 2010 voor € 229 duizend (2011) in vergelijking met € 10 duizend in 2010 (zoals toegelicht in de risicofactoren).

Bijlage 12

Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen

(in € 1.000)	31/12/11 (12 maanden)	31/12/10 (12 maanden)
Netto-opbrengst van vastgoedbeleggingen (verkoopprijs - transactiekosten)	7.700	67.400
Boekwaarde van verkocht vastgoed (reële waarde)	-7.166	-66.712
Terugname van de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0
TOTAAL	534	688

Eind 2011 werd het kantoorgebouw gelegen in het bedrijvenpark Alpha Campus te Zwijndrecht verkocht voor € 7,7 miljoen (boekwaarde, zijnde de reële waarde, € 7,166 miljoen).

In 2010 heeft Leasinvest Real Estate de kantoorgebouwen op fase 1 van het Axxes Business Park te Merelbeke en het kantoorgebouw Louizalaan 250 te Brussel verkocht met een totale meerwaarde van € 0,7 miljoen.

Bijlage 13

Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen

(in € 1.000)	31/12/11 (12 maanden)	31/12/10 (12 maanden)
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	5.668	3.819
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-12.234	-13.797
TOTAAL	-6.566	-9.978

Het netto portefeuilleresultaat toont een totale niet gerealiseerde minwaarde van € -6,6 miljoen in 2011, ten opzichte van € -10 miljoen per einde 2010 en is samengesteld uit minwaarden in België voor € -9 miljoen (€ -11 miljoen per einde 2010) en meerwaarden in Groothertogdom Luxemburg voor € 2,4 miljoen (€ +1 miljoen per einde 2010).

De voornaamste niet gerealiseerde variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen voor € - 6,6 miljoen zijn:

- de omvorming van The Crescent (€ -3,1 miljoen) tot green intelligent kantoorgebouw en business center;
- het verloop van de huurgarantie en gedeeltelijke leegstand op de tweede fase van Canal Logistics (€ -2,5 miljoen);
- de daling van de geschatte huurprijs bij Montoyer 63 (€ -0,9 miljoen);
- de gedeeltelijke leegstand van het gebouw Vierwinden (€ -0,6 miljoen);
- verhoging van de yield van 6,75% naar 6,90% op het gebouw EBBC (€ -0,6 miljoen);
- de bouw en verhuur (voor 12,5 jaar) van het retailpand in Diekirch (€ + 1,2 miljoen).

De variaties in mutatierechten wordt opgenomen in de rubriek "Toevoeging aan/ Onttrekking van de reserves van geschatte mutatierechten en kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen".

Bijlage 14

Financiële inkomsten

(in € 1.000)	31/12/11 (12 maanden)	31/12/10 (12 maanden)
Geïnde interesten en dividenden	388	236
Vergoeding financiële leasing en soortgelijken	6	5
Inkomsten uit financiële instrumenten aangehouden voor indekkingsdoeleinden	1.359	434
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	1.359	434
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	0	0
TOTAAL	1.753	675

De variaties in de reële waarde van financiële activa worden conform het KB van 7/12/2010 onder een aparte rubriek voorgesteld (bijlage 17). Bijgevolg werden de vergelijkbare cijfers van 2010 herwerkt en werden de financiële inkomsten voor € 1,6 miljoen met betrekking tot variaties in de reële waarde van financiële activa onder de rubriek "Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva" voorgesteld (bijlage 17).

In de rubriek "geïnde interesten en dividenden" zijn enerzijds de ontvangen dividenden voor € 0,32 miljoen (over boekjaar 2010) op de aandelen Retail Estates opgenomen en anderzijds de interesten afkomstig van tijdelijke, korte termijn deposito's van cashsurplussen. De inkomsten uit financiële instrumenten (€ 1,34 miljoen) bestaan uit de ontvangen vlottende interesten uit interest rate swaps, waar Leasinvest Real Estate steeds de vaste rentevoet betaalt en de vlottende rente ontvangt. De betalende vaste rentevoet wordt voorgesteld onder "Kosten van financiële instrumenten aangehouden voor indekkingsdoeleinden" in de rubriek Netto intrestkosten (bijlage 15).

Bijlage 15

Netto intrestkosten

(in € 1.000)	31/12/11 (12 maanden)	31/12/10 (12 maanden)
Nominale interestlasten op leningen	-4.925	-3.640
Interestkosten op langlopende financiële schulden	-3.940	-2.929
Interestkosten op kortlopende financiële schulden	-985	-711
Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	0	0
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-3.963	-4.332
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-2.597	-1.814
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-1.366	-2.518
Andere interestkosten	-48	0
TOTAAL	-8.936	-7.972

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

De toename van de nominale interestlasten op leningen vindt voornamelijk zijn oorsprong in de toename van de interestkosten op langlopende financiële schulden (€ - 3,9 miljoen) in vergelijking met eind 2010 (€ - 2,9 miljoen) en wordt verklaard door de hogere gemiddelde geannualiseerde financieringskost (incl. spreiding van premies van rente-indekkingen) welke 4,02% bedroeg eind 2011 in vergelijking met 3,56% eind 2010. Deze toename wordt hoofdzakelijk verklaard door de invloed van nieuw afgesloten kredietovereenkomsten tegen relatief hogere marktconforme marges.

Bijlage 16

Andere financiële kosten

(in € 1.000)	31/12/11 (12 maanden)	31/12/10 (12 maanden)
Bankkosten en andere commissies	-1.265	-1.114
Netto gerealiseerde minderwaarden op verkoop financiële vaste activa		
Netto gerealiseerde minderwaarden op verkoop vorderingen financiële leasing en soortgelijken		
Andere:	-771	-777
Kosten van financiële instrumenten aangehouden voor indekkingsdoeleinden	-771	-777
TOTAAL	-2.036	-1.891

De rubriek Andere, Kosten van financiële instrumenten aangehouden voor indekkingsdoeleinden, omvat de door Leasinvest Real Estate voor € 0,8 miljoen betaalde premies in kader van afgesloten rente-indekkingen.

Bijlage 17

Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva

(in € 1.000)	31/12/11 (12 maanden)	31/12/10 (12 maanden)
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd onder IFRS	-449	1.592
TOTAAL	-449	1.592

De variaties in de reële waarde van financiële activa worden conform het KB van 7/12/2010 onder een aparte rubriek voorgesteld (bijlage 14). Bijgevolg werden de vergelijkbare cijfers van 2010 herwerkt en werden de financiële inkomsten voor € 1,6 miljoen met betrekking tot variaties in de reële waarde van financiële activa onder de rubriek "Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva" voorgesteld.

Bijlage 18

Vennootschapsbelasting

(in € 1.000)	31/12/10 (12 maanden)	31/12/10 (12 maanden)
Moederonderneming LRE	-136	-192
Resultaat vóór belastingen	3.855	14.088
Resultaat vrijgesteld van belasting dankzij het Vastgoedbevak regime	3.855	14.088
Belastbaar resultaat als gevolg van verworpen uitgaven	335	463
Belasting aan het tarief van 33,99%	-114	-157
Voorziening voor belasting	0	-35
Roerende voorheffing	0	0
Correctie van vorig boekjaar	-22	0
Dochterondernemingen	-80	456
TOTAAL	-216	264

Vastgoedbevaks genieten van een bijzonder fiscaal regime, met name ze worden enkel belast op de verworpen uitgaven, ontvangen abnormale of vrijwillige voordelen en bijzondere bedragen. Leasinvest Immo Lux, dochtervennootschap (100%) van Leasinvest Real Estate, geniet als vastgoedbevak eveneens van een speciaal fiscaal statuut in Luxemburg. De overige dochterondernemingen daarentegen zijn onderworpen aan vennootschapsbelastingen.

BALANS

Bijlage 19

Immateriële vaste activa

(in € 1.000)	31/12/11	31/12/10
Software	3	4
Andere immateriële vaste activa	3	4
Bewegingen in immateriële vaste activa		
Saldo per einde van het vorige boekjaar	4	2
Bruto bedrag	5	3
Geaccumuleerde afschrijvingen (-)	-2	-1
Geaccumuleerde bijzondere waardeverminderingen	0	0
Investerings		3
Verwervingen door middel van bedrijfscombinaties		
Overdrachten en buitengebruikstellingen (-)		
Overdrachten door bedrijfsafplitsing (-)		
Afschrijvingen (-)	-1	-2
Saldo per einde van het boekjaar	3	4

Bijlage 20
Vastgoedbeleggingen (reële waarde methode)

(in € 1.000)	Gebouwen in exploitatie		Project-ontwikkelingen		Totaal	
	31/12/11	31/12/10	31/12/11	31/12/10	31/12/11	31/12/10
Saldo per einde van het vorige boekjaar	486.365	529.352	7.838	8.166	494.203	537.518
Investeringen	19.136	3.706	4.902	961	24.038	4.667
Desinvesteringen	-7.166	-65.188	0	0	-7.166	-65.188
Verwervingen van vastgoed	0	19.835	0	6.406	0	26.241
Overdrachten van/(naar) andere posten	7.787	7.190	-10.646	-7.190	-2.859	0
Spreiding van gratuiteiten	-71	943	5		-66	943
Stijging/(daling) van de reële waarde	-4.467	-9.473	-2.099	-505	-6.566	-9.978
Saldo per einde van het boekjaar	501.584	486.365	0	7.838	501.584	494.203

Vastgoedbeleggingen worden geboekt tegen reële waarde, gebruik makend van het model van de reële waarde overeenkomstig de norm IAS 40. Deze reële waarde is gelijk aan het bedrag waaraan een gebouw zou kunnen worden verhandeld tussen goed geïnformeerde en bereidwillige partijen die in normale mededingingsomstandigheden handelen. De reële waarde stemt overeen met de investeringswaarde zoals bepaald door een onafhankelijke vastgoeddeskundige minus transactiekosten, de zogenaamde 'mutatiekosten'. Voor meer toelichting hieromtrent verwijzen we ook naar de waarderingsregels. De investeringswaarde is de waarde zoals bepaald door een onafhankelijke vastgoeddeskundige, waarvan de mutatiekosten niet zijn afgetrokken. Deze waarde komt overeen met de prijs die een derde partij investeerder (of hypothetische koper) zou betalen om het goed te verwerven met als doel te genieten van de huurinkomsten en een rendement op zijn investering te genereren. De waarden werden bepaald door de onafhankelijke deskundigen.

Zij hebben deze schatting bepaald volgens de methode van de kapitalisatie van de geschatte markthuurlaai 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. Cushman & Wakefield hebben op 31 december 2011 voor het geheel van de gebouwen LRE, inclusief het gedeelte van de portefeuille dat door de vennootschap Winsinger & Vennoten geschat werd,

1. een investeringswaarde bepaald van € 517.490.000, met respectievelijk een investeringswaarde van € 285.180.000 en € 232.310.000 voor de Belgische en de Luxemburgse portefeuilles; en
2. een reële waarde bepaald van € 504.580.000, met respectievelijk een reële waarde van € 278.090.000 en € 226.490.000 voor de Belgische en de Luxemburgse portefeuilles.

Het patrimonium bestaat uit bedrijvenparken, kantoren, semi-industriële gebouwen, distributiecentra en winkels verspreid over België (Brussel, Zaventem, Mechelen, Antwerpen, Meer en Tongeren) en het Groothertogdom Luxemburg.

Voor meer detail verwijzen we ook naar bijlage Voornaamste kerncijfers - (Overige segmentinformatie).

Er werden geen nieuwe gebouwen gekocht afgelopen boekjaar. De investeringen (€ 24,04 miljoen) bestaan hoofdzakelijk uit enerzijds de uitkoop van Redevco uit het Brixton Business Park uit units 4/5/6 (alle lopende contracten die Redevco met de zittende onderhuurders had zijn integraal overgenomen door Leasinvest Real Estate en anderzijds investeringen in gebouwen in exploitatie en de investeringen in Canal Logistics Brussels, het business center "The Crescent" en het retailgebouw gelegen te Diekirch. Op het einde van 2011 werd het kantoorgebouw aan Baarbeek te Zwijndrecht verkocht. Hierbij realiseerde Leasinvest Real Estate een meerwaarde van € 0,53 miljoen (bijlage 12). De overboeking van projectontwikkelingen naar vastgoedbeleggingen (€ 7,79 miljoen) betreft de nieuwe logistics ruimte Canal Logistics Brussels Fase 2 te Vilvoorde. Het kantoorgebouw "Torenhof" (€ 2,8 miljoen) te Merelbeke werd voorgesteld onder de activa beschikbaar voor verkoop (saldo overdrachten naar andere posten). In 2010 werden de kantoorgebouwen van Axxes Business Park en Louizalaan 250 verkocht met een totale meerwaarde van € 0,69 miljoen (bijlage 12). De overboeking in 2010 van projectontwikkelingen naar vastgoedbeleggingen (€ 7,19 miljoen) betreft het nieuwe kantoorgebouw Alpha Campus, verkocht in 2011.

Op basis van de balans per 31/12/11 leidt een toename van het rendement van de vastgoedportefeuille met 0,10% (bv. van 7,23% naar 7,33%) ceteris paribus tot een toename van de schuldgraad met 0,61% (nl. van 47,29% tot 47,90%).

Eind 2009 werd de gunning van de openbare aanbesteding voor de bouw van het Rijksarchief te Brugge definitief toegewezen aan het consortium Algemene Aannemingen Van Laere-Leasinvest Real Estate (voor meer detail verwijzen we naar het Beheersverslag). Na de voorlopige oplevering van het nieuwe rijksarchief, dat wordt verwacht tegen 01/11/12, zal Leasinvest Real Estate 100% van de aandelen verwerven voor ongeveer € 17 miljoen van de door Van Laere opgerichte ad hoc vennootschap RAB Invest NV, die eigenaar-verhuurder zal zijn van het nieuwe rijksarchief, na oplevering en aanvaarding. Deze operatie zal gefinancierd worden met de beschikbare kredietlijnen.

Bijlage 21**Andere materiële vaste activa**

(in € 1.000)	31/12/11	31/12/10
Installaties, machines en uitrusting	1.270	16
Meubilair, kantoomateriaal en rollend materieel	46	9
Andere	0	0
Andere materiële vaste activa	1.316	25
Bewegingen in andere materiële vaste activa		
Saldo per einde van het vorige boekjaar	25	31
Bruto bedrag	153	152
Geaccumuleerde afschrijvingen (-)	-128	-121
Geaccumuleerde bijzondere waardeverminderingen	0	0
Investerings	1.365	1
Verwervingen door middel van bedrijfscombinaties		
Overdrachten en buitengebruikstellingen (-)		
Overdrachten door bedrijfsafplitsing (-)		
Afschrijvingen (-)	-74	-7
Saldo per einde van het boekjaar	1.316	25
Waarvan:	0	0
Materiële vaste activa voor eigen gebruik	22	25
Andere	1.294	0

De andere materiële vaste activa worden geboekt tegen aanschaffingswaarde verminderd met gecumuleerde afschrijvingen en eventueel bijzondere waardeverminderingen (conform IAS 16).

Deze worden lineair afgeschreven in functie van de economische levensduur. In 2011 werd er een investering in zonnepanelen op een opslaggebouw te Wommelgem gerealiseerd voor een bedrag van € 1,3 miljoen dat voor 20 jaar afgeschreven wordt. De materiële vaste activa voor eigen gebruik voor € 22 duizend omvatten hoofdzakelijk de inrichting voor het kantoor.

Bijlage 22**Financiële vaste activa**

(in € 1.000)	31/12/11	31/12/10
Activa beschikbaar voor verkoop	19.532	0
Leningen en vorderingen	0	46
Andere	138	638
Vastgoedcertificaten	2.636	1.700
Indekkingsinstrumenten	1.438	2.223
Deelnemingen in verbonden ondernemingen	0	0
TOTAAL	23.744	4.607

De toename van de financiële vaste activa wordt hoofdzakelijk verklaard door de participatie in Retail Estates (deelnemingen in andere vastgoedbevaks). Gedurende het boekjaar nam de participatie toe van 2,7% (eind 2010) naar 7,39% (eind 2011) voor € 13,7 miljoen. Bijgevolg werd de participatie voorgesteld onder de rubriek Financiële Vaste Activa in plaats van onder de Financiële Vlot-tende Activa per einde 2010. De marktwaarde van de aandelen Retail Estates wordt op basis van de slotkoers berekend.

Bijlage 23**Activa bestemd voor verkoop**

(in € 1.000)	31/12/11	31/12/10
Overdracht van Vastgoedbeleggingen	2.859	0
Verkoop van activa tijdens het boekjaar	0	0
TOTAAL	2.859	0

Alle activa bestemd voor verkoop zijn vastgoedbeleggingen.

Gezien het actief een vastgoedbelegging is die volgens het reële waardemodel wordt verwerkt, wordt deze gewaardeerd aan reële waarde, zijnde de boekwaarde, op basis van de waardering van de erkende onafhankelijke schatter.

Axxes Certificates NV heeft zich geëngageerd ten opzichte van LRE om na renovatie door LRE het gebouw genaamd Torenhof aan te kopen tegen een vaste prijs van € 3,3 miljoen en dit voor eind 2012.

De latente min- of meerwaarden worden voorgesteld onder de rubriek variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen. Andere baten en lasten met betrekking tot het actief zijn insignificant. Het actief wordt opgenomen in het geografisch segment "België".

Bijlage 24

Financieel vlottende activa

(in € 1.000)	31/12/11	31/12/10
Activa aangehouden tot einde looptijd		
Activa beschikbaar voor verkoop	0	5.419
Activa aan reële waarde via resultaat		
Leningen en vorderingen	1	16
Andere		
TOTAAL	1	5.435

De daling van de financiële vlottende activa wordt verklaard door de herrubricering van de participatie in Retail Estates. Gedurende het boekjaar nam de participatie toe van 2,7% (eind 2010) naar 7,39% (eind 2011). Bijgevolg werd de participatie voorgesteld onder de rubriek Financiële Vaste Activa in plaats van onder de Financiële Vlottende Activa per einde 2010.

Bijlage 25

Handelsvorderingen

(in € 1.000)	31/12/11	31/12/10
Handelsvorderingen	4.686	4.867
Op te stellen facturen	994	813
Dubieuze debiteuren	5	5
TOTAAL	5.685	5.685

Leasinvest Real Estate schat dat de boekwaarde van de handelsvorderingen hun reële waarde benadert.

Onderstaande tabellen geven een analyse van de openstaande klanten:

(in € 1.000)	31/12/11					
	Totaal	niet vervallen	vervallen < 30 d	vervallen < 60 d	vervallen < 120 d	vervallen > 120 d
Handelsvorderingen	4.685	3.880	145	84	99	477
Op te stellen facturen	994	994				0
Dubieuze debiteuren	5					5
TOTAAL	5.685	4.874	145	84	99	482

(in € 1.000)	31/12/10					
	Totaal	niet vervallen	vervallen < 30 d	vervallen < 60 d	vervallen < 120 d	vervallen > 120 d
Handelsvorderingen	4.867	4.047	131	51	138	500
Op te stellen facturen	813	813				
Dubieuze debiteuren	5					5
TOTAAL	5.685	4.860	131	51	138	505

	31/12/11	31/12/10
Gecumuleerde waardeverminderingen - beginsaldo	-165	-127
	0	0
Bijzondere waardevermindering geboekt tijdens het boekjaar	-16	-38
Bijzondere waardevermindering teruggenomen tijdens het boekjaar	35	0
Bijzondere waardevermindering uitgeboekt tijdens het boekjaar	0	0
Gecumuleerde waardeverminderingen - eindsaldo	-147	-165

Bijlage 26**Belastingvorderingen en andere vlottende activa**

(in € 1.000)	31/12/11	31/12/10
Belastingen	747	675
Bezoldigingen en sociale lasten	0	0
Andere	107	285
TOTAAL	854	960

Bijlage 27**Kas en kasequivalenten**

(in € 1.000)	31/12/11	31/12/10
Kas	1.998	2.840
Kasequivalenten	0	0
TOTAAL	1.998	2.840

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

Bijlage 28**Overlopende rekeningen – Activa**

(in € 1.000)	31/12/11	31/12/10
Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten		
Te bestemmen huurkortingen en huurvoordelen		
Voorafbetaalde vastgoedkosten	121	123
Voorafbetaalde interesten en andere financiële kosten	238	61
Andere	14	32
TOTAAL	373	216

Bijlage 29

Aandelenkapitaal, uitgiftepremies, eigen aandelen en netto resultaat

29.1 Geplaatst kapitaal

a) Evolutie geplaatst kapitaal sinds oprichting van de bevak

Datum		Uitgegeven kapitaal (in € 1.000)	Aantal aandelen
31/12/98	Beginkapitaal Brixton Zaventem	2.922	61.250
4/05/99	Nieuw aantal aandelen ⁽¹⁾		864.808
7/05/99	Inkoop van eigen aandelen en annulatie van de ingekochte aandelen		-24.603
8/06/99	Inbreng van de "Extensa gebouwen"	2.788	727.818
8/06/99	Inbreng van Vierwinden Business Park	9.370	191.574
	Totaal vóór het bod	15.080	1.759.597
1/07/99	Kapitaalverhoging	20.334	370.851
1/07/99	Fusie met Brixton Louise	7.561	394.672
1/07/99	Fusie met Kapex		4
1/07/99	Vermindering van het kapitaal	-15.209	
	Kapitaal en aantal aandelen na het bod	27.765	2.525.124
28/06/01	Inbreng gebouwen D4 en D5 van het Axxes Business Park	2.206	200.500
14/12/01	Inbreng gebouw D2 van het Axxes Business Park	1.152	104.742
28/11/03	Fusie met Brussimmo		2
28/11/03	Fusie met Ekiport		3
	Uitgegeven kapitaal en aantal aandelen op 30/06/2004	31.123	2.830.371
23/12/04	Partiële splitsing (Montoyer 63)	4.606	418.850
	Uitgegeven kapitaal en aantal aandelen op 30/06/2005	35.729	3.249.221
29/05/06	Inbreng gebouwen Extensa-portefeuille	8.397	763.407
	Uitgegeven kapitaal en aantal aandelen op 30/06/2006	44.126	4.012.628
29/12/06	Fusie met Square de Meeüs 5-6 NV	2	204
	Uitgegeven kapitaal en aantal aandelen op 30/06/2007 & 31/12/2011	44.128	4.012.832

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

b) Aandelen categorieën

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

c) Toegestaan kapitaal

De statutaire zaakvoerder is gemachtigd om het maatschappelijk kapitaal te verhogen op de data en tegen de voorwaarden die hij zal vaststellen, in één of meerdere keren, ten belope van € 44.128.326,64. Voor bijkomende informatie over het toegestaan kapitaal verwijzen we naar de statuten (artikel 7).

d) Kosten kapitaalverhoging

Over de boekjaren 31/12/10 (12 maanden) en 31/12/11 (12 maanden) werden er geen kosten die verband houden met een kapitaaltransactie of met de uitgifte van nieuwe aandelen, in mindering van het kapitaal gebracht.

29.2 Uitgiftepremie

(in € 1.000)		
Datum	Verrichting	
28/06/01	Inbreng gebouwen D4 en D5 van het Axxes Business Park	7.710
14/12/01	Inbreng gebouw D2 van het Axxes Business Park	4.356
23/12/04	Partiële splitsing (Montoyer 63)	19.214
	Uitgiftepremie op 30/06/05	31.280
29/05/06	Inbreng gebouwen Extensa-portefeuille	39.331
	Uitgiftepremie op 30/06/06	70.611
29/12/06	Fusie Square de Meeûs 5-6 NV	11
	Uitgiftepremie op 30/06/07 & 31/12/11	70.622

29.3 Resultaat

(in € 1.000)	31/12/11	31/12/10
Over te dragen resultaat	-3.998	-2.118
Voorgesteld dividend	16.585	16.385
TOTAAL	12.587	14.267

Het geconsolideerd netto resultaat, deel groep, van afgelopen boekjaar 2011 bedroeg € 12,6 miljoen.

De raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder stelt aan de gewone algemene vergadering van aandeelhouders voor om een bruto dividend uit te keren van € 4,15, wat o.b.v. de dividendgerechtigheid van alle 4.012.832 aandelen, verminderd met het aantal eigen aandelen op geconsolideerde basis (16.538), een totaal dividend van € 16,58 miljoen geeft.

29.4 Ingekochte eigen aandelen

Afgelopen boekjaar 2011 heeft Leasinvest Real Estate geen eigen aandelen gekocht, noch verkocht, waardoor het aantal eigen aandelen per 31/12/11 onveranderd bleef op 16.538 (incl. de 204 aandelen aangehouden door Leasinvest Services NV, een dochteronderneming van Leasinvest Real Estate).

29.5 Reserves

(in 1.000 €)	Kapitaal	Uitgifte- premie	Wettelijke reserve	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (+/-)	Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatie- rechten en -kosten bij hypothe- tische vervreem- ding van vastgoed- beleggin- gen (-)	Reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkings- instrumen- ten die on- derworpen zijn aan een afdekkings- boekhou- ding zoals gedefini- eerd in IFRS
Balans volgens IFRS op 31/12/09	44.128	70.622	602	62.268	-7.240	-1.478
Globaal resultaat voor de periode en transferten					882	836
Dividenden aan aandeelhouders						
Balans volgens IFRS op 31/12/10	44.128	70.622	602	62.268	-6.358	-642
Globaal resultaat voor de periode en transferten				-22.431		-10.187
Dividenden aan aandeelhouders						
Balans volgens IFRS op 31/12/11	44.128	70.622	602	39.837 ⁽¹⁾	-6.358	-10.829

(1) In 2011 is voor € -449 k erkend op niet effectieve financiële instrumenten, zijnde toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding. Deze impact zal in eigen vermogen in de rubriek "Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS" worden geboekt na resultaatsverwerking. In 2011 is voor € -6.566 k als variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen opgenomen. Deze impact zal in eigen vermogen in de rubriek "Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed" worden opgenomen na resultaatsverwerking.

Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	Reserve voor eigen aandelen	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop	Overgedragen resultaten	Netto resultaat van het boekjaar	Minderheidsbelangen (herrubricering)	Totaal eigen vermogen	Minderheidsbelangen	Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederonderneming
-2.713	-1.046	12	91.388	18.381	-6	274.918	6	274.924
1.592		485	16.789	-4.114	6	16.470	-3	16.467
			-15.985			-15.985		-15.985
-1.121	-1.046	497	92.192	14.267	0	275.407	3	275.410
		392	36.697	-1.678		2.793	2	2.795
			-16.385			-16.385		-16.385
(1)								
-1.121	-1.046	889	112.504	12.589	0	261.815	5	261.821

Bijlage 30**Toelichting aantal aandelen, dividenden en winst per aandeel****30.1 Beweging van het aantal aandelen**

	31/12/11	31/12/10
	Aantal aandelen	Aantal aandelen
Aantal aandelen bij het begin van het boekjaar	4.012.832	4.012.832
Wijziging aantal aandelen	0	0
Aantal aandelen per einde van het boekjaar	4.012.832	4.012.832
Aantal dividendgerechtigde aandelen	4.012.832	4.012.832
Aantal eigen aandelen (op geconsolideerde basis)	16.538	16.538
Aantal aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode	3.996.294	3.996.294

30.2. Bepaling van het bedrag van verplichte dividenuitkering (volgens enkelvoudige jaarrekening)

(KB 7/10/2010 Art 27. § 1. lid 1 Schema van de berekening)

(in € 1.000)	31/12/11	31/12/10
	(12 maanden)	(12 maanden)
A. Gecorrigeerd resultaat		
Netto resultaat volgens enkelvoudige jaarrekening	3.719	13.896
+ Afschrijvingen	67	0
+ Waardeverminderingen	6.730	17
- Terugnemingen van waardeverminderingen	-18	0
- Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
+/- Andere niet-monetaire bestanddelen	449	-1.592
+/- Resultaat verkoop vastgoed	-534	-759
+/- Variaties in de reële waarde van vastgoed	6.414	6.389
Gecorrigeerd resultaat (A)	16.845	17.951
Gedurende het boekjaar gerealiseerde meer- en minderwaarden op vastgoed ten opzichte van de acquisitiewaarde, vermeerderd met de geactiveerde renovatiekosten.	0	0
Gedurende het boekjaar gerealiseerde meerwaarden op vastgoed vrijgesteld van de verplichte uitkering onder voorbehoud van hun herbelegging binnen een termijn van 4 jaar (-)	0	0
Gerealiseerde meerwaarden op vastgoed voorheen vrijgesteld van de verplichte uitkering en die niet werden herbelegd binnen een periode van 4 jaar (+)	0	0
Netto-meerwaarden bij realisatie van vastgoed niet vrijgesteld van de verplichte uitkering (B)	0	0
TOTAAL (A) + (B)	16.845	17.951
Verplichte uitkeerbaar resultaat (80%)	13.476	14.361

De rubriek "Waardeverminderingen" omvat hoofdzakelijk een bijzondere waardevermindering verlies genomen in LRE statutair in 2011 op het financieel actief Canal Logistics Brussel NV, gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs gezien tot einde looptijd aangehouden, voor in totaal € 6,7 miljoen. Deze bijzondere waardevermindering werd opgenomen om het financieel actief in LRE statutair terug te brengen tot zijn reële waarde (op basis van het schattingsverslag), zijnde in hoofdzaak en onderliggend het logistieke centrum. Deze evolutie van de reële waarde werd in 2010 (minwaarde voor € 4,5 miljoen door de stijging van de yield van 7% naar 7,95%) en in 2011 (bijlage 13) toegelicht.

De minimale uitkeringsplicht is berekend conform het KB van 7 december 2010 en op basis van de enkelvoudige jaarrekening opgesteld, conform IFRS-normen, doch zonder rekening te houden met de eventuele netto-vermindering van de schuldenlast.

De statutaire resultaatverwerking wordt als volgt voorgesteld:

	31/12/11	31/12/10
A. Nettoresultaat	3.719	13.896
B. Toevoeging/onttrekking reserves (-/+)	12.866	2.490
1. Toevoeging aan/onttrekking van de reserves voor het (postieve of negatieve) saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (-/+)	-37.012	-55.880
- boekjaar	6.414	6.389
- vorige boekjaren	-55.880	-62.268
- realisatie vastgoed	12.453	
2. Toevoeging aan/onttrekking van de reserves van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-/+)	0	1.524
6. Onttrekking van de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+)	1.570	1.121
- boekjaar	449	-1.592
- vorige boekjaren	1.121	2.713
10. Toevoeging aan/onttrekking aan andere reserves (-/+)	45.639	50.565
11. Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren (-/+)	2.670	5.160
C. Vergoeding voor het kapitaal overeenkomstig artikel 27, §1, lid 1	13.477	14.361
D. Vergoeding voor het kapitaal, - andere dan C	3.109	2.025
Uit te keren dividend	16.585	16.386

Art 27, § 1, lid 6 van het KB 07/12/2010 poneert dat de in art. 27 vermelde verplichting in het kader van de verplichte dividenduitkering geen afbreuk doet aan de toepassing van de bepalingen van art. 617 van het Wetboek van Vennootschappen. Dit artikel stelt dat er geen uitkering mag geschieden indien op afsluitdatum van het laatste boekjaar het netto-actief is gedaald of zou dalen beneden het bedrag van het gestorte of, indien dit hoger is, van het opgevraagde kapitaal, vermeerderd met alle reserves die volgens de wet of de statuten niet mogen worden uitgekeerd.

	Enkelvoudig	
	31/12/11	31/12/10
- Gestort Kapitaal of, als dit hoger ligt, het opgevraagd kapitaal	44.128	44.128
- Volgens de statuten niet uitkeerbare uitgiftepremies	70.622	70.622
- Reserves voor het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (+)	37.012	62.268
- Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-4.405	-4.405
- Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	-10.342	-254
- Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	-1.570	-1.121
- Reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva (+)	0	0
- Reserve voor de omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit (+/-)	0	0
- Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop (+/-)	889	497
- Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegde pensioenregelingen (+)	0	0
- Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (+)	0	0
- Reserve voor ontvangen dividenden bestemd voor de terugbetaling van financiële schulden (+)	0	0
- Andere door de algemene vergadering onbeschikbare verklaarde reserves (+)	1.034	1.034
- Wettelijke reserve (+)	602	602
Totaal niet uitkeerbaar vermogen	137.970	173.371
Netto actief van de onderneming	194.273	216.636
Vooropgesteld dividend	16.585	16.385
Netto actief na uitkering	177.688	200.251
Resterende marge na uitkering	39.718	26.880

Berekening van de winst en dividend per aandeel:

	31/12/11 (12 maanden)	31/12/10 (12 maanden)
Nettowinst, aandeel groep (in € 1.000)	12.587	14.266
Aantal aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode	3.996.294	3.996.294
Netto winst, aandeel groep, per aandeel (€) ⁽¹⁾	3,15	3,57
Uitkeerbare winst per aandeel (€) ⁽²⁾	4,22	4,49
	voorstel 2011	voorstel 2010
Bruto dividend toewijsbaar aan gewone aandeelhouders (€)	16.584.620	16.384.805
Bruto dividend per aandeel (€)	4,15	4,10
Netto dividend per aandeel (€)	3,28	3,24

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

Bijlage 31 Minderheidsbelangen

Vennootschap (in € 1.000)	Deelnemingspercentage	31/12/11	31/12/10
Leasinvest Services NV (0826.919.159)	99%	5	3
Totaal minderheidsbelangen		5	3
TOTAAL EIGEN VERMOGEN		261.821	275.411

Bijlage 32 Informatie betreffende de financiële schuld

32.1 Financiële schulden

(in € 1.000)	31/12/11	31/12/10
Langlopende financiële schulden	163.724	138.000
Kredietinstellingen	163.530	133.310
Andere	194	4.690
Andere leningen		4.690
Ontvangen huurwaarborgen	194	
Kortlopende financiële schulden	84.222	81.837
Kredietinstellingen	12.563	0
Andere	71.659	81.837
Andere leningen	71.659	81.837
TOTAAL	247.946	219.837

De 'andere kortlopende financiële schulden' omvatten enkel het uitgegeven commercial paper op minder dan één jaar.

De boekhoudkundige waarde benadert de reële waarde van de intrestdragende leningen.

32.2 Financiële voorwaarden (convenants)

De financiële instellingen staan kredieten toe aan Leasinvest Real Estate op basis van de notoriëteit van de vennootschap en verschillende financiële en andere convenanten. Het niet respecteren van deze convenanten kan de vroegtijdige opzeg van deze kredieten tot gevolg hebben. De aangegeven kredieten bevatten klassieke convenanten die voornamelijk verband houden met het behoud van het bevakstatuut en de daaraan gerelateerde maximaal toegestane schuldgraad. De vennootschap voldoet aan alle door de banken gestelde convenanten.

Daarnaast conform art. 54 van het KB van 07/12/10 stelt Leasinvest Real Estate intern een financieel plan op met een uitvoeringsschema wanneer de geconsolideerde schuldratio, zoals gedefinieerd in hetzelfde KB, meer dan 50% bedraagt. Hierin geeft zij een beschrijving van de maatregelen die zullen worden genomen om te verhinderen dat de geconsolideerde schuldratio meer bedraagt dan 65% van de geconsolideerde activa.

De geconsolideerde schuldgraad van Leasinvest Real Estate is beperkt en bedroeg op 31/12/11 47,29% (31/12/10: 44,13%), wat beduidend lager is dan de wettelijk maximaal toegestane schuldgraad van 65% zoals bepaald door het KB van 07/12/10.

32.3 Informatie betreffende het beheer van de financiële risico's

32.3.1 Financierings-, liquiditeits- en kasstroomrisico

Leasinvest Real Estate financiert haar vastgoedportefeuille via eigen vermogen, de uitgifte van commercial paper op korte termijn (van 1 week tot 24 maanden) en het aangaan van bankkredieten (van 1 tot 7 jaar).

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

- Haar kasstromen niet meer voldoende zouden zijn om aan haar financiële verplichtingen te voldoen.
De netto cashflow van Leasinvest Real Estate is meer dan voldoende om de financiële lasten te dragen. Nagenoeg alle aange-gane bankkredieten zijn van het type 'bullet krediet' en voorzien bijgevolg enkel in een terugbetaling van het kapitaalgedeelte bij einddatum. Leasinvest Real Estate heeft steeds als politiek gehad om meer bankkredieten aan te gaan dan nodig om haar financiële behoeften te dekken.
- De commercial paper markt volledig opdroogt.
Dit fenomeen heeft zich begin 2009 gedeeltelijk en tijdelijk voorgedaan na het uitbreken van de crisis. Daarna is de commercial paper markt terug zeer liquide geweest. Dit risico wordt trouwens opgevangen doordat het uitgegeven commercial paper vol-ledig wordt gedekt door back-up kredietlijnen.
- De bestaande bankkredieten en/of back-up kredietlijnen niet worden verlengd.

Dit risico wordt beperkt door de vervaldatum van de kredietfaciliteiten te diversifiëren. Leasinvest Real Estate heeft een beperkt deel van haar bankkredieten nl. € 15 miljoen, dat verviel in 2011, verlengd tot 2016. De gemiddelde duration van de totale bankkredieten bedraagt 3,47 jaar (31/12/10: 4,1 jaar). In 2012 vervalt er maar € 12,5 miljoen (3,7% van de totale bankkredieten) en negotiaties tot verlenging voor 5 jaar werden opgestart.

Tijdschema van de financiële schulden en de kredietlijnen

(in € 1.000)	31/12/11				31/12/10			
	Schulden met een resterende looptijd van				Schulden met een resterende looptijd van			
	Hoog-stens 1 jaar	Meer dan 1 jaar hoog-stens 5 jaar	Meer dan 5 jaar	Totaal	Hoog-stens 1 jaar	Meer dan 1 jaar hoog-stens 5 jaar	Meer dan 5 jaar	Totaal
Financiële schulden - kredietinstellingen								
Kredietlijnen	12.563	246.599	60.000	319.162	0	258.847	60.482	319.329
Kredietopnames	12.563	143.279	20.250	176.092	0	117.828	15.482	133.310
% aandeel (kredietopnames/ kredietlijnen)		58,1%	33,8%	55,2%	0,0%	45,5%	25,6%	41,7%
Commercial paper en back-up lijnen								
Commercial Paper programma			210.000	210.000			210.000	210.000
Commercial Paper opnames	71.659			71.659	81.837	4.495		86.332
Back-up kredietlijnen	0	20.000		20.000	0	20.000		20.000
Back-up kredietopnames	0	0		0	0	0		0
% aandeel CP / back-up kredietlijnen				0,0%				0,0%
% aandeel back-up opnames/ kredietlijnen				0,0%				0,0%
% aandeel CP / CP programma				34,1%				41,1%

Alle kredietlijnen zijn op basis van een variabele rentevoet, waarbij het renterisico in grote mate (97%) is ingedekt door indekkingsinstrumenten.

32.3.2 Renterisico en beleid

Het indekkingbeleid werd eind 2010 en in 2011 bijgestuurd rekening houdend met mogelijke stijging van de rentevoeten en de uitzonderlijk lage renteniveaus sinds midden 2011, en is sinds dan afgestemd om het renterisico voor ongeveer 75% van de financiële schulden veilig te stellen voor een periode van 5 jaar en voor ongeveer 50% voor de daaropvolgende periode van 5 jaar. Gezien de schuldfinanciering van Leasinvest Real Estate gebaseerd is op bijna uitsluitend vlottende rentevoeten, bestaat het risico dat bij een stijging van de rentevoeten de financieringskosten oplopen. Leasinvest Real Estate heeft in 2011 de duration van haar rente-indekkingen verlengd van 4,4 jaar (31/12/10) naar 5,8 jaar door financiële instrumenten zoals spot & forward rentecollars, rentecaps en interest rate swaps af te sluiten. De vervaldatum van de rente-indekkingen situeren zich tussen 2013 en 2021.

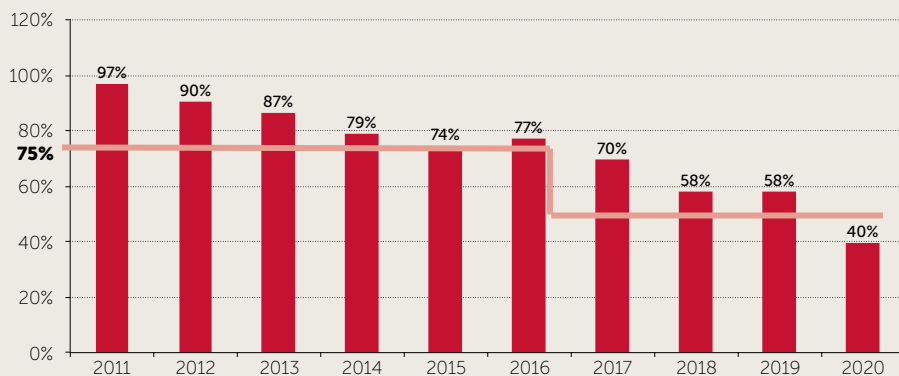
De gemiddelde financieringskost (exclusief de marked-to-market van de indekkingsinstrumenten en de betaalde premies) na hedging bedraagt eind 2011 3,83% (eind 2010: 3,43%); voor hedging bedraagt ze eind 2011 2,77% (eind 2010: 1,91%).

Kasstroombetekking

TYPE	Notioneel bedrag	Rentevoet	Looptijd
OPTIES			
Actieve opties			
aankoop CAP	30.000.000	4,50%	2013
verkoop FLOOR	30.000.000	3,00%	2013
aankoop CAP	10.000.000	4,75%	2013
aankoop CAP	20.000.000	4,50%	2013
verkoop FLOOR	20.000.000	3,17%	2013
aankoop CAP	10.000.000	4,50%	2016
aankoop CAP	10.000.000	4,00%	2016
aankoop CAP	20.000.000	4,50%	2018
verkoop FLOOR	20.000.000	1,70%	2018
Totaal Notioneel Bedrag	100.000.000		
Toekomstige opties			
aankoop CAP	20.000.000	4,00%	2013-2018
verkoop FLOOR ⁽¹⁾	20.000.000	2,30%	2013-2018
aankoop CAP	10.000.000	4,50%	2017-2020
aankoop CAP	10.000.000	4,75%	2017-2020
aankoop CAP	15.000.000	4,50%	2018-2021
aankoop CAP	25.000.000	5,00%	2018-2021
Totaal Notioneel Bedrag	80.000.000		
SWAPS			
Actieve swaps			
IRS	10.000.000	2,90%	2013
IRS	10.000.000	2,87%	2014
IRS	10.000.000	1,43%	2014
IRS	10.000.000	3,05%	2015
IRS	10.000.000	3,26%	2015
IRS	20.000.000	3,10%	2015
IRS	40.000.000	2,13%	2017
IRS	10.000.000	2,59%	2018
IRS	10.000.000	2,49%	2018
IRS	10.000.000	2,38%	2021
Totaal Notioneel Bedrag	140.000.000		
Toekomstige swaps			
IRS	10.000.000	1,75%	2013-2016
IRS	10.000.000	2,85%	2013-2018
IRS	10.000.000	3,10%	2013-2018
IRS	20.000.000	3,37%	2013-2020
IRS	10.000.000	3,79%	2015-2020
IRS	20.000.000	2,68%	2014-2021
IRS	15.000.000	3,97%	2015-2021
IRS	30.000.000	3,22%	2016-2021
IRS	10.000.000	4,20%	2018-2021
Totaal Notioneel Bedrag	135.000.000		

(1) Correctie strike van 2,51% naar 2,30%.

Volgende grafiek geeft de evolutie van de hedge positie weer van de totale financiële schuld eind 2011 en volgende jaren. De hedge positie betrof 97% eind 2011, in vergelijking met 85% eind 2010.



De afgeleide financiële instrumenten worden gewaardeerd aan hun reële waarde, die overeenstemt met de marked-to-market berekend door de financiële instellingen o.b.v. het Black & Scholes model (categorie 2 volgens IFRS 7). Met betrekking tot interest rate swaps, wordt er aan hedge accounting gedaan en werd de efficiëntie van de indekkingen aangetoond. Het betreffen kasstroomindekkingen, die als dekking dienen voor uitgegeven commercial paper aan vlottende rentevoeten, die herprijsd worden op kortetermijnintervallen (typisch drie maand of minder). De caps/floors en de swaptions daarentegen werden niet gekwalificeerd als effectieve indekkingen, waardoor de variatie in reële waarde in resultaat wordt genomen.

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

in € 1.000	31/12/11		31/12/10		Variatie activa	Variatie Verplichting	Netto variatie
	Activa	Verplichtingen	Activa	Verplichtingen			
Aangekochte caps	1.438		1.817		-379		-379
Verkochte floors		-3.007		-3.344		337	337
Interest Rate Swaps		-10.829		-642		-10.188	-10.188
Aangekochte payer's swaption	0		406		-406		-406
Verkochte receiver's swaption							
	1.438	-13.836	2.223	-3.986	-785	-9.851	-10.636

Het saldo van de verplichtingen € - 13,8 miljoen is voorgesteld in de rubriek "Andere langlopende verplichtingen" en het saldo van de activa € + 1,4 miljoen is voorgesteld onder de "Financiële vaste activa" (bijlage 22).

De variatie van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten:

Efficiënt deel van de reële waarde voorgesteld onder "Reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS".

Efficiënt deel van de reële waarde	
Saldo op 30/06/07	1.077
Variaties in het effectief deel van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten	-1.421
Saldo op 31/12/08	-344
Variaties in het effectief deel van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten	-1.134
Saldo op 31/12/09	-1.478
Variaties in het effectief deel van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten	836
Saldo op 31/12/10	-642
Variaties in het effectief deel van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten	-10.187
Saldo op 31/12/11	-10.829

Niet-efficiënt deel van de reële waarde	
Saldo op 30/06/07	2.256
Variaties in het niet-effectief deel van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten	-4.368
Saldo op 31/12/08	-2.112
Variaties in het niet-effectief deel van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten	-601
Saldo op 31/12/09	-2.713
Variaties in het niet-effectief deel van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten	1.592
Saldo op 31/12/10	-1.121
Variaties in het niet-effectief deel van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten	-449
Saldo op 31/12/11	-1.570

De variaties in het niet-effectief deel van de reële waarde van de afgeleide instrumenten voor € - 0,4 miljoen (eind 2010: € 1,6 miljoen) wordt in resultaat genomen (bijlage 17).

Een verhoging (daling) van 1% van de korte termijn rentevoeten op een globaal kredietgebruik van € 248 miljoen en rekening houdend met de bestaande indekkingsinstrumenten zou een negatieve (positieve) impact op het resultaat van € 0,3 miljoen of € 0,08 per aandeel hebben (€ - 0,36 miljoen of € 0,08 per aandeel) hebben. Op basis van de huidige indekkingpolitiek zou een eventuele stijging van de rentevoeten geen negatieve gevolgen mogen hebben op de reële waarde van de indekkingsinstrumenten.

per 31/12/11 (in € 1.000)	Niveau 1	Niveau 2	Totaal reële waarde
Financiële instrumenten aan reële waarde			
- Financiële activa bestemd voor verkoop	19.532	2.636	22.168
- Afgeleide instrumenten actief			
- Andere afgeleide instrumenten welke niet kwalificeren onder kasstroomindekking		1.438	1.438
- Afgeleide instrumenten passief		10.829	10.829
Financiële schulden tegen reële waarde langs de resultatenrekening			
- Andere afgeleide instrumenten welke niet kwalificeren onder kasstroomindekking		3.007	3.007

per 31/12/10 (in € 1.000)	Niveau 1	Niveau 2	Totaal reële waarde
Financiële instrumenten aan reële waarde			
- Financiële activa bestemd voor verkoop	5.419	1.700	7.119
- Afgeleide instrumenten actief			
- Andere afgeleide instrumenten welke niet kwalificeren onder kasstroomindekking		2.223	2.223
- Afgeleide instrumenten passief		642	642
Financiële schulden tegen reële waarde langs de resultatenrekening			
- Andere afgeleide instrumenten welke niet kwalificeren onder kasstroomindekking		3.344	3.344

De Financiële vaste activa bestemd voor verkoop omvatten eind 2011 de deelnemingen in andere vastgoedbevals (€ 19,5 miljoen) en vastgoedcertificaten (€ 2,6 miljoen).

32.2.3 Wisselrisico

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

32.3.4 Bancair tegenpartijrisico

Het aangaan van bankkredieten en het afsluiten van indekkingsinstrumenten bij financiële instellingen houdt een tegenpartijrisico in voor de vennootschap indien deze financiële instellingen in gebreke zouden blijven. Dit risico wordt beperkt door de bankkredieten en de aangegane indekkingsinstrumenten te spreiden over verschillende bankiers zoals BNP Paribas Fortis, BGL BNP Paribas, Dexia Bank, ING België, ING Luxemburg en LB Lux.

32.3.5 Huurders – en kredietrisico

Er wordt naar gestreefd om de spreiding van de grote huurders en de sectoren waarin zij actief zijn te verbeteren, teneinde een zo gediversifieerd mogelijk huurdersrisico en huurinkomen te bekomen en daardoor de afhankelijkheid van de bevak t.o.v. het verdwijnen van een of meerder belangrijke huurders wegens bijvoorbeeld opzeg van het huurcontract of faillissement te beperken.

De top 10 van de belangrijkste huurders bedraagt 42,11%. De spreiding van onze huurderportefeuille naar sector blijft goed.

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

Voor een analyse van de openstaande klanten verwijzen we naar bijlage 25.

Bijlage 33

Handelsschulden en andere kortlopende schulden

(in € 1.000)	31/12/11	31/12/10
Exittaks	0	0
Andere		
Leveranciers	4.897	3.900
Huurders	0	0
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	303	617
TOTAAL	5.200	4.517

Bijlage 34

Andere kortlopende verplichtingen

(in € 1.000)	31/12/11	31/12/10
Andere kortlopende verplichtingen	1.449	2.091
TOTAAL	1.449	2.091

Bijlage 35

Overlopende rekeningen passiva

(in € 1.000)	31/12/11	31/12/10
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	6.894	6.828
Gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten	1.266	905
Andere	5	26
TOTAAL	8.165	7.759

Bijlage 36

Mogelijke activa en passiva

Volgens de beschikbare informatie hebben we geen kennis van niet uitgedrukte activa & passiva tussen de afsluitingsdatum en de datum waarop de financiële staten zijn goedgekeurd door de raad van bestuur.

Bijlage 37

Andere gegeven verplichtingen

De huurders van volgende panden beschikken op het einde van hun huurcontract over een aankoopoptie, weliswaar aan marktwaarde, ten laste van Leasinvest Real Estate: het kantoorgebouw gelegen in de Motstraat 30-32 te Mechelen en het distributiecentrum gelegen in Tongeren (SKF).

Eind 2009 werd de gunning van de openbare aanbesteding voor de bouw van het Rijksarchief met ondergrondse parking te Brugge definitief toegewezen aan het consortium Algemene Aannemingen Van Laere-Leasinvest Real Estate. Het betreft de renovatie van een bestaand gebouw (het vroegere Rode Kruisgebouw), de bouw van een nieuw Rijksarchief met leeszaal, plaats voor 29 lopende km archiefruimte en een ondergrondse publieke parking voor 200 wagens. Dit ontwikkelingsproject (behalve de parking), dat gelegen is langs de Predikherenrei 4 en de Langestraat in het centrum van Brugge, zal voor een vaste periode van 25 jaar gehuurd worden door de Belgische Staat (Regie der Gebouwen). De afbraakwerken werden eind 2010 gestart. Voor deze doeleinden werd door Van Laere een ad hoc-vennootschap (RAB Invest NV) opgericht. Na de voorlopige oplevering en aanvaarding van het nieuwe Rijksarchief, die wordt verwacht tegen 01/11/12, zal Leasinvest Real Estate de aandelen van RAB Invest NV verwerven, o.b.v. een vaste waarde voor grond en gebouw van € 17,7 miljoen.

In het kader van de vervreemding van onze gebouwen in Axxes Business Park heeft Axxes Certificates NV zich geëngageerd om na renovatie het gebouw genaamd Torenhove aan te kopen tegen een vaste prijs van € 3,3 miljoen voor eind 2012. Daarenboven heeft Leasinvest Real Estate een huurgarantie gegeven gedurende 9 jaar, na verkoop. Deze huurgarantie is te verantwoorden gezien Leasinvest Real Estate eveneens instaat voor het commercieel en technisch beheer van het Axxes Business Park tegen vergoeding.

Bijlage 38

Transacties met verbonden partijen

De statutaire zaakvoerder Leasinvest Real Estate Management NV heeft het personeel in dienst en ontvangt jaarlijks een managementvergoeding van 0,415% op de geconsolideerde investeringswaarde van de portefeuille inclusief de vastgoedportefeuille van Leasinvest Immo Lux. De vergoeding voor het boekjaar 2011 (12 maanden) bedroeg € 2,2 miljoen.

In het kader van de renovatie van het gebouw Torenhove werd er met Algemene Aannemingen Van Laere NV een marktconforme aannemersprijs van € 2,5 miljoen (excl. BTW) afgesproken.

In 2011 heeft LRE voor € 1,1 miljoen gegarandeerde huurinkomsten ontvangen van Extensa Group NV.

Daarnaast, in het kader van de aandelentransactie heeft Leasinvest Real Estate de bestaande aandelenparticipatie van Extensa Participations II Sàrl, die een 100% dochteronderneming is van Extensa Group NV, een 100% dochter van Ackermans & van Haaren, zijnde een met Leasinvest Real Estate verbonden vennootschap, van 3,21% in Retail Estates NV overgenomen tegen een marktconforme prijs van € 48,91 per aandeel. We refereren tevens naar het persbericht van 12 juli 2011.

Er wordt zoals in het remuneratieverslag hierna op globale basis enkel de remuneratie van de twee effectieve leiders weergegeven, maar niet die van de overige leden van het management die de effectieve leiders in het kader van het dagelijks bestuur bijstaan.

De effectieve leiding wordt zoals hierboven uiteengezet, gevormd door de heer Jean-Louis Appelmans, die afgevaardigd bestuurder is, en de heer Michel Van Geyte, COO van Leasinvest Real Estate Management.

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

De leden van de effectieve leiding ontvangen overeenkomstig het remuneratiebeleid van de onderneming geen opties noch andere aan aandelen gekoppelde bezoldigingen.

Zij ontvingen voor het voorbije boekjaar de volgende bedragen:

In € effectieve leiding	vast ⁽¹⁾	variabel	totaal
Jean-Louis Appelmans	334.809,29	97.000	431.809,29
Michel Van Geyte	231.500,00	85.000	316.500,00
Totaal	566.309,29	182.000	748.309,29

(1) waarvan verzekeringspremie: € 42.733,29.

Er zijn geen andere transacties met de effectieve leiding dan hun remuneratiepakket.

Bijlage 39

Consolidatiekring

Onderstaande dochterondernemingen worden allemaal in de consolidatiekring opgenomen met toepassing van de integrale consolidatiemethode. Deze bestaat erin om zowel de activa als de verplichtingen, als de resultatenrekening van de dochterondernemingen integraal op te nemen. De minderheidsbelangen worden via een aparte rubriek in de balans en resultatenrekening opgenomen.

De geconsolideerde jaarrekening is opgemaakt op dezelfde datum als die waarop de dochterondernemingen hun jaarrekening opmaken.

Naam & adres van de administratieve zetel	BTW of nationaal nummer	Rechtstreeks of onrechtstreeks deel van het kapitaal in bezit en stemrechten (in%)	
		31/12/11	31/12/10
Leasinvest Services NV Schermerstraat 42 - 2000 Antwerpen	BE 826.919.159	99%	99%
Leasinvest Immo Lux SA 17, Route d'Esch - L-1470 Luxembourg	LU 16372655	100%	100%
Leasinvest Immo Lux Conseil SA⁽²⁾ 17, Route d'Esch - L-1470 Luxembourg	LU 10355144	0%	100%
Canal Logistics Brussels NV Schermerstraat 42 - 2000 Antwerpen	BE 888.064.001	100%	

(1) Leasinvest Immo Lux Conseil SA met ondernemingsnummer LU 10355144 is in 2011 geliquideerd. De impact van deze liquidatie op de financiële staten is niet significant.

Verlag van de commissaris over de geconsolideerde jaarrekening afgesloten op 31 december 2011 gericht tot de algemene vergadering van aandeelhouders

Verlag van de commissaris aan de algemene vergadering der aandeelhouders van Leasinvest Real Estate over de geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar afgesloten op 31 december 2011

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over de geconsolideerde jaarrekening evenals de vereiste bijkomende vermeldingen.

Verklaring zonder voorbehoud over de geconsolideerde jaarrekening

Wij hebben de controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van Leasinvest Real Estate en haar dochterondernemingen (samen 'de Groep') over het boekjaar afgesloten op 31 december 2011, opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals aanvaard binnen de Europese Unie, en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften. Deze geconsolideerde jaarrekening bestaat uit de geconsolideerde balans afgesloten op 31 december 2011, de geconsolideerde resultatenrekening, het geconsolideerde kasstroomoverzicht, de geconsolideerde staat van wijzigingen in kapitaal en reserves en de staat van van de gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2011, alsook het overzicht van de belangrijkste waarderingsregels en andere toelichtingen. Het geconsolideerde balanstotaal bedraagt € 538.417 (000) en de geconsolideerde winst van het boekjaar, aandeel van de Groep, bedraagt € 12.587 (000).

Verantwoordelijkheid van de raad van bestuur voor het opstellen en de getrouwe weergave van de geconsolideerde jaarrekening

Het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening valt onder de verantwoordelijkheid van de raad van bestuur. Deze verantwoordelijkheid omvat: het opzetten, implementeren en in stand houden van een interne controle met betrekking tot het opstellen en de getrouwe weergave van de geconsolideerde jaarrekening die geen afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of het maken van fouten bevat; het kiezen en toepassen van geschikte waarderingsregels, en het maken van boekhoudkundige schattingen die onder de gegeven omstandigheden redelijk zijn.

Verantwoordelijkheid van de commissaris

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel over deze geconsolideerde jaarrekening tot uitdrukking te brengen op basis van onze controle. Wij hebben onze controle uitgevoerd overeenkomstig de wettelijke bepalingen en volgens de in België geldende controlenormen, zoals uitgevaardigd door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren. Deze controlenormen vereisen dat onze controle zo wordt georganiseerd en uitgevoerd dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de geconsolideerde jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Overeenkomstig deze controlenormen hebben wij controlewerkzaamheden uitgevoerd ter verkrijging van controle-informatie over de in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen bedragen en toelichtingen. De keuze van deze controlewerkzaamheden hangt af van onze beoordeling alsook van onze

inschatting van het risico dat de geconsolideerde jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude of het maken van fouten.

Bij het maken van onze risico-inschatting houden wij rekening met de bestaande interne controle van de Groep met betrekking tot het opstellen en de getrouwe weergave van de geconsolideerde jaarrekening ten einde in de gegeven omstandigheden de gepaste werkzaamheden te bepalen, maar niet om een oordeel te geven over de effectiviteit van de interne controle van de Groep. Wij hebben tevens de gegrondheid van de waarderingsregels en van de consolidatiegrondslagen, de redelijkheid van de betekenisvolle boekhoudkundige schattingen gemaakt door de Groep, alsook de voorstelling van de geconsolideerde jaarrekening, als geheel beoordeeld. Ten slotte hebben wij van de raad van bestuur en van de verantwoordelijken van de Groep de voor onze controlewerkzaamheden vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie een redelijke basis vormt voor het uitbrengen van ons oordeel.

Oordeel

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de Groep per 31 december 2011, en van zijn resultaten en kasstromen voor het boekjaar afgesloten op die datum, in overeenstemming met de IFRS zoals aanvaard binnen de Europese Unie, en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.

Bijkomende vermeldingen

Het opstellen en de inhoud van het geconsolideerd jaarverslag vallen onder de verantwoordelijkheid van de raad van bestuur.


Het is onze verantwoordelijkheid om in ons verslag de volgende bijkomende vermeldingen op te nemen die niet van aard zijn om de draagwijdte van onze verklaring over de geconsolideerde jaarrekening te wijzigen:

- Het geconsolideerd jaarverslag behandelt de door de wet vereiste inlichtingen en stemt overeen met de geconsolideerde jaarrekening. Wij kunnen ons echter niet uitspreken over de beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee de gezamenlijke in de consolidatie opgenomen ondernemingen worden geconfronteerd, alsook van hun positie, hun voorzienbare evolutie of de aanmerkelijke invloed van bepaalde feiten op hun toekomstige ontwikkeling. Wij kunnen evenwel bevestigen dat de verstrekte gegevens geen onmiskenbare inconsistenties vertonen met de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.

Brussel, 26 maart 2012

Ernst & Young Bedrijfsrevisoren BCVBA
Commissaris

Vertegenwoordigd door



Christel Weymeersch
Vennoot

STATUTAIRE FINANCIËLE STATEN

Staat van gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten en balans

Hierna wordt een verkorte versie weergegeven van de enkelvoudige jaarrekening Leasinvest Real Estate. De volledige jaarrekening wordt samen met het jaarverslag en het verslag van de commissaris neergelegd bij de Nationale Bank van België en liggen ter inzage op de zetel van de vennootschap en zijn kosteloos op eenvoudig verzoek verkrijgbaar. De commissaris heeft de enkelvoudige jaarrekeningen zonder voorbehoud goedgekeurd.

Enkelvoudige winst & verliesrekening

(in € 1.000)	Periode 31/12/11 IFRS	Periode 31/12/10 IFRS	Periode 31/12/09 IFRS
(+) Huurinkomsten	20.103	22.252	22.902
(+) Terugneming overgedragen en verdisconteerde huren	0	0	0
(+/-) Met verhuur verbonden kosten	18	-17	42
NETTO HUURRESULTAAT	20.121	22.235	22.944
(+) Recuperatie van vastgoedkosten	23	28	64
(+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	1.858	2.806	2.733
(-) Kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	-4	-242	0
(-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-1.858	-2.806	-2.733
(+/-) Andere met verhuur verbonden kosten en opbrengsten	-1.197	-265	-308
VASTGOEDRESULTAAT	18.943	21.756	22.700
(-) Technische kosten	-738	-1.202	-857
(-) Commerciële kosten	-172	-911	-326
(-) Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-368	-370	-222
(-) Beheerskosten vastgoed	-2.184	-2.278	-2.353
(-) Andere vastgoedkosten	-567	-440	-303
VASTGOEDKOSTEN	-4.029	-5.201	-4.061
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	14.914	16.555	18.639
(-) Algemene kosten van de vennootschap	-782	-981	-793
(+/-) Andere operationele kosten en opbrengsten	-4.943	-1.069	3
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	9.188	14.505	17.849
(+/-) Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	534	759	0
(+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-6.414	-6.389	-17.070
OPERATIONEEL RESULTAAT	3.308	8.875	779
(+) Financiële opbrengsten	11.112	12.533	10.212
(+) Interestkosten	-8.303	-7.121	-8.273
(+) Andere financiële kosten	-1.814	-1.791	-2.935
(+/-) Variatie in de reële waarden van financiële activa en passiva	-449	1.592	-602
FINANCIEEL RESULTAAT	547	5.213	-996
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	3.855	14.089	-217
(+/-) Vennootschapsbelasting	-136	-192	-97
(+/-) Exittaks	0	0	0
BELASTINGEN	-136	-192	-97
NETTO RESULTAAT	3.719	13.897	-314

(in € 1.000)	31/12/11	31/12/10
Andere elementen van het globaal resultaat	-9.697	3.033
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		1.524
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking zoals gedefinieerd in IFRS	-10.089	1.024
Variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop	392	485
GLOBAAL RESULTAAT	-5.978	16.930
GLOBAAL RESULTAAT PER AANDEEL	31/12/11 (12 maanden)	31/12/10 (12 maanden)
Winst per aandeel, aandeel groep (in €)	-1,50	4,24
Winst per verwaterd aandeel, aandeel groep (in €)	-1,50	4,24
NETTO COURANT RESULTAAT		
Netto resultaat	3.719	13.897
Uit te sluiten		
- Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	534	759
- Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-6.414	-6.389
- Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-449	1.592
NETTO COURANT RESULTAAT	10.049	17.935
Netto courant resultaat per aandeel (in €)	2,51	4,49
Netto resultaat per aandeel (in €)	0,93	3,48

(in € 1.000)	Periode 31/12/10 IFRS	Periode 31/12/10 IFRS	Periode 31/12/09 IFRS
ACTIVA			
VASTE ACTIVA	441.902	428.060	486.112
Vastgoedbeleggingen, incl. projectontwikkelingen	245.742	249.791	294.262
Andere materiële vaste activa	1.295	1	0
Financiële vaste activa	194.865	178.268	191.850
VLOTTENDE ACTIVA	41.245	34.907	15.093
Activa bestemd voor verkoop	2.859		
Financiële vlottende activa	34.155	30.418	10.915
Handelsvorderingen	3.395	2.625	2.683
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	73	46	122
Kas en kasequivalenten	368	1.618	1.130
Overlopende rekeningen	395	200	243
TOTAAL ACTIEF	483.146	462.966	501.205
PASSIVA			
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	194.272	216.636	215.693
Kapitaal	44.128	44.128	44.128
Uitgiftepremies	70.622	70.622	70.622
Reserves	75.803	87.990	101.257
- Wettelijke reserves	602	602	602
- Reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	43.426	62.268	62.268
- Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-4.405	-4.405	-5.929
- Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkinginstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-10.342	-254	-1.278
- Reserve voor eigen aandelen	-1.034	-1.034	-1.034
- Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop	889	497	12
- Andere reserves	33.801	25.156	25.156
- Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	12.866	5.160	21.460
Nettoresultaat van het boekjaar	3.719	13.896	-314
VERPLICHTINGEN	288.873	246.330	285.512
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN	143.179	100.597	146.413
Vorzieningen	0	0	387
Langlopende financiële schulden	129.829	96.625	140.880
Andere langlopende financiële verplichtingen	13.350	3.598	4.743
Andere langlopende verplichtingen	0	374	403
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	145.694	145.733	139.099
Vorzieningen	3.214	0	0
Kortlopende financiële schulden	131.402	136.421	128.657
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	4.576	3.054	3.519
Andere kortlopende verplichtingen	1.253	1.141	1.039
Overlopende rekeningen	5.250	5.117	5.884
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	483.146	462.966	501.205

Permanent document

10.1 Algemene informatie bedrijfsprofiel

Vastgoedbevak Leasinvest Real Estate investeert in hoogkwalitatieve en goedgelegen kantoren, logistieke- & retailgebouwen in België en in het Groothertogdom Luxemburg.

De reële waarde op 31/12/11 van de vastgoedportefeuille bedraagt € 504,6 miljoen, de investeringswaarde € 517,5 miljoen. De geconsolideerde vastgoedportefeuille vertegenwoordigt een oppervlakte van 367.661 m², met 53 gebouwen waarvan 37 in België en 16 in het Groothertogdom Luxemburg.

Geografisch is de vastgoedportefeuille gelegen voor 45% in het Groothertogdom Luxemburg (via 100% dochteronderneming Leasinvest Immo Lux) en voor 55% gelegen in België.

De vastgoedbevak noteert op Euronext Brussels (Bel Small) en maakt deel uit van de EPRA Eurozone Total Return Index.

Beleggingsbeleid

Art. 5 van de gecoördineerde statuten de dato 16/05/11:

'Het collectief beleggen van financiële middelen in vastgoed in België en/of in het buitenland zal gebeuren zoals hierna vermeld.

Van bij de aanvang van haar activiteiten als vastgoedbevak bestaat de portefeuille van de Vennootschap voor een groot deel uit kantoorgebouwen en in mindere mate uit semi-industriële gebouwen, logistiek en retail.

De Vennootschap streeft bij de samenstelling van haar vastgoedportefeuille naar een passende en gediversifieerde spreiding van de activa, op geconsolideerd niveau, met name per type van vastgoedbelegging, per geografische streek en per categorie van gebruiker of huurder. Wat betreft het type van huurder richt de Vennootschap zich voornamelijk op vooraanstaande bedrijven in hun respectieve sector en op overheden. Wellicht zal de portefeuille naar de toekomst toe voor een groot deel nog wel uit kantoren blijven bestaan. Het type van gebouwen waarin geïnvesteerd kan worden zijn: kantoorgebouwen, semi-industriële en logistieke gebouwen, retail en, in bijkomende orde, eventueel andere institutionele vastgoedtypes.

De nadruk wordt steeds gelegd op strategisch goed gelegen gebouwen, met een goede zichtbaarheid, voldoende parkingmogelijkheden, adequate bereikbaarheid en mogelijkheid tot meerwaardepotentieel op termijn.

Verder wordt ieder investeringsobject geanalyseerd naar zijn potentiële (weder)verhuurbaarheid dat gedragen wordt door ligging, polyvalentie, flexibiliteit en technische duurzaamheid van het gebouw.

Naar geografische spreiding toe zal de Vennootschap overwegend beleggen in België en in het Groot-Hertogdom Luxemburg. Investerings in andere landen zullen overwogen worden als het gebouwen betreft waardoor een dynamisch beheer mogelijk blijft.

De continue verbetering van de kwaliteit van de technische opvolging met inbegrip van de eventuele (her)ontwikkeling van bestaande panden en van de dienstverlening aan de huurders verzekeren een extra toegevoegde waarde aan de portefeuille.'

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

Leasinvest Real Estate heeft niet de intentie, behoudens haar participatie in Leasinvest Immo Lux, meer dan 20% van haar activa te investeren in enige andere ICB.

Tijdens het voorbije boekjaar werd bij de beslissingen tot investering/desinvestering toepassing gemaakt van het hierboven vermeld beleggingsbeleid.

Identificatie Leasinvest Real Estate

Naam

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

Rechtsvorm

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

Maatschappelijke zetel

Leasinvest Real Estate heeft haar maatschappelijke zetel aan de Woluwelaan 2, te 1150 Brussel. De zetel kan zonder statutenwijziging verplaatst worden in België bij besluit van de zaakvoerder en dit onverminderd de taalwetgeving terzake.

Administratieve zetel

Leasinvest Real Estate heeft haar administratieve zetel aan de Schermersstraat 42 te 2000 Antwerpen.

Oprichting & duur

Leasinvest Real Estate werd opgericht op 21/11/73 onder de rechtsvorm van een 'Aktiengesellschaft' naar Zwitsers recht, waarna de maatschappelijke zetel werd verplaatst (17/11/88) naar België en werd vastgesteld dat de vennootschap onderworpen is aan het Belgisch recht en dat de vennootschap een rechtspersoon is naar Belgisch recht en de rechtsvorm van een naamloze vennootschap heeft aangenomen.

Op 8/06/99 werd de naam gewijzigd in Leasinvest Real Estate en werd de vennootschap omgevormd in een vastgoedbevak naar Belgisch recht onder de rechtsvorm van een commanditaire vennootschap op aandelen, voor onbepaalde duur, bij akte verleden voor notaris Frank Celis te Antwerpen, en gepubliceerd in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad op 26/06/99, onder het nummer 990626-330.

RPR en ondernemingsnummer

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

Notering

De aandelen van zijn genoteerd op Euronext Brussels (Bel Small).

Maatschappelijk doel / activiteiten

Art. 4 van de gecoördineerde statuten de dato 16/05/11:

De Vennootschap heeft tot uitsluitend doel het collectief beleggen van financiële middelen in vastgoed zoals gedefinieerd door de Vastgoedbevakwetgeving.

Onder vastgoed worden begrepen:

1. onroerende goederen zoals gedefinieerd in de artikelen 517 en volgende van het Burgerlijk Wetboek en de zake-lijke rechten op onroerende goederen;
2. aandelen met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen, die exclusief of gezamenlijk worden gecontroleerd door de Vennootschap;
3. optierechten op vastgoed;
4. aandelen van openbare of institutionele vastgoedbevaks, op voorwaarde dat hierover, in laatstgenoemd geval, een gezamenlijke of exclusieve controle wordt uitgeoefend;
5. rechten van deelneming in buitenlandse instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die zijn ingeschreven op de in artikel 129 van de ICB-Wet bedoelde lijst;
6. rechten van deelneming in instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die in een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn gevestigd en niet zijn ingeschreven op de in artikel 129 van de ICB-Wet bedoelde lijst, voor zover zij aan een gelijkwaardig toezicht zijn onderworpen als de openbare vastgoedbevaks;
7. vastgoedcertificaten zoals bedoeld in artikel 5 §4, eerste lid van de Wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbidding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt;
8. rechten die voortvloeien uit contracten waarbij aan de Vennootschap één of meer goederen in leasing worden gegeven, of andere analoge gebruiksrechten worden verleend;
9. alsook alle andere goederen, aandelen of rechten die als vastgoed gedefinieerd worden door de Vastgoedbevakwetgeving.

Binnen de grenzen van het beleggingsbeleid, zoals omschreven in artikel 5 van de Statuten, en mits inachtneming van de relevante bepalingen van de Vastgoedbevakwetgeving en alle andere toepasselijke wetgeving, mag de Vennootschap zich inlaten met:

- de verwerving, de aankoop, de verbouwing, de inrichting, de verhuur, de onderverhuur, het beheer, de ruil, de verkoop, de inbreng, de overdracht, de vervreemding, de verkaveling, het onderbrengen onder het stelsel van mede-eigendom of in onverdeeldheid van vastgoed zoals hierboven beschreven, het verlenen of verkrijgen van opstalrecht, erfpachtrecht, vruchtgebruik of andere zakelijke rechten op vastgoed zoals hierboven beschreven;
- het verwerven, overdragen, vervreemden en uitlenen van financiële instrumenten;
- het sluiten van overeenkomsten van onroerende leasing, met of zonder koopoptie, als leasingnemer;
- het in leasing geven van één of meer onroerende goederen, waarbij evenwel het in leasing geven van één of meer onroerende goederen met koopoptie slechts als bijkomende activiteit mag worden uitgeoefend, tenzij die onroerende goederen bestemd zijn voor doeleinden van algemeen belang, met inbegrip van sociale huisvesting en onderwijs.

Overeenkomstig de Vastgoedbevakwetgeving mag de Vennootschap niet als bouwpromotor optreden; zij mag slechts occasioneel de activiteiten van bouwpromotor verrichten.

De Vennootschap mag tevens in overeenstemming met de Vastgoedbevakwetgeving:

- ten bijkomende of tijdelijke titel, beleggen in effecten die geen vastgoed zijn en niet-toegewezen liquide middelen bezitten, waarbij evenwel het in bezit houden van

roerende waarden verenigbaar moet zijn met het nastreven op korte of middellange termijn van het beleggingsbeleid zoals beschreven in artikel 5 van de Statuten, en waarbij de liquiditeiten wel in alle munten gehouden kunnen worden onder de vorm van deposito's op zicht, of op termijn of door elk instrument van de geldmarkt, vatbaar voor gemakkelijke mobilisatie;

- verrichtingen op afdekkingsinstrumenten (zoals gedefinieerd in het Vastgoedbevak-KB) uitvoeren, voor zover die verrichtingen deel uitmaken van een door de Vennootschap vastgelegd beleid ter dekking van financiële risico's, met uitzondering van speculatieve verrichtingen;
- hypotheken verlenen, andere zekerheden stellen of garanties geven in het kader van de financiering van de vastgoedactiviteiten van de Vennootschap of deze van haar groep;
- kredieten verstrekken, zekerheden stellen of garanties geven ten gunste van een dochtervennootschap van de Vennootschap.

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.

Mits inachtneming van de relevante bepalingen van de Vastgoedbevakwetgeving, kan de Vennootschap door middel van inbreng in geld of in natura, van fusie, splitsing of een andere vennootschapsrechtelijke herstructurering, 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 gelijkaardig is aan het hare, of van aard is de verwezenlijking van haar doel na te streven of te vergemakkelijken te bevorderen.

Boekjaar

Het boekjaar van Leasinvest Real Estate loopt van 1 januari tot 31 december sedert de wijziging waartoe werd beslist door de buitengewone algemene vergadering gehouden op 27/06/08, waardoor het op dat ogenblik lopende boekjaar met 6 maanden werd verlengd en aldus een periode van 18 maanden betreft.

Voorheen liep het boekjaar van 1 juli tot 30 juni, met uitzondering van het eerste boekjaar dat liep van 01/01/99 tot 30/06/00.

Maatschappelijk kapitaal

Uitgegeven kapitaal

Op 31/12/11 bedroeg het maatschappelijk kapitaal € 44.128.326,64. Het totaal aantal aandelen bedroeg 4.012.832, zonder vermelding van nominale waarde.

Toegestaan kapitaal

Art. 7 van de gecoördineerde statuten de dato 16/05/11:

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 maximum € 44.128.326,64 in de gevallen als voorzien in het desbetreffende verslag van de zaakvoerder en, indien de zaakvoerder een rechtspersoon is, met inachtneming van de regels van beraadslaging en besluitvorming zoals bepaald in de statuten van de zaakvoerder-rechtspersoon.

Deze machtiging is geldig voor een duur van vijf (5) jaar vanaf de bekendmaking van de notulen van de buitengewone algemene vergadering van 16/05/11. Zij is hernieuwbaar.

Deze kapitaalverhogingen kunnen worden uitgevoerd door inbreng in geld, door inbreng in natura of door omzetting van reserves, met inbegrip van overgedragen winsten en uitgiftepremies, of door de uitgifte van converteerbare obligaties en warrants overeenkomstig de regels voorgeschreven in het Wetboek van Vennootschappen, de Vastgoedbevakwetgeving en de Statuten.

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

Onverminderd de toepassing van de artikelen 592 tot 598 en 606 van het Wetboek van Vennootschappen, kan de zaakvoerder het voorkeurrecht van de aandeelhouders opheffen of beperken, ook wanneer dat gebeurt ten gunste van één of meer bepaalde personen die geen personeelsleden van de Vennootschap of van haar dochtervennootschappen zijn, voor zover er aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten. Dat onherleidbaar toewijzingsrecht dient ten minste te voldoen aan de voorwaarden voorgeschreven door de Vastgoedbevakwetgeving en artikel 11.2 van de Statuten. Onverminderd de toepassing van de artikelen 595 tot 599 van het Wetboek van vennootschappen, zijn voormelde beperkingen in het kader van de opheffing of beperking van het voorkeurrecht niet van toepassing in geval van inbreng in geld in het kader van de uitkering van een keuzedividend, onder de omstandigheden voorzien bij artikel 11.2 van de Statuten.

Kapitaalverhogingen door inbreng in natura worden verricht in overeenstemming met de Vastgoedbevakwetgeving en in overeenstemming met de voorwaarden opgenomen in artikel 11.3 van de Statuten. Dergelijke inbrengen in natura kunnen ook betrekking hebben op het dividendrecht in het kader van de uitkering van een keuzedividend.

Zonder afbreuk te doen aan de machtiging verleend aan de zaakvoerder zoals uiteengezet in de hier voorafgaande alinea's, heeft de buitengewone algemene vergadering van 16 mei 2011 de zaakvoerder gemachtigd om over te gaan tot één of meer kapitaalverhogingen in geval van een openbaar overnamebod, onder de voorwaarden waarin artikel 607 van het Wetboek van Vennootschappen voorziet en met naleving, desgevallend, van het onherleidbaar toewijzingsrecht waarin de Vastgoedbevakwetgeving voorziet. De kapitaalverhogingen die de zaakvoerder uitvoert ingevolge voormelde machtiging worden aangerekend op het kapitaal dat nog kan gebruikt worden overeenkomstig dit artikel. Deze machtiging beperkt niet de bevoegdheden van de zaakvoerder om over te gaan tot andere verrichtingen met gebruik van het toegestane kapitaal dan die waarin artikel 607 van het Wetboek van Vennootschappen voorziet.

Tot op heden werd van voormelde machtiging nog geen gebruik gemaakt.

De zaakvoerder werd in het verleden reeds gemachtigd tot verhoging van het maatschappelijk kapitaal ten belope van

maximum € 27.500.000 ingevolge de beslissing van de algemene vergadering van 08/06/09.

De Raad van Bestuur maakte gebruik van deze machtiging:

- bij akte verleden voor notaris Erik Celis te Antwerpen op 28/06/01 voor een bedrag van € 2.205.500;
- bij akte verleden voor notaris Erik Celis te Antwerpen op 14/12/01 voor een bedrag van € 1.152.162.

Inkoop eigen aandelen

Art. 10 van de gecoördineerde statuten de dato 16/05/11:

10.1. De Vennootschap kan haar eigen aandelen verwerven en in pand houden krachtens een beslissing van de algemene vergadering genomen overeenkomstig artikel 620 en volgende van het Wetboek van Vennootschappen.

Dezelfde vergadering kan de vervreemdingsvoorwaarden van deze aandelen vaststellen.

10.2. Het is de zaakvoerder bovendien toegelaten om over te gaan tot de verkrijging van eigen aandelen zonder besluit van de algemene vergadering wanneer die verkrijging noodzakelijk is om de Vennootschap te vrijwaren tegen een dreigend ernstig nadeel. Deze toelating is drie jaar (3) geldig vanaf de bekendmaking van de statutenwijziging de dato 16 mei 2011 en is voor een gelijke periode hernieuwbaar.

10.3. De voorwaarden voor de vervreemding van eigen aandelen verworven door de Vennootschap worden naargelang het geval vastgesteld overeenkomstig het artikel 622, §2, van het Wetboek van Vennootschappen door de algemene vergadering of door de zaakvoerder. De zaakvoerder is gemachtigd om eigen aandelen te vervreemden als voorzien in artikel 622, §2, 1°, van het Wetboek van Vennootschappen alsmede, voor een periode van drie (3) jaar te rekenen vanaf de bekendmaking van de statutenwijziging de dato 16 mei 2011, in artikel 622, §2, 2°, van het Wetboek van Vennootschappen.

De procedure voor de wijziging van de statuten bestaat er voornamelijk in dat er een voorstel tot statutenwijziging wordt geformuleerd door de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder, waarbij desgevallend rekening wordt gehouden met de bijzondere meerderheden. Vervolgens wordt een voorstel tot statutenwijziging overgemaakt aan de algemene vergadering van aandeelhouders die een beslissing neemt aangaande de goedkeuring van de voorgestelde wijzigingen, waarbij tevens de instemming van de statutaire zaakvoerder vereist is. Beslissingen tot wijziging van de statuten van de vennootschap kunnen slechts worden genomen mits het respecteren van het terzake geldend aanwezigheids- en stemquorum.

Identificatie Leasinvest Immo Lux

Sinds de buitengewone algemene vergadering van Leasinvest Immo Lux van 18/12/08 is Leasinvest Immo Lux een SICAV (BEVEK) - gespecialiseerd beleggingsfonds ('SICAV-FIS') die onder toepassing valt van de Luxemburgse wet van 13 februari 2007 betreffende gespecialiseerde beleggingsfondsen.

Leasinvest Real Estate is rechtstreeks en onrechtstreeks 100% aandeelhouder van Leasinvest Immo Lux.

Op 31/12/11 maken de vastgoedbeleggingen van Leasinvest Immo Lux 45% uit van de geconsolideerde vastgoedportefeuille van Leasinvest Real Estate uit.

Leasinvest Immo Lux bezat op 31/12/11 16 gebouwen in eigendom of mede-eigendom, met een totale oppervlakte van 87.317 m², die uitsluitend in het Groothertogdom Luxemburg gelegen zijn.

Op heden houdt Leasinvest Immo Lux geen beleggingen aan via een vastgoedvennootschap.

2 gebouwen maken meer dan 5% van de geconsolideerde Leasinvest Real Estate-portefeuille uit, met name CFM (8,7%) en Strassen (6,7%).

De gebouwen zijn meestal multi-tenant gebouwen en bestaan uit kantoren (62%), één logistiek gebouw (9%) en retail (29%).

Geografisch zijn de gebouwen vrij goed verspreid over Luxemburg stad (68%) en de periferie (32%).

Naam

Leasinvest Immo Lux, 'beleggingsvennootschap-gespecialiseerd beleggingsfonds met variabel kapitaal naar Luxemburgs recht' of 'bevek-gespecialiseerd beleggingsfonds naar Luxemburgs recht'.

Rechtsvorm

Leasinvest Immo Lux heeft de vorm van een naamloze vennootschap (NV) naar Luxemburgs recht.

Maatschappelijke zetel

Deze is gevestigd te 6D route de Trèves, L- 2633 Senningerberg.

Oprichting & duur

Leasinvest Immo Lux werd opgericht op 14/01/91 onder de vorm van een naamloze vennootschap, overeenkomstig de gewijzigde Luxemburgse Wet van 10/08/15 op de handelsvennootschappen, alsook de Luxemburgse Wet van 30/03/88 op de instellingen voor collectieve belegging.

De statuten werden gewijzigd op 10/11/99, op 27/12/05, op 18/09/06, op 18/12/08 en voor het laatst op 18/04/11.

'Registre de commerce et des sociétés'

Leasinvest Immo Lux is ingeschreven in het "Registre de Commerce et des Sociétés" te Luxemburg onder het nummer B 35.768.

Notering

Ingevolge beslissing van de buitengewone algemene vergadering van Leasinvest Immo Lux van 18/12/08 werd de notering van de aandelen op de Beurs van Luxemburg geschrapt sedert begin 2009. De aandelen van Leasinvest Immo Lux waren tot 15/09/06 ook genoteerd op Euronext Brussels.

Maatschappelijk doel / activiteiten

Art. 3 van de statuten:

'Maatschappelijk doel. De vennootschap heeft als maatschappelijk doel om voornamelijk rechtstreeks en onrechtstreeks te investeren in gebouwen in het Groothertogdom Luxemburg, in België en in het buitenland, met als doelstelling om de beleggingsrisico's te spreiden en haar aandeelhouders te laten genieten van de resultaten van het beheer van haar activa. De Vennootschap mag ook participaties nemen, alle roerende waarden bezitten die verhandelbaar zijn op de Beurs van Luxemburg of op Euronext Brussels, geldbeleggingen doen en alle handelingen stellen die zij nuttig acht voor de realisatie en de ontwikkeling van haar doel binnen de grenzen van wat is toegelaten door de wet 13 februari 2007 betreffende gespecialiseerde beleggingsfondsen.'

Beleggingsadvies Luxemburg

Eind december 2010 werd de investeringsadviesovereenkomst, die sedert 14/01/1999 bestond tussen Leasinvest Immo Lux SICAV-FIS en Leasinvest Immo Lux Conseil SA naar Luxemburgs recht (sedert midden 2006 een 100% dochtervennootschap van Leasinvest Real Estate) in onderling overleg beëindigd.

Deze beëindiging vond plaats in het kader van de voorgenomen liquidatie van Leasinvest Immo Lux Conseil SA en er werd door Leasinvest Immo Lux, na goedkeuring door de CSSF, een nieuwe investeringsadviesovereenkomst onder dezelfde voorwaarden afgesloten met Leasinvest Real Estate rechtstreeks. De overeenkomst werd aangegaan voor onbepaalde duur en kan door elk van de partijen op ieder ogenblik worden beëindigd met een opzegtermijn van zes maanden.

Op basis van deze overeenkomst dient Leasinvest Real Estate een plan voor te leggen aan Leasinvest Immo Lux voor de investering in onroerende goederen en in andere waarden en dit binnen het beleggingsbeleid dat door de raad van bestuur van Leasinvest Immo Lux wordt bepaald. Deze taak omvat zowel het vinden van geschikte investeringsobjecten die passen binnen het vooropgesteld beleggingsbeleid, alsook het opmaken van voorstellen betreffende desinvesteringen. Daarenboven dient Leasinvest Immo Lux op de hoogte te worden gehouden van de ontwikkelingen op de financiële markten en wordt zij door middel van adviezen en aanbevelingen bijgestaan in het beheer van haar vastgoedbeleggingen, met inbegrip van het bepalen van haar beleggingsbeleid.

Voor deze diensten betaalt Leasinvest Immo Lux een jaarlijkse vergoeding van:

- 0,75%, in vier delen betaalbaar op het einde van elk kwartaal en berekend op de brutowaarde van de onroerende activa van Leasinvest Immo Lux zoals ze aan het einde van elk jaar gewaardeerd werden door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen;
- een maximum van 0,50%, in vier delen betaalbaar op het einde van elk kwartaal, berekend op de gemiddelde nettowaarde van de overige activa van Leasinvest Immo Lux op het eind van elk jaar;
- daarnaast is een premie verschuldigd gelijk aan 5% van de netto meerwaarde van door Leasinvest Immo Lux verkochte gebouwen.

In het kader van de hoger vermelde liquidatie van Leasinvest Immo Lux Conseil werd het personeel op de payroll overgedragen naar Leasinvest Immo Lux.

Leasinvest Real Estate ontving in het voorbije boekjaar van Leasinvest Immo Lux een vergoeding van € 1.788.353,46.

In geval van een opzeg van de investeringsadviesovereenkomst dient door Leasinvest Immo Lux een opzegvergoeding te worden betaald gelijk aan 3% van de verkoopprijs van de gebouwen aan marktwaarde.

Boekjaar

Het boekjaar van Leasinvest Immo Lux loopt van 1 januari tot 31 december (met uitzondering van het eerste boekjaar dat liep van 14/01/91 tot 31/12/91).

Maatschappelijk kapitaal

Het kapitaal van Leasinvest Immo Lux is op elk ogenblik gelijk aan de waarde van de netto-activa, zoals het overeenkomstig art. 18 van de statuten van de vennootschap wordt berekend. Het minimumkapitaal van Leasinvest Immo Lux bedraagt € 1.250.000.

10.2. Statuten

GECOördINEERDE STATUTEN DE DATO 16.05.2011

"LEASINVEST REAL ESTATE"

commanditaire vennootschap op aandelen die een openbaar beroep op het spaarwezen doet Bevak naar Belgisch recht te 1150 Sint-Pieters-Woluwe, Woluwelaan 2 RPR Brussel 0436.323.915

Opgericht onder de rechtsvorm van een "Aktiengesellschaft" naar Zwitsers recht met als naam "Zanos Estate Company A.G." te Zug (Zwitserland) op 21 november 1973 en voor het eerst geregistreerd te Zug (Zwitserland) op 30 november daarna.

Bij beslissing van de algemene vergadering de dato 17 november 1988, werd onder meer de maatschappelijke zetel verplaatst van Zwitserland naar België.

Bij akte verleden voor notaris Hans Berquin te Brussel op 16 december 1988, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op 12 januari daarna onder nummer 890112-044, werd bovenvermelde zetelverplaatsing naar België bekrachtigd, werd vastgesteld dat de vennootschap onderworpen is aan het Belgische recht conform destijds artikel 197 van de vennootschappenwet en dat de vennootschap een rechtspersoon is naar Belgisch recht en de rechtsvorm van een naamloze vennootschap heeft aangenomen, en werden de statuten integraal opnieuw vastgesteld naar Belgisch recht.

De statuten werden daarna meermaals gewijzigd en wel als volgt:

- bij akte verleden voor notaris Frank Celis te Antwerpen op 8 juni 1999, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op 26 juni daarna onder het nummer 990626-330, waarbij onder meer de naam werd gewijzigd in "LEASINVEST REAL ESTATE" en de vennootschap werd omgevormd in een vastgoedbevak naar Belgisch recht onder de rechtsvorm van een commanditaire vennootschap op aandelen, en waarvan vaststelling van de vervulling van de opschortende voorwaarden gesteld in voormelde akte van statutenwijziging en inzonderheid van het Bevak-statuut werd verleden voor notaris Erik Celis te Antwerpen op 1 juli 1999, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op 20 juli daarna onder het nummer 990720-618;
- bij akte verleden voor notaris Erik Celis te Antwerpen op 28 juni 2001, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op 26 juli daarna onder het nummer 20010726-264, waarbij het kapitaal werd verhoogd in het kader van het toegestane kapitaal;
- bij akte verleden voor notaris Erik Celis te Antwerpen op 14 december 2001, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op 3 januari daarna onder nummer 20020103-16;
- bij akte verleden voor notaris Erik Celis te Antwerpen op 28 november 2003, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op 12 december daarna onder

nummer 20031212-131932, houdende fusie door overneming van de naamloze vennootschappen "EKIPOINT" en "BRUSSIMMO";

- bij akte verleden voor notaris Frank Liesse te Antwerpen op 23 december 2004, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op 17 januari daarna onder nummer 20050117-9802;

- bij akte verleden voor notaris Frank Liesse te Antwerpen op 23 december 2004, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op 17 januari daarna onder nummer 20050117-9803, waarbij het kapitaal werd verhoogd door inbreng in natura van een deel van het vermogen van de naamloze vennootschap "Leasinvest" dat werd afgesplitst ingevolge een beslissing tot partiële splitsing door overneming;
- bij akte verleden voor notaris Frank Liesse te Antwerpen op 29 mei 2006, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op 19 juni daarna onder nummer 20060619-98546;
- bij akte verleden voor notaris Frank Liesse te Antwerpen op 29 december 2006, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op 22 januari daarna onder nummer 20070122-12628, houdende fusie door overneming van de naamloze vennootschap "SQUARE DE MEEÛS 5-6", waarvan rechtzetting werd bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op 30 maart daarna onder nummer 20070330-48139;
- bij akte verleden voor notaris Frank Liesse te Antwerpen op 15 oktober 2007, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op 5 november daarna onder nummer 20071105-159299, houdende onder meer fusie door overneming van de naamloze vennootschappen "De Leewe", "Warehouse Finance" en "Logistics Finance I", gevolgd door een akte van vaststelling van vervulling van de opschortende voorwaarde waaronder de beslissingen tot statutenwijziging werden genomen, verleden voor notaris Frank Liesse te Antwerpen op 27 juni 2008, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op 17 juli daarna onder nummer 20080717-119053;
- bij akte verleden voor notaris Frank Liesse te Antwerpen op 27 juni 2008, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op 17 juli daarna onder nummer 20080717-119054, waarbij het boekjaar en de datum van de jaarvergadering werden gewijzigd;
- bij akte verleden voor notaris Frank Liesse te Antwerpen op 17 december 2009, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op 8 januari daarna onder nummer 20100108-4101, houdende geruisloze fusie door overneming (ingevolge vereniging van alle aandelen in één hand) van de naamloze vennootschappen "Zebra Trading" en "Alm Distri";
- bij beslissing van de statutaire zaakvoerder de dato 31 maart 2010, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op 15 april daarna onder nummer 20100415-54287, werd de maatschappelijke zetel met ingang van 15 april 2010 verplaatst naar Woluwelaan 2, 1150 Brussel

(Sint-Pieters-Woluwe);

- bij akte verleden voor notaris Frank Liesse te Antwerpen op 16 mei 2011, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op xx xx daarna onder nummer xxx-xxx.

"HOOFDSTUK I – NAAM – RECHTSVORM – DUUR- ZETEL – DOEL

ARTIKEL 1. NAAM - RECHTSVORM

De vennootschap heeft de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen (hierna de "Vennootschap").

Zij draagt de benaming "LEASINVEST REAL ESTATE".

Zij is onderworpen aan het wettelijk stelsel van de vennootschappen met vast kapitaal, genaamd "bevak", voorzien bij artikel 19 van de Wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles (hierna de "ICB-Wet").

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

De Vennootschap heeft geopteerd voor de categorie van beleggingen voorzien door artikel 7, eerste lid, 5° (vastgoed) van de ICB-Wet.

De Vennootschap doet publiek beroep op het spaarwezen in de zin van artikel 438 van het Wetboek van Vennootschappen.

De Vennootschap is onderworpen aan de relevante bepalingen van de ICB-Wet en van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevak (hierna het Vastgoedbevak-KB) evenals van alle andere Koninklijke Besluiten tot uitvoering van die ICB-Wet die van toepassing zijn op de instellingen voor collectieve belegging met een vast aantal rechten van deelneming die als exclusief doel de collectieve belegging in de categorie van toegelaten beleggingen hebben zoals bedoeld in artikel 7, eerste lid, 5° van de ICB-Wet. De ICB-Wet, het Vastgoedbevak-KB samen met alle andere toepasselijke Koninklijke Besluiten en elke andere op elk ogenblik toepasselijke regelgeving op de vastgoedbevak worden hierna gezamenlijk samen de "Vastgoedbevakwetgeving" genoemd.

De Vennootschap is bovendien onderworpen aan de bepalingen van deze statuten die tenminste de in Bijlage A van het Vastgoedbevak-KB vermelde gegevens bevatten (hierna de "Statuten"). Elk ontwerp tot wijziging van de Statuten moet vooraf worden voorgelegd aan de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten ("Financial Services and Markets Authority", verkort "FSMA") (hierna steeds aangeduid met de afgekorte benaming "FSMA").

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 verhinderd, de ontbinding of de faillietverklaring van de behorende vennoot.

ARTIKEL 3. ZETEL

De Vennootschap is gevestigd te Brussel (Sint-Pieters-Woluwe), Woluwelaan 2.

De maatschappelijke zetel kan worden verplaatst in België bij eenvoudig besluit van de zaakvoerder, voor zover dat besluit geen invloed heeft op het taalregime dat op de Vennootschap van toepassing is overeenkomstig 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 maatschappelijke zetel van de Vennootschap door de enkele beslissing van de zaakvoerder voorlopig verplaatst worden in België of naar het buitenland, tot de volledige beëindiging van deze abnormale omstandigheden. Die voorlopige maatregel zal echter geen enkel gevolg hebben voor de nationaliteit van de Vennootschap, die, niettegenstaande de voorlopige overplaatsing van de maatschappelijke zetel van de Vennootschap, Belgisch zal blijven.

ARTIKEL 4. DOEL

De Vennootschap heeft tot uitsluitend doel het collectief beleggen van financiële middelen in vastgoed zoals gedefinieerd door de Vastgoedbevakwetgeving.

Onder vastgoed worden begrepen:

1. onroerende goederen zoals gedefinieerd in de artikelen 517 en volgende van het Burgerlijk Wetboek en de zakelijke rechten op onroerende goederen;
2. aandelen met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen, die exclusief of gezamenlijk worden gecontroleerd door de Vennootschap;
3. optierechten op vastgoed;
4. aandelen van openbare of institutionele vastgoedbevaks, op voorwaarde dat hierover, in laatstgenoemd geval, een gezamenlijke of exclusieve controle wordt uitgeoefend;
5. rechten van deelneming in buitenlandse instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die zijn ingeschreven op de in artikel 129 van de ICB-Wet bedoelde lijst;
6. rechten van deelneming in instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die in een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn gevestigd en niet zijn ingeschreven op de in artikel 129 van de ICB-Wet bedoelde lijst, voor zover zij aan een gelijkwaardig toezicht zijn onderworpen als de openbare vastgoedbevaks;

7. vastgoedcertificaten zoals bedoeld in artikel 5 §4, eerste lid van de Wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbidding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een geregelende markt;
8. rechten die voortvloeien uit contracten waarbij aan de Vennootschap één of meer goederen in leasing worden gegeven, of andere analoge gebruiksrechten worden verleend;
9. alsook alle andere goederen, aandelen of rechten die als vastgoed gedefinieerd worden door de Vastgoedbevakwetgeving.

Binnen de grenzen van het beleggingsbeleid, zoals omschreven in artikel 5 van de Statuten, en mits inachtneming van de relevante bepalingen van de Vastgoedbevakwetgeving en alle andere toepasselijke wetgeving, mag de Vennootschap zich inlaten met:

- de verwerving, de aankoop, de verbouwing, de inrichting, de verhuur, de onderverhuur, het beheer, de ruil, de verkoop, de inbreng, de overdracht, de vervreemding, de verkaveling, het onderbrengen onder het stelsel van mede-eigendom of in onverdeeldheid van vastgoed zoals hierboven beschreven, het verlenen of verkrijgen van opstalrecht, erfpachtrecht, vruchtgebruik of andere zakelijke rechten op vastgoed zoals hierboven beschreven;
- het verwerven, overdragen, vervreemden en uitleen van financiële instrumenten;
- het sluiten van overeenkomsten van onroerende leasing, met of zonder koopoptie, als leasingnemer;
- het in leasing geven van één of meer onroerende goederen, waarbij evenwel het in leasing geven van één of meer onroerende goederen met koopoptie slechts als bijkomende activiteit mag worden uitgeoefend, tenzij die onroerende goederen bestemd zijn voor doeleinden van algemeen belang, met inbegrip van sociale huisvesting en onderwijs.

Overeenkomstig de Vastgoedbevakwetgeving mag de Vennootschap niet als bouwpromotor optreden; zij mag slechts occasioneel de activiteiten van bouwpromotor verrichten.

De Vennootschap mag tevens in overeenstemming met de Vastgoedbevakwetgeving:

- ten bijkomende of tijdelijke titel, beleggen in effecten die geen vastgoed zijn en niet-toegewezen liquide middelen bezitten, waarbij evenwel het in bezit houden van roerende waarden verenigbaar moet zijn met het nastreven op korte of middellange termijn van het beleggingsbeleid zoals beschreven in artikel 5 van de Statuten, en waarbij de liquiditeiten wel in alle munten gehouden kunnen worden onder de vorm van deposito's op zicht, of op termijn of door elk instrument van de geldmarkt, vatbaar voor gemakkelijke mobilisatie;
- verrichtingen op afdekkingsinstrumenten (zoals gedefinieerd in het Vastgoedbevak-KB) uitvoeren, voor zover die verrichtingen deel uitmaken van een door de Vennootschap vastgelegd beleid ter dekking van financiële risico's, met uitzondering

van speculatieve verrichtingen;

- hypotheeken verlenen, andere zekerheden stellen of garanties geven in het kader van de financiering van de vastgoedactiviteiten van de Vennootschap of deze van haar groep;
- kredieten verstrekken, zekerheden stellen of garanties geven ten gunste van een dochtervennootschap van de Vennootschap.

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.

Mits inachtneming van de relevante bepalingen van de Vastgoedbevakwetgeving, kan de Vennootschap door middel van inbreng in geld of in natura, van fusie, splitsing of een andere vennootschapsrechtelijke herstructurering, 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 gelijkaardig is aan het hare, of van aard is de verwezenlijking van haar doel na te streven of te vergemakkelijken te bevorderen.

ARTIKEL 5. BELEGGINGSBELEID

Het collectief beleggen van financiële middelen in vastgoed in België en/of in het buitenland zal gebeuren zoals hierna vermeld.

Van bij de aanvang van haar activiteiten als vastgoedbevak bestaat de portefeuille van de Vennootschap voor een groot deel uit kantoorgebouwen en in mindere mate uit semi-industriële gebouwen, logistiek en retail.

De Vennootschap streeft bij de samenstelling van haar vastgoedportefeuille naar een passende en gediversifieerde spreiding van de activa, op geconsolideerd niveau, met name per type van vastgoedbelegging, per geografische streek en per categorie van gebruiker of huurder. Wat betreft het type van huurder richt de Vennootschap zich voornamelijk op vooraanstaande bedrijven in hun respectieve sector en op overheden.

Wellicht zal de portefeuille naar de toekomst toe voor een groot deel nog wel uit kantoren blijven bestaan. Het type van gebouwen waarin geïnvesteerd kan worden zijn: kantoorgebouwen, semi-industriële en logistieke gebouwen, retail en, in bijkomende orde, eventueel andere institutionele vastgoedtypes.

De nadruk wordt steeds gelegd op strategisch goed gelegen gebouwen, met een goede zichtbaarheid, voldoende parkingmogelijkheden, adequate bereikbaarheid en mogelijkheid tot meerwaardepotentieel op termijn.

Verder wordt ieder investeringsobject geanalyseerd naar zijn potentiële (weder)verhuurbaarheid dat gedragen wordt door ligging, polyvalentie, flexibiliteit en technische duur-

zaamheid van het gebouw.

Naar geografische spreiding toe zal de Vennootschap overwegend beleggen in België en in het Groot-Hertogdom Luxemburg. Investerings in andere landen zullen overwogen worden als het gebouwen betreft waardoor een dynamisch beheer mogelijk blijft.

De continue verbetering van de kwaliteit van de technische opvolging met inbegrip van de eventuele (her)ontwikkeling van bestaande panden en van de dienstverlening aan de huurders verzekeren een extra toegevoegde waarde aan de portefeuille.

HOOFDSTUK II – KAPITAAL – AANDELEN – ANDERE EFFECTEN

ARTIKEL 6. KAPITAAL

Het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap bedraagt viereneveertig miljoen honderd achtentwintigduizend driehonderd zesentwintig euro vierenzestig cent (€ 44.128.326,64).

Het is volledig volgestort.

Het is verdeeld in vier miljoen twaalfduizend achthonderd tweeëndertig (4.012.832) aandelen, zonder nominale waarde, die ieder één/vier miljoen twaalfduizend achthonderd tweeëndertigste (4.012.832^{ste}) 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 maximum viereneveertig miljoen honderdachtentwintigduizend driehonderdzesentwintig euro vierenzestig cent (€ 44.128.326,64) in de gevallen als voorzien in het desbetreffende verslag van de zaakvoerder en, indien de zaakvoerder een rechtspersoon is, met inachtneming van de regels van beraadslaging en besluitvorming zoals bepaald in de statuten van de zaakvoerder-rechtspersoon.

Deze machtiging is geldig voor een duur van vijf (5) jaar vanaf de bekendmaking van de notulen van de buitengewone algemene vergadering van 16 mei 2011. Zij is hernieuwbaar.

Deze kapitaalverhogingen kunnen worden uitgevoerd door inbreng in geld, door inbreng in natura of door omzetting van reserves, met inbegrip van overgedragen winsten en uitgiftepremiss, of door de uitgifte van converteerbare obligaties en warrants overeenkomstig de regels voorgeschreven in het Wetboek van Vennootschappen, de Vastgoedbevakwetgeving en de Statuten.

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

Onverminderd de toepassing van de artikelen 592 tot 598 en 606 van het Wetboek van Vennootschappen, kan de zaakvoerder het voorkeurrecht van de aandeelhouders opheffen of beperken, ook wanneer dat gebeurt ten gunste van één of meer bepaalde personen die geen personeelsleden van de Vennootschap of van haar dochtervennootschappen zijn, voor zover er aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten. Dat onherleidbaar toewijzingsrecht dient ten minste te voldoen aan de voorwaarden voorgeschreven door de Vastgoedbevakwetgeving en artikel 11.2 van de Statuten. Onverminderd de toepassing van de artikelen 595 tot 599 van het Wetboek van vennootschappen, zijn voormelde beperkingen in het kader van de opheffing of beperking van het voorkeurrecht niet van toepassing in geval van inbreng in geld in het kader van de uitkering van een keuzedividend, onder de omstandigheden voorzien bij artikel 11.2 van de Statuten.

Kapitaalverhogingen door inbreng in natura worden verricht in overeenstemming met de Vastgoedbevakwetgeving en in overeenstemming met de voorwaarden opgenomen in artikel 11.3 van de Statuten. Dergelijke inbrengen in natura kunnen ook betrekking hebben op het dividendrecht in het kader van de uitkering van een keuzedividend.

Zonder afbreuk te doen aan de machtiging verleend aan de zaakvoerder zoals uiteengezet in de hier voorafgaande alinea's, heeft de buitengewone algemene vergadering van 16 mei 2011 de zaakvoerder gemachtigd om over te gaan tot één of meer kapitaalverhogingen in geval van een openbaar overnamebod, onder de voorwaarden waarin artikel 607 van het Wetboek van Vennootschappen voorziet en met naleving, desgevallend, van het onherleidbaar toewijzingsrecht waarin de Vastgoedbevakwetgeving voorziet. De kapitaalverhogingen die de zaakvoerder uitvoert ingevolge voormelde machtiging worden aangerekend op het kapitaal dat nog kan gebruikt worden overeenkomstig dit artikel. Deze machtiging beperkt niet de bevoegdheden van de zaakvoerder om over te gaan tot andere verrichtingen met gebruik van het toegestane kapitaal dan die waarin artikel 607 van het Wetboek van Vennootschappen voorziet.

ARTIKEL 8. AARD VAN DE AANDELEN

De aandelen zijn op naam, aan toonder of gedematerialiseerd, binnen de beperkingen voorzien door de wet.

Elke aandeelhouder kan te allen tijde en op zijn eigen kosten, de omzetting van zijn aandelen in aandelen op naam of gedematerialiseerde aandelen vragen.

Voor de aandelen op naam blijkt de eigendom ervan uitsluitend uit de inschrijving in het register van aandelen dat wordt gehouden op de zetel van de Vennootschap.

De gedematerialiseerde aandelen worden vertegenwoordigd door een boeking op rekening, op naam van de eigenaar of de houder, bij een vereffeningsinstelling.

De aandelen aan toonder die zijn uitgegeven door de Vennootschap en die zich op een effectenrekening bevinden op 1 januari 2008,

bestaan in gedematerialiseerde vorm vanaf die datum. De andere aandelen aan toonder worden, naarmate zij vanaf 1 januari 2008 op een effectenrekening worden ingeschreven, eveneens automatisch gedematerialiseerd.

ARTIKEL 9. ANDERE EFFECTEN

De Vennootschap mag de in artikel 460 van het Wetboek van Vennootschappen bedoelde effecten en eventueel andere door het vennootschapsrecht toegelaten effecten, met uitzondering van winstbewijzen en soortgelijke effecten, uitgeven conform de regels voorgeschreven in het Wetboek van Vennootschappen, de Vastgoedbevakwetgeving en deze Statuten.

ARTIKEL 10. VERKRIJGING, INPANDNEMING EN VERVREEMDING VAN EIGEN AANDELEN

10.1. De Vennootschap kan haar eigen aandelen verwerven en in pand houden krachtens een beslissing van de algemene vergadering genomen overeenkomstig artikel 620 en volgende van het Wetboek van Vennootschappen. Dezelfde vergadering kan de vervreemdingsvoorwaarden van deze aandelen vaststellen.

10.2. Het is de zaakvoerder bovendien toegelaten om over te gaan tot de verkrijging van eigen aandelen zonder besluit van de algemene vergadering wanneer die verkrijging noodzakelijk is om de Vennootschap te vrijwaren tegen een dreigend ernstig nadeel. Deze toelating is drie jaar (3) geldig vanaf de bekendmaking van de statutenwijziging van dato 16 mei 2011 en is voor een gelijke periode hernieuwbaar.

10.3. De voorwaarden voor de vervreemding van eigen aandelen verworven door de Vennootschap worden naargelang het geval vastgesteld overeenkomstig het artikel 622, §2, van het Wetboek van Vennootschappen door de algemene vergadering of door de zaakvoerder. De zaakvoerder is gemachtigd om eigen aandelen te vervreemden als voorzien in artikel 622, §2, 1^o, van het Wetboek van Vennootschappen alsmede, voor een periode van drie (3) jaar te rekenen vanaf de bekendmaking van de statutenwijziging de dato 16 mei 2011, in artikel 622, §2, 2^o, van het Wetboek van Vennootschappen.

ARTIKEL 11. WIJZIGING VAN HET MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL

11.1. Behoudens de mogelijkheid tot aanwending van het toegestaan kapitaal door besluit van de zaakvoerder kan tot verhoging of tot vermindering van het maatschappelijk kapitaal slechts worden besloten door een buitengewone algemene vergadering ten overstaan van notaris en mits instemming van de zaakvoerder. De Vennootschap zal zich bovendien steeds moeten gedragen naar de toepasselijke regels voorgeschreven in de Vastgoedbevakwetgeving.

Indien de algemene vergadering in het kader van een kapitaalverhoging beslist de betaling van een uitgiftepremie te vragen, moet die worden geboekt op een onbeschikbare rekening 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 die beraadslaagt volgens de bepalingen die gelden voor het wijzigen van de

statuten.

11.2. In geval van kapitaalverhoging door inbreng in geld bij beslissing van de algemene vergadering of in het kader van het toegestaan kapitaal zoals bedoeld in artikel 7 van de Statuten, en onverminderd de toepassing van de artikelen 592 tot 598 van het Wetboek van Vennootschappen, kan het voorkeurrecht van de aandeelhouders enkel beperkt of opgeheven worden voor zover er aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten. Dat onherleidbaar toewijzingsrecht voldoet ten minste aan de volgende voorwaarden van de Vastgoedbevakwetgeving:

- 1° het heeft betrekking op alle nieuw uitgegeven effecten;
- 2° het wordt aan de aandeelhouders verleend naar rato van het deel van het kapitaal dat hun aandelen vertegenwoordigen op het moment van de verrichting;
- 3° uiterlijk aan de vooravond van de opening van de openbare inschrijvingsperiode wordt een maximumprijs per aandeel aangekondigd; en
- 4° de openbare inschrijvingsperiode moet minstens drie (3) beursdagen bedragen.

Het onherleidbaar toewijzingsrecht is van toepassing op de uitgifte van aandelen, converteerbare obligaties en warrants.

Onverminderd de toepassing van de artikelen 595 tot 599 van het Wetboek van Vennootschappen, moet het onherleidbaar toewijzingsrecht niet worden verleend in geval van inbreng in geld met beperking of opheffing van het voorkeurrecht, in aanvulling op een inbreng in natura in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover de uitkering van dat keuzedividend effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

11.3. De kapitaalverhogingen door inbreng in natura zijn onderworpen aan de voorschriften van de artikelen 601 en 602 van het Wetboek van Vennootschappen. Daarenboven moeten, in overeenstemming met de Vastgoedbevakwetgeving, de volgende voorwaarden worden nageleefd in geval van inbreng in natura:

- 1° de identiteit van de inbrenger moet worden vermeld in het verslag zoals bedoeld in artikel 602 van het Wetboek van Vennootschappen alsook, desgevallend, in de oproeping tot de algemene vergadering die voor de kapitaalverhoging wordt bijeengeroepen;
- 2° de uitgifteprijs mag niet minder bedragen dan de laagste waarde van (a) een netto-inventariswaarde die dateert van ten hoogste vier (4) maanden vóór de datum van de inbrengovereenkomst of, naar keuze van de Vennootschap, vóór de datum van de akte van kapitaalverhoging, en (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig (30) kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum. Voor de toepassing van het vermelde hiervoor onder punt 2°, is het toegestaan om van het bedrag bedoeld in punt (b) van punt 2° een bedrag af te trekken dat overeenstemt met het deel van het niet-uitgekeerde brutodividend waarop de nieuwe aandelen eventueel geen recht zouden geven, op voorwaarde dat de zaakvoerder het af te trekken bedrag van het gecumuleerde divi-

dend specifiek verantwoordt in zijn bijzonder verslag en de financiële voorwaarden van de verrichting toelicht in zijn jaarlijks financieel verslag;

- 3° behalve indien de uitgifteprijs, of, in het in artikel 11.4 van de Statuten bedoelde geval, de ruilverhouding, alsook de betrokken modaliteiten uiterlijk op de werkdag volgend op de afsluiting van de inbrengovereenkomst worden bepaald en aan het publiek meegedeeld met vermelding van de termijn waarbinnen de kapitaalverhoging effectief zal worden doorgevoerd, wordt de akte van kapitaalverhoging verleden binnen een maximale termijn van vier (4) maanden; en
- 4° het hoger onder punt 1° bedoelde verslag moet ook de weerslag van de voorgestelde inbreng op de toestand van de vroegere aandeelhouders toelichten, in het bijzonder wat hun aandeel in de winst, in de netto-inventariswaarde en in het kapitaal betreft, alsook de impact op het vlak van de stemrechten.

De hiervoor beschreven bijkomende voorwaarden, in overeenstemming met de Vastgoedbevakwetgeving, zijn niet van toepassing in geval van inbreng van het recht op dividend in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover de uitkering van dat dividend effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

11.4. De bijzondere regels inzake kapitaalverhoging door inbreng in natura opgenomen in artikel 11.3 van de Statuten zijn mutatis mutandis van toepassing op de fusies, splitsingen en gelijkgestelde verrichtingen bedoeld in de artikelen 671 tot 677, 681 tot 758 en 772/1 van het Wetboek van Vennootschappen. In dat geval verwijst de "datum van de inbrengovereenkomst" naar de datum waarop het fusie- of splitsingsvoorstel wordt neergelegd.

11.5. In overeenstemming met de Vastgoedbevakwetgeving stelt de zaakvoerder van de Vennootschap, in geval van een kapitaalverhoging door inbreng in geld bij een dochtervennootschap met het statuut van institutionele vastgoedbevak tegen een prijs die tien procent (10%) of meer lager ligt dan de laagste waarde van (a) een netto-inventariswaarde die dateert van ten hoogste vier (4) maanden vóór de aanvang van de uitgifte, en (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig (30) kalenderdagen vóór de aanvangsdatum van de uitgifte, een verslag op waarin hij toelichting geeft bij de economische rechtvaardiging van het toegepaste disagio, bij de financiële gevolgen van de verrichting voor de aandeelhouders van de Vennootschap en bij het belang van de betrokken kapitaalverhoging voor de Vennootschap. Dat verslag en de toegepaste waarderingscriteria en -methodes worden door de commissaris van de Vennootschap in een afzonderlijk verslag toegelicht. De verslagen van de zaakvoerder en de commissaris worden uiterlijk op de aanvangsdatum van de uitgifte en in elk geval zodra de prijs wordt voorgesteld, indien dat eerder gebeurt, gepubliceerd conform artikel 35 en volgende van het Koninklijk Besluit van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt.

Voor de toepassing van het hiervoor vermelde in het eerste lid van artikel 11.5 van de Statuten, is het toegestaan om van het in punt (b) van het eerste lid bedoelde bedrag een bedrag af te trekken dat overeenstemt met het deel van het niet-uitgekeerde brutodividend waarop de nieuwe aandelen eventueel geen recht zouden geven, op voorwaarde dat de zaakvoerder van de Vennootschap het af te trekken bedrag van het gecumuleerde dividend specifiek verantwoordt en de financiële voorwaarden van de verrichting toelicht in het jaarlijks financieel verslag van de Vennootschap.

Ingeval de betrokken dochtervennootschap niet genoteerd is, wordt het in eerste lid van dit artikel 11.5 van de Statuten bepaalde disagio enkel berekend op basis van een netto-inventariswaarde die niet ouder is dan vier (4) maanden. Artikel 11.5 van de Statuten is niet van toepassing op kapitaalverhogingen die volledig worden onderschreven door de Vennootschap of haar dochtervennootschappen waarvan het kapitaal rechtstreeks of onrechtstreeks volledig in handen is van de Vennootschap.

ARTIKEL 12. BEHERENDE EN STILLE VENNOTEN

De beherende vennoot staat hoofdelijk en onbeperkt in voor alle verbintenissen van de Vennootschap. De stille vennoten ("aandeelhouders") 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.

ARTIKEL 13. NOTERING OP DE BEURS EN KENNISGEVING VAN BELANGRIJKE DEELNEMINGEN

De aandelen van de Vennootschap moeten worden toegelaten tot de verhandeling op een Belgische gereguleerde markt, in overeenstemming met de Vastgoedbevakwetgeving. Iedere aandeelhouder moet aan de Vennootschap en aan de FSMA kennisgeving doen van het aantal stemrechtverlenende effecten, stemrechten of gelijkgestelde financiële instrumenten van de Vennootschap die hij aanhoudt in overeenstemming met de wetgeving inzake de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen.

De drempels waarvan de overschrijding aanleiding geeft tot een kennisgevingsverplichting ingevolge de wetgeving inzake de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen, worden vastgesteld op drie procent (3%), vijf procent (5%) en veelvouden van vijf procent (5%) van het totaal aantal bestaande stemrechten.

Behoudens de uitzonderingen waarin het Wetboek van Vennootschappen voorziet, mag niemand deelnemen aan een stemming op de algemene vergadering van de Vennootschap met een aantal stemmen dat hoger is dan het aantal stemmen verbonden aan de effecten waarvan hij het bezit heeft gemeld ten minste twintig (20) dagen vóór de datum van de algemene vergadering.

HOOFDSTUK III – BESTUUR EN VERTEGENWOORDIGING - CONTROLE

ARTIKEL 14. BENOEMING – ONTSLAG – VACATURE

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

De naamloze vennootschap "LEASINVEST REAL ESTATE MANAGEMENT", ingeschreven in het rechtspersonenregister onder het ondernemingsnummer 0466.164.776 en met maatschappelijke zetel te 2000 Antwerpen, Schermersstraat 42, is als eerste en enige statutaire zaakvoerder aangesteld voor een onbepaalde duur. De minimale duur van zijn mandaat is bepaald op zevenentwintig (27) jaar, met dien verstande dat zijn mandaat onherroepbaar is tot aan de datum van de jaarvergadering van de Vennootschap die zal worden gehouden in het jaar 2026. Na die datum is het mandaat van de voornoemde eerste zaakvoerder herroepbaar onder de aanwezigheids- en meerderheidsvoorwaarden vereist voor een statutenwijziging, zonder dat de zaakvoerder op dat punt over een vetorecht beschikt.

Onverminderd het hiervoor bepaalde 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.

14.2. Is de zaakvoerder een rechtspersoon, dan zullen de volgende voorwaarden vervuld moeten worden:

- 1° de raad van bestuur van de zaakvoerder-rechtspersoon wordt zo samengesteld dat de Vennootschap autonoom en in het uitsluitend belang van haar aandeelhouders kan worden bestuurd;
- 2° de raad van bestuur van de zaakvoerder-rechtspersoon telt minstens drie (3) onafhankelijke leden in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen, waarbij de naleving van de in artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen bedoelde criteria ook wordt beoordeeld alsof het betrokken onafhankelijk lid van de raad van bestuur van de zaakvoerder-rechtspersoon zelf bestuurder in de Vennootschap zou zijn;
- 3° de effectieve leiding van de Vennootschap moet overeenkomstig artikel 38 van de ICB-Wet worden toevertrouwd aan ten minste twee (2) natuurlijke personen of eenhoofdige besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid, met als vaste vertegenwoordiger in de zin van artikel 61, §2, van het Wetboek van Vennootschappen hun enige vennoot en zaakvoerder, van wie minstens één (1) lid dient te zijn van de raad van bestuur van de zaakvoerder-rechtspersoon;
- 4° één van de hiervoor in punt 3° bedoelde personen die bovendien tevens lid is van de raad van bestuur van de zaakvoerder-rechtspersoon, wordt aangeduid als vaste vertegenwoordiger van de zaakvoerder-rechtspersoon in de zin van artikel 61, §2, van het Wetboek van Vennootschappen die belast wordt met de uitvoering van het

mandaat van zaakvoerder in de Vennootschap in naam en voor rekening van de zaakvoerder-rechtspersoon en die inzonderheid bevoegd is om alleen handelend de Vennootschap ten aanzien van derden te vertegenwoordigen en te verbinden maar zonder afbreuk te doen aan de toepasselijke bepalingen van de Vastgoedbevakwetgeving, voor zover en tot zolang die reglementaire bepalingen in voege zijn. De zaakvoerder-rechtspersoon mag haar vertegenwoordiger niet ontslaan zonder tegelijk een opvolger te benoemen. Voor de benoeming en beëindiging van de opdracht van de vaste vertegenwoordiger gelden dezelfde regels van openbaarmaking alsof hij deze opdracht in eigen naam en voor eigen rekening zou vervullen;

- 5° de leden van de raad van bestuur van de zaakvoerder-rechtspersoon en hun eventuele respectievelijke vaste vertegenwoordigers, evenals de in punt 3° bedoelde personen en hun eventuele respectievelijke vaste vertegenwoordigers, andere dan leden van de raad van bestuur van de zaakvoerder-rechtspersoon moeten over de noodzakelijke professionele betrouwbaarheid en over de voor die functies passende ervaring beschikken overeenkomstig artikel 38 van de ICB-Wet. Ze mogen niet onder de toepassing vallen van een verbod bepaald door artikel 39 van de ICB-Wet.

De leden van de raad van bestuur van de zaakvoerder-rechtspersoon en hun eventuele respectievelijke vaste vertegenwoordigers, evenals de in punt 3° bedoelde personen en hun eventuele respectievelijke vaste vertegenwoordigers leven de bepalingen van de artikelen 18 en 46 van het Vastgoedbevak-KB na voor zover en tot zolang die reglementaire bepalingen in voege zijn; daarna zal onderhavige bepaling voor ongelezen worden gehouden.

- 14.3. 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.

- 14.4. De zaakvoerder kan ten allen tijde zelf ontslag nemen.

Een zaakvoerder is verplicht om na zijn ontslag zijn opdracht verder te vervullen totdat redelijkerwijze in zijn vervanging kan worden voorzien. Met het oog daarop dient binnen één (1) maand na de indiening van het ontslag de algemene vergadering te worden bijeengeroepen met op de agenda de benoeming van een nieuwe zaakvoerder; die algemene vergadering dient in elk geval binnen twee (2) maanden na de indiening van het ontslag plaats te vinden.

- 14.5. 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 een nieuw aangestelde zaakvoerder, bij besluit van een buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders, die bovendien 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 van de betrouwbaarheid, de ervaring en de autonomie vereist door de Vastgoedbevakwetgeving in hoofde van de leden van de raad van bestuur of van het dagelijks bestuur van de zaakvoerder-rechtspersoon, moet(en) de raad van bestuur of de commissaris(sen) van de zaakvoerder-rechtspersoon binnen één (1) maand na de vaststelling daarvan een algemene vergadering van de zaakvoerder-rechtspersoon bijeenroepen met als agenda de eventuele vaststelling van het verlies van de vereisten en de te nemen maatregelen; die algemene vergadering moet in elk geval binnen dezelfde maand samenkomen. Indien slechts één of enkele leden van de raad van bestuur of van het dagelijks bestuur van de zaakvoerder-rechtspersoon niet meer aan de hoger bedoelde vereisten voldoen, dient de raad van bestuur van de zaakvoerder-rechtspersoon die leden binnen de maand te vervangen; indien echter na die termijn die bestuursleden nog niet zijn vervangen, zal de algemene vergadering van de zaakvoerder-rechtspersoon zoals hiervoor gesteld moeten worden bijeengeroepen en samenkomen binnen één (1) maand na het verstrijken van een (1) maand na bovengenoemde vaststelling. Al het voorgaande geldt steeds onder voorbehoud van de maatregelen die de FSMA zou treffen krachtens de bevoegdheden voorzien door artikel 92 van de ICB-Wet.

In geval in toepassing van de bepalingen van artikel 39 van de ICB-Wet aan alle leden van de raad van bestuur of van het dagelijks bestuur van de zaakvoerder-rechtspersoon verbod wordt opgelegd hun bestuursfunctie nog uit te oefenen, moet(en) de raad van bestuur of de commissaris(sen) van de zaakvoerder-rechtspersoon de algemene vergadering van de zaakvoerder-rechtspersoon binnen één (1) maand na die vaststelling oproepen met als agenda de vaststelling van de toepasselijkheid van voormeld artikel 39 van de ICB-Wet en de te nemen beslissingen; deze vergadering moet binnen dezelfde maand plaatsvinden. Indien slechts één of enkele leden van de raad van bestuur of van het dagelijks bestuur van de zaakvoerder-rechtspersoon niet meer aan de bovenvermelde vereisten voldoet of voldoen, dient de raad van bestuur van de zaakvoerder-rechtspersoon die leden binnen de maand te vervangen; indien echter na die termijn die bestuursleden nog niet zijn vervangen, zal de algemene vergadering van de zaakvoerder-rechtspersoon zoals hiervoor gesteld moeten worden bijeengeroepen en samenkomen binnen één (1) maand na het verstrijken van een (1) maand na bovengenoemde vaststelling. Al het voorgaande geldt steeds onder voorbehoud

van de maatregelen die de FSMA zou treffen krachtens de bevoegdheden voorzien door artikel 92 van de ICB-Wet.

ARTIKEL 15. SALARIS

De zaakvoerder zal zijn mandaat bezoldigd uitoefenen.

De bezoldiging is gelijk aan nul komma vierhonderd vijftien ten honderd (0,415%) van de geconsolideerde 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 die rechtstreeks met zijn opdracht verbonden zijn.

ARTIKEL 16. 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 vastgoeddeskundigen aan overeenkomstig de Vastgoedbevakwetgeving. De zaakvoerder neemt alle beslissingen naar eigen inzicht.

Is de zaakvoerder een rechtspersoon, dan kan de raad van bestuur van de zaakvoederrechtspersoon in zijn midden en onder zijn aansprakelijkheid, in overeenstemming met de artikelen 522, 526bis en 526quater van het Wetboek van Vennootschappen, één of meer adviserende comités oprichten zoals bijvoorbeeld een remuneratiecomité en een auditcomité. De hiervoor bedoelde comités, opgericht binnen de raad van bestuur van de zaakvoederrechtspersoon, fungeren, in voorkomend geval, tevens als remuneratiecomité casu quo auditcomité voor de Vennootschap met mutatis mutandis dezelfde bevoegdheden als de bevoegdheden die dat comité heeft binnen de zaakvoederrechtspersoon. De voorwaarden voor de aanstelling van de leden van de adviserende comités, hun ontslag, hun bezoldiging, de duur van hun opdracht en de werkwijze van deze comités alsmede de inhoud van hun takenpakket, worden door de raad van bestuur van de zaakvoederrechtspersoon bepaald bij de installatie ervan en kunnen later ook door dezelfde raad van bestuur worden gewijzigd, met inachtneming van de terzake toepasselijke regelgevingen.

ARTIKEL 17. EXTERNE VERTEGENWOORDIGINGSMACHT

De zaakvoerder vertegenwoordigt de Vennootschap in alle handelingen in en buiten rechte. Overeenkomstig de Vastgoedbevakwetgeving, wordt de Vennootschap voor elke daad van beschikking op haar vastgoed vertegenwoordigd door de zaakvoederrechtspersoon, handelend via zijn vaste vertegenwoordiger, en één (andere) bestuurder van de zaakvoederrechtspersoon gezamenlijk optredend.

De in het vorige lid vermelde regel is niet van toepassing wanneer een verrichting van de Vennootschap betrekking heeft op een goed waarvan de waarde minder bedraagt dan het

laagste bedrag van één procent (1%) van het geconsolideerd actief van de Vennootschap en twee miljoen vijfhonderdduizend euro (€ 2.500.000,00).

ARTIKEL 18. 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.

De zaakvoerder stelt de vergoeding vast van elke mandataris aan wie speciale bevoegdheden werden toegekend, dit alles conform de Vastgoedbevakwetgeving.

ARTIKEL 19. VERANTWOORDELIJKHEID VAN DE ZAAKVOERDER

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

ARTIKEL 20. CONTROLE

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

HOOFDSTUK IV – ALGEMENE VERGADERING

ARTIKEL 21. GEWONE ALGEMENE VERGADERING

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

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

ARTIKEL 22. BEVOEGDHEID VAN DE ALGEMENE VERGADERING

De algemene vergadering is onder meer 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 vennootschapsvoering of het verlenen van kwijting aan zaakvoerder en commissaris.

De algemene vergadering is tevens bevoegd om wijzigingen aan te brengen in de Statuten, daaronder mede begrepen benoeming van een zaakvoerder, verhoging of vermindering van het kapitaal, machtiging inzake toegestaan kapitaal door besluit van de zaakvoerder, omzetting van de Vennootschap in een vennootschap met een andere rechtsvorm, alsook om onder meer te besluiten tot vervroegde ontbinding van de Vennootschap, uitkering van tussentijdse dividenden en keuzedividenden, uitgifte van converteerbare obligaties of warrants,

fusie met één of meerdere vennootschappen.

ARTIKEL 23. BIJEENROEPING

23.1. De zaakvoerder en iedere commissaris kunnen zowel een gewone algemene vergadering (jaarvergadering) als een bijzondere of een buitengewone algemene vergadering bijeenroepen. Zij moeten de jaarvergadering bijeenroepen op de bij de Statuten bepaalde dag. De zaakvoerder en iedere commissaris zijn verplicht een bijzondere of buitengewone algemene vergadering bijeen te roepen wanneer één of meer aandeelhouders die alleen of gezamenlijk een vijfde (1/5de) van het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen, het vragen. 23.2. De oproepingen tot een algemene vergadering gebeuren overeenkomstig de formaliteiten en andere voorschriften van het Wetboek van Vennootschappen. De oproepingen vermelden de agenda, met opgave van te behandelen onderwerpen en de voorstellen tot besluit, en alle andere gegevens die krachtens de wet daarin verplicht op te nemen zijn].

23.3. Eén of meer aandeelhouders die samen ten minste drie procent (3%) van het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap bezitten, kunnen, in overeenstemming met de bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen, te behandelen onderwerpen op de agenda van de algemene vergadering laten plaatsen en voorstellen tot besluit indienen met betrekking tot op de agenda opgenomen of daarin op te nemen te behandelen onderwerpen. De Vennootschap moet deze verzoeken uiterlijk op de tweeëntwintigste (22ste) dag vóór de datum van de algemene vergadering ontvangen. De te behandelen onderwerpen en de bijhorende voorstellen tot besluit die in voorkomend geval aan de agenda zouden worden toegevoegd, zullen worden bekendgemaakt overeenkomstig de modaliteiten voorgeschreven door het Wetboek van Vennootschappen. De te behandelen onderwerpen en de voorstellen tot besluit die met toepassing van het voorgaande lid op de agenda zijn geplaatst, worden slechts besproken indien aan alle desbetreffende bepalingen van het Wetboek van vennootschappen werd voldaan.

ARTIKEL 24. TOELATINGSVOORWAARDEN TOT ALGEMENE VERGADERINGEN

24.1. Een aandeelhouder kan slechts deelnemen aan de algemene vergadering en er het stemrecht uitoefenen op grond van de boekhoudkundige registratie van de aandelen op naam van de aandeelhouder, op de registratiedatum, hetzij door de inschrijving in het register van de aandelen op naam van de Vennootschap, hetzij door zijn inschrijving op de rekeningen van een erkende rekeninghouder of van een vereffeningsinstelling, hetzij door voorlegging van de aandelen aan toonder aan een financiële tussenpersoon, ongeacht het aantal aandelen dat de aandeelhouder bezit op de algemene vergadering. De veertiende (14de) dag vóór de algemene vergadering, om vierentwintig uur (24h00 CET) geldt als registratiedatum. 24.2. De eigenaars van gedematerialiseerde aandelen of van aandelen aan toonder die aan de vergadering wensen deel te nemen, moeten een attest overleggen dat door hun financiële tussenpersoon of erkende rekeninghouder

werd afgegeven en waaruit blijkt, naargelang het geval, hoeveel gedematerialiseerde aandelen er op de registratiedatum in hun rekeningen zijn ingeschreven op naam van de aandeelhouder of hoeveel aandelen aan toonder er op de registratiedatum werden overgelegd, en waarvoor de aandeelhouder heeft aangegeven te willen deelnemen aan de algemene vergadering. Deze neerlegging moet ten laatste op de zesde (6de) dag vóór de datum van de algemene vergadering worden verricht op de maatschappelijke zetel of bij de in de uitnodiging genoemde instellingen.

De eigenaars van aandelen op naam die aan de vergadering wensen deel te nemen, moeten de Vennootschap per gewone brief, fax of e-mail uiterlijk de zesde (6de) dag vóór de datum van de vergadering op de hoogte brengen van hun voornemen om aan de vergadering deel te nemen.

24.3. De zaakvoerder zal een register bijhouden voor elke aandeelhouder die zijn wens om deel te nemen aan de algemene vergadering kenbaar heeft gemaakt, waarin zijn naam en adres of maatschappelijke zetel wordt opgenomen, het aantal aandelen dat hij bezat op de registratiedatum en waarmee hij heeft aangegeven te willen deelnemen aan de algemene vergadering, alsook de beschrijving van de stukken die aantonen dat hij op die registratiedatum in het bezit was van de aandelen.

ARTIKEL 25. DEELNEMING AAN DE VERGADERING – VERTEGENWOORDIGING

Een aandeelhouder van de Vennootschap mag voor een bepaalde algemene vergadering slechts één (1) persoon aanwijzen als volmacht-drager. Daarvan kan slechts worden afgeweken in overeenstemming met de desbetreffende regels van het Wetboek van Vennootschappen. Een persoon die als volmacht-drager optreedt, mag een volmacht van meer dan één aandeelhouder bezitten. Ingeval een volmacht-drager volmachten van meerdere aandeelhouders bezit, kan hij namens een bepaalde aandeelhouder anders stemmen dan namens een andere aandeelhouder.

De aanwijzing van een volmacht-drager door een aandeelhouder, gebeurt schriftelijk of via een elektronisch formulier en moet worden ondertekend door de aandeelhouder, in voorkomend geval met een geavanceerde elektronische handtekening in de zin van artikel 4, §4, van de Wet van 9 juli 2001 houdende vaststelling van bepaalde regels in verband met het juridisch kader voor elektronische handtekeningen en certificatediensten, of met een elektronische handtekening die voldoet aan de voorwaarden van artikel 1322 van het Burgerlijk Wetboek.

De kennisgeving van de volmacht aan de Vennootschap dient schriftelijk te gebeuren. Die kennisgeving kan ook langs elektronische weg gebeuren, op het adres dat vermeld is in de oproeping.

De Vennootschap moet de volmacht uiterlijk op de zesde (6de) dag vóór de datum van de vergadering ontvangen.

Onverminderd de mogelijkheid om in overeenstemming met artikel 549, tweede lid, van het Wetboek van Vennootschappen in bepaalde omstandigheden van de instructies af te wijken,

brengt de volmacht-drager zijn stem uit overeenkomstig de mogelijke instructies van de aandeelhouder die hem heeft aangewezen. De volmacht-drager moet gedurende ten minste één (1) jaar een register van de steminstructies bijhouden en op verzoek van de aandeelhouder bevestigen dat hij zich aan de steminstructies heeft gehouden.

In geval van een potentieel belangenconflict zoals bepaald in artikel 547bis, §4, van het Wetboek van Vennootschappen tussen de aandeelhouder en de volmacht-drager die hij heeft aangewezen, moet de volmacht-drager de precieze feiten bekendmaken die voor de aandeelhouder van belang zijn om te beoordelen of er gevaar bestaat dat de volmacht-drager enig ander belang dan het belang van de aandeelhouder nastreeft. Bovendien mag de volmacht-drager slechts namens de aandeelhouder stemmen op voorwaarde dat hij voor ieder onderwerp op de agenda over specifieke steminstructies beschikt.

Ingeval van aanvulling van de agenda conform artikel 23.3. van de Statuten en indien een volmacht reeds ter kennis werd gebracht van de Vennootschap vóór de bekendmaking van de aangevulde agenda, dient de volmacht-houder de desbetreffende bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen in acht te nemen.

ARTIKEL 26. VOORZITTERSCHAP – BUREAU

Elke algemene vergadering wordt voorgezeten door de voorzitter van de raad van bestuur of, ingeval de voorzitter verhinderd is, een andere bestuurder van de zaakvoerder-rechtspersoon. De voorzitter van de vergadering wijst een secretaris en één of meer stemopnemers aan, die geen aandeelhouder hoeven te zijn. De voorzitter, de secretaris en de stemopnemers vormen samen het bureau.

ARTIKEL 27. VERLOOP VAN DE VERGADERING

27.1. De beraadslaging en stemming geschiedt onder leiding van de voorzitter en in overeenstemming met de gebruikelijke regels van een behoorlijke vergaderingstechniek. De zaakvoerder geeft antwoord op de vragen die hem door de aandeelhouders, tijdens de vergadering of schriftelijk, worden gesteld met betrekking tot zijn verslag of tot de agendapunten, voor zover de mededeling van gegevens of feiten niet van dien aard is dat zij nadelig zou zijn voor de zakelijke belangen van de Vennootschap of voor de vertrouwelijkheid waartoe de Vennootschap of de zaakvoerder zich hebben verbonden.

De commissarissen geven antwoord op de vragen die hun door de aandeelhouders, tijdens de vergadering of schriftelijk, worden gesteld met betrekking tot hun verslag, voor zover de mededeling van gegevens of feiten niet van dien aard is dat zij nadelig zou zijn voor de zakelijke belangen van de Vennootschap of voor de vertrouwelijkheid waartoe de Vennootschap, de zaakvoerder of de commissarissen zich hebben verbonden. Zij hebben het recht ter algemene vergadering het woord te voeren in verband met de vervulling van hun taak.

Wanneer verschillende vragen over hetzelfde onderwerp handelen, mogen de zaakvoerder en de commissarissen daarop één antwoord geven. Zodra de oproeping gepubliceerd is, kunnen de aandeelhouders bovenvermelde

vragen schriftelijk stellen, overeenkomstig de desbetreffende bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen.

27.2. De zaakvoerder heeft het recht elke gewone, bijzondere of buitengewone vergadering één enkele maal vijf (5) weken te verdagen, tenzij de vergadering bijeengeroepen is op verzoek van één of meer aandeelhouders die ten minste een vijfde (1/5de) van het kapitaal vertegenwoordigen of door een commissaris. Dergelijke verdaging doet geen afbreuk aan de andere genomen besluiten, behoudens andersluidende beslissing van de algemene vergadering daaromtrent.

27.3. De algemene vergadering kan slechts 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 worden beraadslaagd wanneer alle personen die conform artikel 533 van het Wetboek van Vennootschappen moeten worden uitgenodigd aanwezig zijn of vertegenwoordigd door hun orgaan of hun vaste vertegenwoordiger en er door niemand bezwaar wordt gemaakt tegen de uitbreiding van de agenda. De vereiste instemming staat vast indien geen verzet is aangetekend in de notulen van de vergadering.

ARTIKEL 28. STEMRECHT

28.1. Elk aandeel geeft recht op één stem.

28.2. 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 worden uitgeoefend 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.

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

ARTIKEL 29. BESLUITVORMING – VETORECHT VAN DE ZAAKVOERDER

De gewone en de bijzondere algemene vergadering beraadslagen en besluiten op geldige wijze ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde aandelen, doch mits aanwezigheid van de zaakvoerder. Is deze niet aanwezig, dan kan een tweede vergadering worden belegd, die beraadslaat 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 aangetaast. Onthouding of blanco stemmen en de nietige stemmen worden bij de berekening van de meerderheid verwaarloosd. Bij staking van stemmen is het voorstel verworpen.

Van elke algemene vergadering worden tijdens de vergadering notulen opgemaakt.

De buitengewone algemene vergadering moet worden gehouden ten overstaan van een notaris die er een authentiek proces-verbaal van opmaakt. De algemene vergadering kan over een statutenwijziging alleen dan op rechtsgeldige wijze beraadslagen en besluiten, wanneer zij die aan de vergadering deelnemen ten minste de helft (1/2) 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 krachtens artikel 558 van het Wetboek van Vennootschappen nodig; de tweede vergadering beraadslaagt en besluit op geldige wijze, ongeacht het aanwezige of vertegenwoordigde deel van het kapitaal en ongeacht de eventuele afwezigheid van de zaakvoerder.

Een wijziging van de Statuten is alleen dan aangenomen, indien zij voorafgaandelijk goedgekeurd werd door de FSMA en wanneer zij drie vierden (3/4den) 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.

HOOFDSTUK V – BOEKJAAR - RESULTAATVERWERKING

ARTIKEL 30. BOEKJAAR – JAARREKENING – JAARVERSLAG

Het boekjaar van de Vennootschap gaat telkens in op één januari en eindigt op éénendertig december. Op het einde van elk boekjaar worden de boeken en bescheiden afgesloten en maakt de zaakvoerder de inventaris op, alsmede de jaarrekening en wordt verder gehandeld naar de voorschriften van artikel 92 en volgende van het Wetboek van Vennootschappen en de toepasselijke bepalingen van de Vastgoedbevakwetgeving.

De zaakvoerder stelt bovendien een jaarverslag op waarin hij rekenschap geeft van zijn beleid. Het jaarverslag bevat tevens een verklaring inzake deugdelijk bestuur, dat er een specifiek onderdeel van vormt en dat tevens het remuneratieverslag bevat.

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

De jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële verslagen van de Vennootschap, die de statutaire en geconsolideerde jaarlijkse en halfjaarlijkse rekeningen van de Vennootschap bevatten evenals het verslag van de commissaris(sen), worden ter beschikking van de aandeelhouders gesteld in overeenstemming met de bepalingen die van toepassing zijn op de emittenten van financiële instrumenten die toegelaten zijn tot verhandeling op een gereguleerde markt en met de Vastgoedbevakwetgeving.

De jaarlijkse en halfjaarlijkse verslagen van de Vennootschap, het verslag van de commissaris(sen) evenals deze Statuten van de Vennootschap worden op de website van de Vennootschap gepubliceerd. De aandeelhouders kunnen van voormelde stukken ook gratis een exemplaar of kopie verkrijgen op de maatschappelijke zetel van de zaakvoerder.

ARTIKEL 31. BESTEMMING VAN DE WINST

De Vennootschap is verplicht om, binnen de perken van het Wetboek van Vennootschappen en de Vastgoedbevakwetgeving, als vergoeding van het kapitaal aan haar aandeelhouders een dividend uit te keren waarvan het minimum bedrag wordt bepaald in overeenstemming met artikel 27 van het Vastgoedbevak-KB.

ARTIKEL 32. 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 reserves die krachtens een wettelijke of statutaire bepaling zijn of moeten worden gevormd. Verder wordt gehandeld naar het voorschrift van artikel 618 van het Wetboek van Vennootschappen en de relevante bepalingen van de Vastgoedbevakwetgeving.

HOOFDSTUK VI – ONTBINDING – VEREFFENING

ARTIKEL 33. BENOEMING EN BEVOEGDHEID VEREFFENAARS

Ingeval van ontbinding van de Vennootschap om welke reden en op welk ogenblik ook, gebeurt de vereffening door een vereffenaar of door een college van vereffenaars die de algemene vergadering benoemt in overeenstemming met de wettelijke voorschriften terzake. De vereffenaars treden pas in functie na bevestiging van hun benoeming door de bevoegde rechtbank van koophandel.

Bij gebrek aan benoeming van een vereffenaar wordt de in functie zijnde zaakvoerder ten aanzien van derden als vereffenaar beschouwd.

De vereffenaars beschikken over de meest uitgebreide bevoegdheden, overeenkomstig de artikelen 186, 187 en 188 van het Wetboek van Vennootschappen, tenzij de algemene vergadering, bij gewone meerderheid van stemmen, anders beslist.

De vereffening van de Vennootschap wordt afgesloten overeenkomstig de bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen.

ARTIKEL 34. VEREFFENINGSSALDO

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

HOOFDSTUK VII – DIVERSE BEPALINGEN

ARTIKEL 35. PERSOON BELAST MET DE FINANCIËLE DIENST

De Vennootschap duidt een persoon belast

met de financiële dienst aan in overeenstemming met de Vastgoedbevakwetgeving. Die persoon staat onder meer in voor de financiële dienst en voor de uitkering van het dividend en het overschot na vereffening, voor de afwikkeling van de door de Vennootschap uitgegeven effecten en voor de verkrijgbaarstelling van de informatie die de Vennootschap krachtens de wetten en reglementen openbaar moet maken. De persoon belast met de financiële dienst wordt benoemd en ontslagen door de zaakvoerder. De aanstelling en het ontslag van de persoon belast met de financiële dienst wordt bekend gemaakt in overeenstemming met artikel 35 en volgende van het hoger vermelde Koninklijk Besluit van 14 november 2007.

ARTIKEL 36. KEUZE VAN WOONPLAATS

De zaakvoerder en de 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 37. RECHTSBEVOEGDHEID

Voor alle geschillen tussen de Vennootschap, enerzijds, en haar zaakvoerder, haar effectenhouder en/of haar vereffenaars, anderzijds, 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 38. TOEPASSELIJK RECHT

Voor alles wat niet uitdrukkelijk in deze Statuten is bepaald, of wat betreft de wettelijke voorschriften waarvan in deze Statuten niet op geldige wijze zou zijn afgeweken, zijn de voorschriften van het Wetboek van Vennootschappen, de Vastgoedbevakwetgeving en de andere voorschriften van Belgisch recht van toepassing.

Bovendien worden de bepalingen van deze Statuten waarin op ongeoorloofde wijze zou zijn afgeweken van de beschikkingen van de in het vorige lid bedoelde wetten, geacht niet in huidige statuten te zijn opgenomen en worden de clausules die strijdig zijn met de gebiedende beschikkingen van die wetten voor niet geschreven gehouden.

HOOFDSTUK VIII – TIJDELIJKE BEPALINGEN

ARTIKEL 39. WET AANDEELHOUDERSRECHTEN

De zaakvoerder is gelast met de coördinatie van deze Statuten na de inwerkingtreding van de 'wet van 20 december 2010 betreffende de uitoefening van bepaalde rechten van aandeelhouders van genoteerde vennootschappen' (de "Wet Aandeelhoudersrechten") en in het bijzonder om de, ingevolge de inwerkingtreding van de Wet Aandeelhoudersrechten, automatisch opgeheven of overbodige statutaire bepalingen, inclusief heel dit hoofdstuk VIII, uit de Statuten te schrappen.

De Wet Aandeelhoudersrechten treedt in werking op 1 januari 2012."

10.3 VERKLARINGEN

Toekomstgerichte verklaringen – informatie afkomstig van derden - verantwoordelijke personen

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

De statutaire zaakvoerder van Leasinvest Real Estate is verantwoordelijk voor de in dit jaarlijks financieel verslag verstrekte informatie en heeft alle redelijke inspanningen geleverd om de informatie opgenomen in dit jaarlijks financieel verslag te verifiëren. Hij verklaart dienvolgens dat, voor zover hem bekend, de gegevens in dit jaarlijks financieel verslag in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van dit jaarlijks financieel verslag zou wijzigen.

De informatie die van derden werd verkregen werd daarenboven nauwkeurig gereproduceerd en voor zover hem bekend, en op basis van informatie die door dergelijke derde partijen is gepubliceerd, verklaart de zaakvoerder dat er geen feiten zijn weggelaten waardoor de gereproduceerde informatie van derden onnauwkeurig of misleidend zou zijn.

Algemene verklaringen – verklaring inzake rechtszaken of arbitrages

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

Verklaringen betreffende de bestuurders en het management

De statutaire zaakvoerder van Leasinvest Real Estate verklaart, voor zover hem bekend:

- dat noch hijzelf, noch zijn bestuurders, noch leden van het management ooit veroordeeld werden wegens een fraudemisdrijf in ten minste de voorgaande vijf jaar, dat zij nooit het voorwerp hebben uitgemaakt van officieel en openbaar geuite beschuldigingen en/of opgelegde sancties door wettelijke of toezichthoudende autoriteiten of door een rechterlijke instantie onbekwaam zijn verklaard om te handelen als lid van de bestuursorganen van een uitgevende instelling in ten minste de voorgaande vijf jaar, en dat hijzelf, voormelde bestuurders en leden van het management in de hoedanigheid van bestuurder, oprichter sinds minder dan 5 jaar of lid van het uitvoerend management nooit betrokken waren bij een faillissement of gerechtelijke ontbinding in ten minste de

voorgaande vijf jaren;

- dat er op heden met de bestuurders geen (arbeids-)overeenkomsten afgesloten werden, noch met de bevak of haar dochtervennootschappen, noch met de statutaire zaakvoerder, die voorzien in uitkeringen bij de beëindiging van het dienstverband die hoger zijn dan 12 maanden zoals bedoeld in art 554 W. Venn (ingevoerd door de Wet van 6 april 2010 m.b.t. deugdelijk bestuur) behoudens de door de algemene vergadering van aandeelhouders van Leasinvest Real Estate op 16/05/11 goedgekeurde toekenning, in afwijking van art 554 W. Venn, van een vertrekvergoeding van 24 maanden aan de uitvoerend bestuurder, Jean-Louis Appelmans, of aan zijn managementvennootschap;
- dat de tussen de statutaire zaakvoerder, de bevak of haar dochtervennootschappen en de leden van het management afgesloten (arbeids)overeenkomsten geen bijzondere uitkeringen bij het beëindigen van het dienstverband voorzien, behoudens de gebruikelijke opzegregelingen met de leden van de effectieve leiding, in het kader waarvan een uitkering verschuldigd is bij eventuele niet-naleving van de (gebruikelijke) opzegtermijn;
- dat de bestuurders Luc Bertrand, Jan Suykens, Jean-Louis Appelmans, Guy Van Wymersch-Moons, SiriusConsult BVBA, met als vaste vertegenwoordiger Thierry Rousselle en Consuco NV, met als vaste vertegenwoordiger Alfred Bouckaert, Michel Eeckhout, Mark Leysen, Starboard BVBA, met als vaste vertegenwoordiger Erik Van Dyck, Christophe Desimpel, en (voor de duur van hun mandaat tot 16/05/11) Marcus Van Heddeghem, Bernard de Gerlache de Gomery, Eric De Keuleneer, geen aandelen bezitten in Leasinvest Real Estate en dat Kris Verhellen 100 aandelen van Leasinvest Real Estate Bezit;
- dat de leden van het management geen aandelen van Leasinvest Real Estate bezitten;
- dat er tot op heden geen opties op aandelen van Leasinvest Real Estate werden verleend, noch aan de bestuurders, noch aan de leden van het management;
- dat er geen familiebanden bestaan tussen de bestuurders en de leden van het uitvoerend management onderling.

Financiële berichtgeving aan de aandeelhouders

Plaatsen waar documenten die voor het publiek toegankelijk zijn zich bevinden

De statuten van Leasinvest Real Estate liggen ter inzage bij de Griffie van de Rechtbank van Koophandel van Brussel en op de maatschappelijke zetel.

De jaarrekeningen worden neergelegd bij de Nationale Bank van België. De jaarrekeningen worden elk jaar, samen met de bijhorende verslagen, toegezonden aan de aandeelhouders op naam en eenieder die erom verzoekt.

De jaarbrochures (jaarlijkse financiële verslagen), die de geconsolideerde jaarrekening, het jaarverslag en het verslag van de commissaris omtrent de boekjaren 2009 en 2010 omvatten, en het besluit van het schattingsverslag en de semester-verslagen (halfjaarlijkse financiële verslagen) met inbegrip van het verslag van de commissaris, omtrent de boekjaren 2009, 2010 en 2011, zijn consulteerbaar op de website van Leasinvest Real Estate (www.leasinvest.be) en kunnen worden ingezien op de administratieve zetel van de vennootschap.

Het huidige jaarlijks financieel verslag 2011¹ is eveneens consulteerbaar op www.leasinvest.be.

De historische financiële informatie van alle dochterondernemingen van Leasinvest Real Estate voor de voorafgaande boekjaren 2009 en 2010 (Warehouse Finance NV, De Leewe NV, Logistics Finance I NV, Zebra Trading NV, Alm Distri NV, Leasinvest Immo Lux SA, Leasinvest Immo Lux Conseil SA, Montimmo SA, Leasinvest Services NV en Canal Logistics Brussels NV) is consulteerbaar op de administratieve zetel van Leasinvest Real Estate.

De financiële berichtgeving en oproeping van de aandeelhouders voor de algemene vergaderingen van aandeelhouders worden gepubliceerd in de financiële pers in zoverre wettelijk verplicht en kunnen geconsulteerd worden op de Leasinvest Real Estate website. Leasinvest Real Estate volgt de richtlijnen van de FSMA terzake.

De besluiten betreffende de benoeming en het ontslag van de leden van de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder worden bekendgemaakt in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad.

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

Iedere geïnteresseerde kan zich gratis registreren op www.leasinvest.be om de persberichten en de verplichte financiële informatie per e-mail te ontvangen.

Lijst met door verwijzing opgenomen informatie

Historische financiële informatie en beschrijving financiële toestand van de voorbije boekjaren 2009 en 2010 alsook transacties met verbonden partijen in de voorbije boekjaren 2009 en 2010

Voor deze gegevens wordt verwezen naar de jaarbrochures (jaarlijkse financiële verslagen), die de geconsolideerde jaarrekening, het jaarverslag en het verslag van de commissaris betreffende de boekjaren 2009 en 2010 omvatten, en de semesterverslagen (halfjaarlijkse financiële verslagen) met inbegrip van het verslag van de commissaris, opgesteld in de boekjaren 2009, 2010 en 2011, die consulteerbaar zijn op de website van Leasinvest Real Estate (www.leasinvest.be).

Verklaring overeenkomstig artikel 12, §2 van het KB van 14/11/07

De heer J. L. Appelmans, Afgevaardigd bestuurder van de statutaire zaakvoerder van Leasinvest Real Estate, verklaart, namens en voor rekening van de statutaire zaakvoerder, dat, voor zover hem bekend:

- (i) de jaarrekeningen, die zijn opgesteld overeenkomstig de toepasselijke standaarden voor jaarrekeningen, een getrouw beeld geven van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van Leasinvest Real Estate en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen;
- (ii) het jaarlijks financieel verslag een getrouw overzicht geeft van de ontwikkeling en de resultaten van Leasinvest Real Estate en van de positie van het bedrijf en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen, alsmede een beschrijving bevat van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee zij geconfronteerd worden.

Jean-Louis Appelmans
Afgevaardigd bestuurder
Leasinvest Real Estate Management NV
Statutaire zaakvoerder

.....
¹ De enkelvoudige jaarrekening van de statutaire zaakvoerder, het jaarverslag en het verslag van de commissaris, alsook de waarderingsregels betreffende de enkelvoudige jaarrekening over het boekjaar 2011 kunnen door eenieder die erom verzoekt op eenvoudig verzoek en kosteloos bekomen worden op de zetel van de vennootschap.

Informatie voor de aandeelhouders

Vastgoedbevak – kenmerken & fiscaliteit

De belangrijkste kenmerken van een vastgoedbevak zijn als volgt (KB van 07/12/10):

- beleggingsvennootschap met vast kapitaal
- beursnotering
- activiteiten beperkt tot vastgoedinvesteringen
- risicospreiding: maximum 20% van de geconsolideerde activa mag in één gebouw/vastgoed geheel geïnvesteerd worden. In bepaalde gevallen kan een afwijking door de FSMA toegestaan worden; dergelijke afwijking werd op heden niet toegekend voor Leasinvest Real Estate.
- de geconsolideerde schuldgraad van de vastgoedbevak en haar dochtervennootschappen, en de enkelvoudige schuldgraad van de vastgoedbevak is beperkt tot 65% geconsolideerde of enkelvoudige activa, onder aftrek van de toegelaten afdekkingsinstrumenten
- een bevak mag geen kredieten verstrekken tenzij ten gunste van een dochteronderneming
- trimestriële schatting van de vastgoedportefeuille door een onafhankelijk vastgoeddeskundige (reële waarde)
- gebouwen geboekt op basis van de reële waarde – geen afschrijvingen
- distributie, bij winst van het boekjaar, van minimaal het positieve verschil tussen 80% van het gecorrigeerde resultaat en de netto-vermindering in het boekjaar van de schuldenlast als bepaald in het KB van 07/12/10, met inachtneming van de beperking van art. 617 W. Venn.
- belastbare grondslag in vennootschapsbelasting bestaat uit som van verworpen uitgaven en verkregen abnormale en goedgunstige voordelen
- roerende voorheffing van 21% op dividend (voor meer info zie "Risicofactoren" p 10-11)
- geen roerende voorheffing voor niet-ingezetenen die geen winstgevende activiteit uitoefenen
- toezicht door de FSMA

Vastgoedbevak-Gespecialiseerd beleggingsfonds (Leasinvest Immo Lux, Groot hertogdom Luxemburg)

- beleggingsvennootschap met veranderlijk kapitaal
- zijn enkel nog toegelaten als aandeelhouders, de 'goed geïnformeerde investeerders' ('investisseurs avertis') in de zin van artikel 2 van de wet van 13/02/07 betreffende gespecialiseerde beleggingsfondsen
- voornamelijk investeringen in vastgoed
- geen verplichte minimum distributie van het bedrijfsresultaat
- geen afschrijvingen op vastgoedactiva
- toezicht door de 'Commission de Surveillance du Secteur Financier' (CSSF), maar geen verplichte beursnotering
- jaarlijkse schatting door een externe vastgoedexpert
- vastgoedactiva geboekt aan reële waarde
- schuldgraad van maximum 50%
- risicospreiding: <20% van de totale activa geïnvesteerd in één pand
- geen roerende voorheffing op dividenden (ingeval de dividenden worden betaald ten gunste van de bevak)
- geen vennootschapsbelasting op resultaat en meerwaarde

Dividend 2011

De raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder stelt aan de gewone algemene vergadering van aandeelhouders voor om op 28/05/12 een dividend uit te keren van bruto € 4,15 en netto, vrij van roerende voorheffing, € 3,2785 (o.b.v. 21% roerende voorheffing).

Onder voorbehoud van goedkeuring door de gewone algemene vergadering van 21/05/12 zal de betaling van het dividend gebeuren tegen afgifte van coupon nr. 13 vanaf 28/05/12 bij de financiële instellingen Bank Delen (main paying agent), ING Bank, Dexia Bank, BNP Paribas Fortis Bank en Bank Degroof.

De Ex-date is 23/05/12 en de Record date is 25/05/12.

Voor wat betreft de praktische formaliteiten om deel te nemen aan de jaarvergadering van aandeelhouders die gehouden zal worden op 21/05/12 wordt verwezen naar p 69 van dit jaarlijks financieel verslag en naar de website www.leasinvest.be.

Website

www.leasinvest.be

Voor haar communicatie volgt Leasinvest Real Estate de richtlijnen van de FSMA terzake.

De website is vrij toegankelijk en bevat alle wettelijk verplichte informatie.

Iedere geïnteresseerde kan zich gratis registreren op www.leasinvest.be om de persberichten en de verplichte financiële informatie per e-mail te ontvangen.

Investor relations contact

Leasinvest Real Estate Management NV
Jean-Louis Appelmans
CEO
T: +32 3 238 98 77
E: investor.relations@leasinvest.be

BADWILL

Badwill of negatieve goodwill is gelijk aan het bedrag waarmee het belang van de overnemende partij in de reële waarde van de overgenomen identificeerbare activa, verplichtingen en voorwaardelijke verplichtingen, de kostprijs van de bedrijfscombinatie op datum van de transactie overschrijdt.

BEZETTINGSGRAAD

De bezettingsgraad houdt rekening met alle gebouwen, behoudens deze opgenomen onder 'projectontwikkelingen', en wordt berekend in functie van de geschatte huur als volgt: (geschatte huur – geschatte huur op leegstand) / geschatte huur.

BULLETKREDIET

Krediet dat in één keer wordt afgelost aan het einde van de looptijd.

CAP

Financieel instrument van het optie-type, waarbij het onderliggende, in het geval van Leasinvest Real Estate, de korte termijnrente is. Als koper, heeft Leasinvest Real Estate het recht verworven om tijdens een voorafbepaalde periode, van haar optie gebruik te maken wanneer de korte termijnrente boven een bepaald niveau (= CAP) komt. Op dat moment van optielichting betaalt Leasinvest Real Estate de geplafonneerde rente (= CAP) in plaats van de (hogere) korte termijnrente. Voor de verwerving van dit recht, betaalt de koper een premie aan de verkoper. Via deze rente-indekking, is Leasinvest Real Estate ingedekt tegen ongunstige rentestijgingen.

COLLAR

Combinatie van een gekochte cap en een verkochte floor. Zowel de minimale als de maximale rentevoet zijn bij deze op voorhand bepaald.

CONTRACTUELE HUUR OP JAARBASIS

De geïndexeerde basishuurprijzen zoals contractueel bepaald in de huurovereenkomsten per 31/12/11.

CORPORATE GOVERNANCE

Deugdelijk beheer van de onderneming. Deze principes, zoals transparantie, integriteit en evenwicht tussen de verantwoordelijken steunen op de aanbevelingen van de Belgische Corporate Governance Code zoals deze door het Corporate Governance Committee op 12/03/09 werd bekendgemaakt (www.corporategovernancecommittee.be).

DIVIDENDRENDEMENT

Bruto dividend / slotkoers van het betreffende boekjaar.

DURATION

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

EXITTAKS

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

FLOOR

Financieel instrument van het optie-type, waarbij het onderliggende, in het geval van Leasinvest Real Estate, de korte termijnrente is. Als verkoper heeft Leasinvest Real Estate de verplichting om, tijdens een vooraf bepaalde periode, de floor (minimumrente) te leveren, van zodra de korte termijnrente onder dat bepaald niveau (= floor) komt. In ruil hiervoor ontvangt Leasinvest Real Estate als verkoper een premie van de koper. De ontvangen premie op de floor beperkt op die manier de te betalen premie op de CAP.

FREE FLOAT

De free float is het aantal aandelen dat vrij op de beurs circuleert en dus niet in vaste handen is.

IAS-NORMEN

De internationale boekhoudnormen (IAS, International Accounting Standards/IFRS, International Financial Reporting Standards) zijn opgesteld door de International Accounting Standards Board (IASB), die de internationale normen voor het opstellen van jaarrekeningen uitwerkt. De beursgenoteerde vennootschappen in Europa moeten deze regels in hun geconsolideerde rekeningen toepassen voor de boekjaren die beginnen vanaf 01/01/05. In overeenstemming met het K.B. van 21/06/06 past Leasinvest Real Estate deze regels vanaf het boekjaar beginnend op 01/07/06 ook toe op haar enkelvoudige jaarrekening.

INTEREST RATE SWAP

Financieel instrument waarbij partijen contractueel overeenkomen interestbetalingen uit te wisselen over een bepaalde periode. Het laat toe aan partijen om vaste rentevoeten te ruilen voor vlottende rentevoeten en vice versa.

INVESTERINGSWAARDE

De investeringswaarde is de waarde zoals bepaald door een onafhankelijke vastgoeddeskundige en waarvan de mutatiekosten nog niet zijn afgetrokken.

LIQUIDITY PROVIDER

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

NETTO-ACTIEFWAARDE PER AANDEEL

NAV (Net Asset Value): eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap gedeeld door het aantal aandelen (met uitsluiting van het aantal eigen aandelen op geconsolideerd niveau).

NETTO CASHFLOW

Netto cashflow = netto resultaat plus de toevoegingen aan afschrijvingen, waardeverminderingen op handelsvorderingen en de toevoegingen en onttrekkingen aan voorzieningen min negatieve en positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen min de andere niet cash elementen.

OPNAME

Het totaal aantal vierkante meters die worden verhuurd in de vastgoedmarkt.

REËLE WAARDE

De reële waarde ('fair value') is de investeringsswaarde zoals bepaald door een onafhankelijke vastgoeddeskundige en waarvan de mutatiekosten zijn afgetrokken; de reële waarde is de boekwaarde onder IFRS.

SCHULDGRAAD

Alle rubrieken van de 'Verplichtingen' in de balans met uitsluiting van de posten: 'I. Langlopende verplichtingen – A. Voorzieningen', 'I. Langlopende verplichtingen – C. Andere langlopende financiële verplichtingen – Indekkingsinstrumenten', 'I. Langlopende verplichtingen – F. Uitgestelde belastingen – Verplichtingen', 'II. Kortlopende verplichtingen – A. Voorzieningen', 'II. Kortlopende verplichtingen – C. Andere kortlopende financiële verplichtingen – Indekkingsinstrumenten' en 'II. Kortlopende verplichtingen – F. Overlopende rekeningen', gedeeld door het balanstotaal.

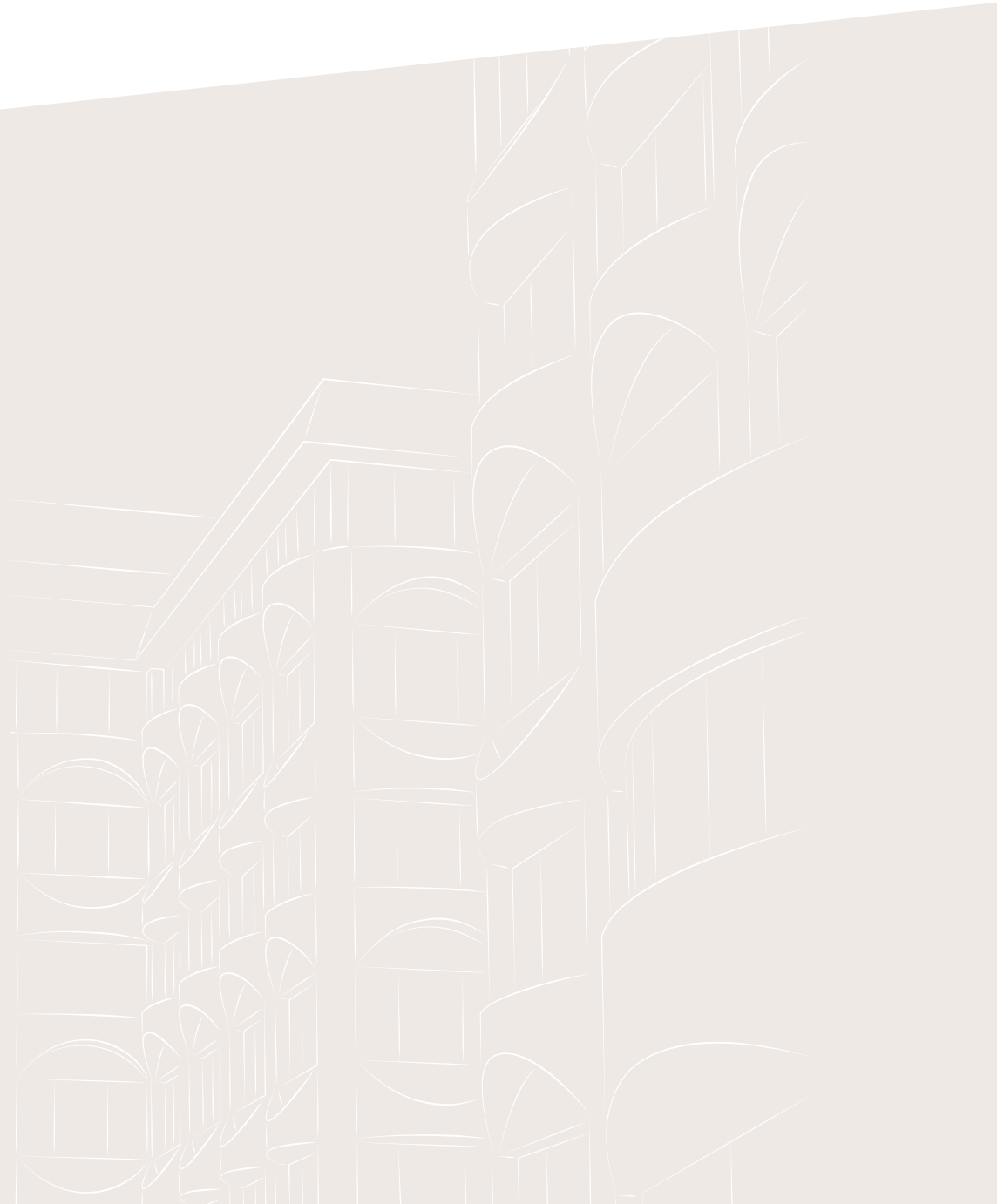
SWAPTION

Een swaption is een optie op een interest rate swap. Er zijn 2 types: een payer swaption en een receiver swaption.

Een payer swaption geeft aan de koper het recht om in de toekomst een interest rate swap af te sluiten, waarbij de koper de gefixeerde vaste rente betaalt en de variabele rente ontvangt. Een receiver swaption geeft aan de koper het recht om in de toekomst een interest rate swap af te sluiten, waarbij de koper de variabele rente betaalt en de gefixeerde vaste rente ontvangt.

VELOCITEIT

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



Maatschappelijke zetel

Woluwe Gate
Woluwelaan 2
B-1150 Brussel

Administratieve zetel

Schermersstraat 42
B-2000 Antwerpen
T +32 3 238 98 77
F +32 3 237 52 99
E investor.relations@leasinvest.be
W www.leasinvest.be

ISIN code BE0003770840

