

SHIFTING FOCUS

Jaarlijks financieel verslag

2014

2014

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 gereguleerde markt.

De Nederlandstalige versie werd goedgekeurd door de FSMA overeenkomstig art. 23 van de voormelde wet, op 24/03/2015. 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

Meer informatie op



www.leasinvest.be

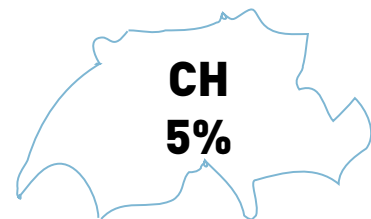
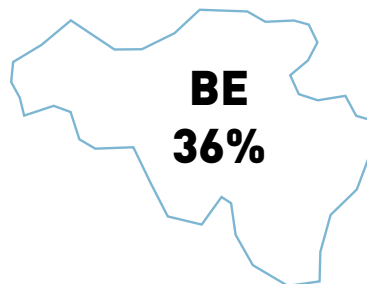
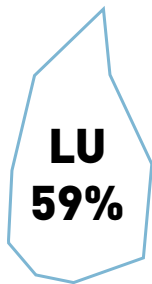
Volg ons op



Inhoud

<u>Profiel Leasinvest Real Estate</u>	<u>4</u>
<u>Risicofactoren</u>	<u>8</u>
<u>Brief aan de aandeelhouders</u>	<u>22</u>
<u>Kerncijfers</u>	<u>26</u>
<u>Beheersverslag</u>	<u>30</u>
Strategie	32
Belangrijke gebeurtenissen tijdens en na de afsluiting van het boekjaar	38
Toelichting bij de geconsolideerde balans en resultatenrekening	43
Dividend	45
Vooruitzichten	45
Beheer van de financiële middelen	45
Key performance indicatoren volgens het EPRA referentiesysteem	46
Leasinvest Real Estate op de beurs	48
Vastgoedverslag	52
Corporate governance verklaring	82
Maatschappelijk verantwoord ondernemen	109
<u>Financiële staten</u>	<u>112</u>
Geconsolideerde financiële staten & bijlagen	113
Verslag van de commissaris	169
Enkelvoudige financiële staten	170
<u>Permanent document</u>	<u>172</u>
Algemene informatie	
Statuten	
Verklaringen	
<u>Informatie voor de aandeelhouders</u>	<u>188</u>
Lexicon	189

“Leasinvest Real Estate heeft in **15 jaar*** tijd een succesvol transformatieverhaal neergezet met als meest recente belangrijke transactie de acquisitie van een retailportefeuille in Zwitserland, 3^e land waar Leasinvest Real Estate nu aanwezig is met 5% van haar geconsolideerde vastgoedportefeuille.”



MISSION STATEMENT

Openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap Leasinvest Real Estate Comm. VA investeert in hoogkwalitatieve en goedgelegen winkels, kantoren en logistieke gebouwen in het Groothertogdom Luxemburg, België en Zwitserland. De vennootschap stelt zich tot doel een marktconform huurrendement, een aanvaardbaar dividendniveau en meerwaardepotentieel na te streven door de diversificatie van haar portefeuille.

Huurinkomsten*

+295%

Netto courant resultaat*

+150%

Netto resultaat*

+150%

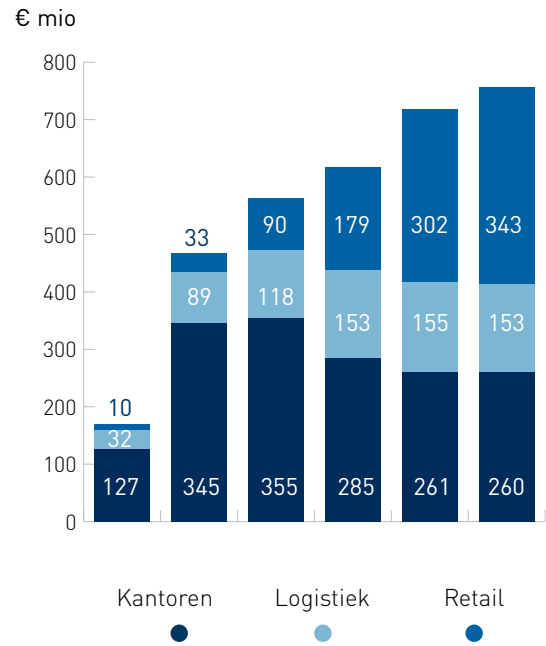
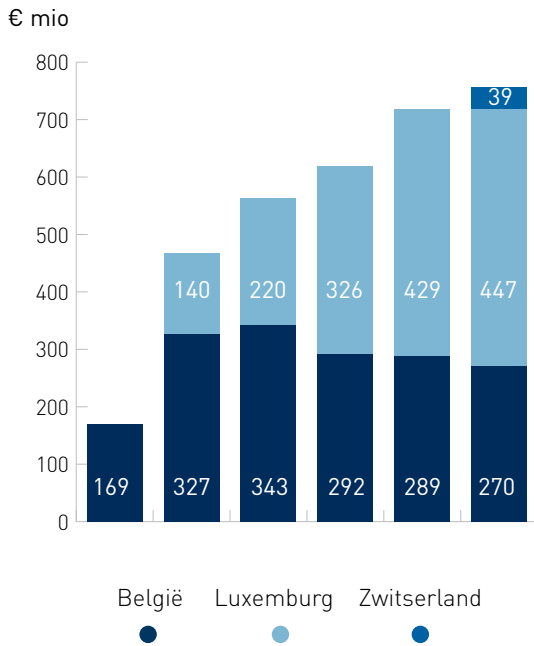
Beurskoers*

+ 89%

NAV investeringswaarde*

+ 150%

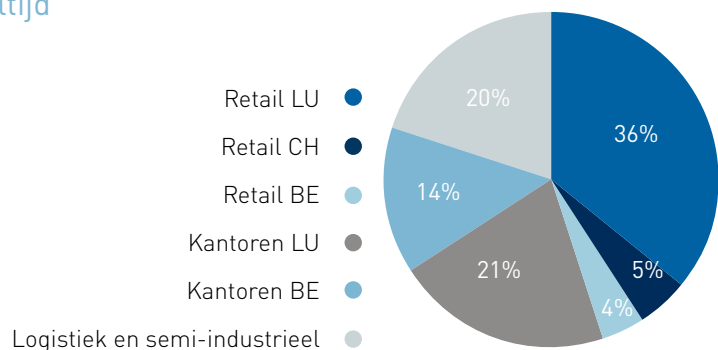
* Periode van 01/07/1999 t.e.m. 31/12/2014.



Na de succesvolle investering in 2006 in het Groothertogdom Luxemburg met de overname van de Leasinvest Immo Lux portefeuille (ex-Dexia Immo Lux), werd in 2014 een eerste stap gezet inzake diversificatie naar een 3^e land met de overname van een belangrijke retailportefeuille in Zwitserland.

Onze focus is geëvolueerd van voornamelijk kantoren naar een meerderheid aan retail (retailparken en middelgrote shopping centers), nu reeds goed voor 45% van onze totale portefeuille. Kantoren zijn gedaald tot 35% en zijn voor het merendeel (20%) in het Groothertogdom Luxemburg gelegen waar de kantorenmarkt nog steeds aantrekkelijk blijft.

“Het project Royal20, gelegen aan de Boulevard Royal in het Groothertogdom Luxemburg was zeer gegeerd op de markt en is meer dan een jaar voor oplevering voorverhuurd. Het bewijs dat een topproject op een toplocatie altijd een goede investering is.”



VASTGOEDPORTEFEUILLE

We beheren onze portefeuille op een pro-actieve manier en blijven zoeken naar intelligente investeringen, zoals herontwikkelingen die meerwaarden kunnen genereren of panden die zich op uitstekende locaties bevinden.

Ons commercieel beleid focust op het maximaliseren van de gemiddelde duur van de huurcontracten (per 31/12/2014 nagenoeg stabiel op 5,08 jaar – 31/12/2013: 5,23 jaar), de huurprijs en het behoud van een hoge bezettingsgraad, die op 31/12/2014 96,24% bedroeg 31/12/2013: 96,90%).

“Na onze succesvolle expansie in het Groothertogdom Luxemburg, zijn wij heel tevreden met deze eerste acquisities in Zwitserland, een land dat net zoals het Groothertogdom Luxemburg een economisch performante en stabiele marktsituatie kent. Leasinvest Real Estate wordt op die manier een unieke marktpeler actief in het Groothertogdom Luxemburg, België en Zwitserland.”

1999

Erkenning als vastgoedbevak
Notering aan NYSE Euronext
Brussel (ex-Beurs van Brussel)

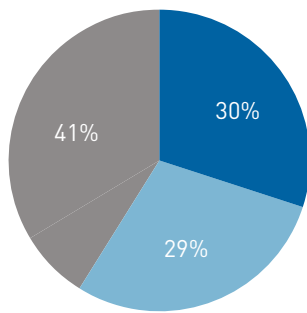
>2005

Verschillende acquisities van vnl.
kantoorgebouwen in België
Eigen management en personeel

2006

Geografische diversificatie naar
Groothertogdom Luxemburg
door acquisitie Luxemburgse
vastgoedbevak Dexia Immo Lux
(nu Leasinvest Immo Lux) voor
€ 150 miljoen (13 gebouwen)

AANDEELHOUDERS



Ackermans & van Haaren Groep
 AXA Belgium
 Free float

“Op 6 november laatstleden heeft Leasinvest Real Estate het statuut van openbare gereguleerde vastgoedvennootschap verworven (GVV). Wij zijn verheugd met de goedkeuring van dit nieuwe statuut door onze aandeelhouders. Dit zal Leasinvest Real Estate toelaten om haar huidige activiteiten verder te zetten in het belang van de vennootschap, haar aandeelhouders en andere stakeholders en om zich consequent te positioneren als REIT (Real Estate Investment Trust) teneinde haar zichtbaarheid en haar begrip door de internationale beleggers te optimaliseren.”

BELEGGERSPROFIEL

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

FINANCIËLE KALENDER

31/03/2015	Jaarlijks financieel verslag 2014
18/05/2015	Jaarvergadering aandeelhouders
19/05/2015	Tussentijdse verklaring Q1 (31/03/2015)
26/05/2015	Betaalbaarstelling dividend
22/05/2015	Ex-date
25/05/2015	Record date
26/08/2015	Halfjaarlijks financieel verslag 2015
17/11/2015	Tussentijdse verklaring Q3 (30/09/2015)
18/02/2016	Bekendmaking jaarresultaten 2015

2007-2011

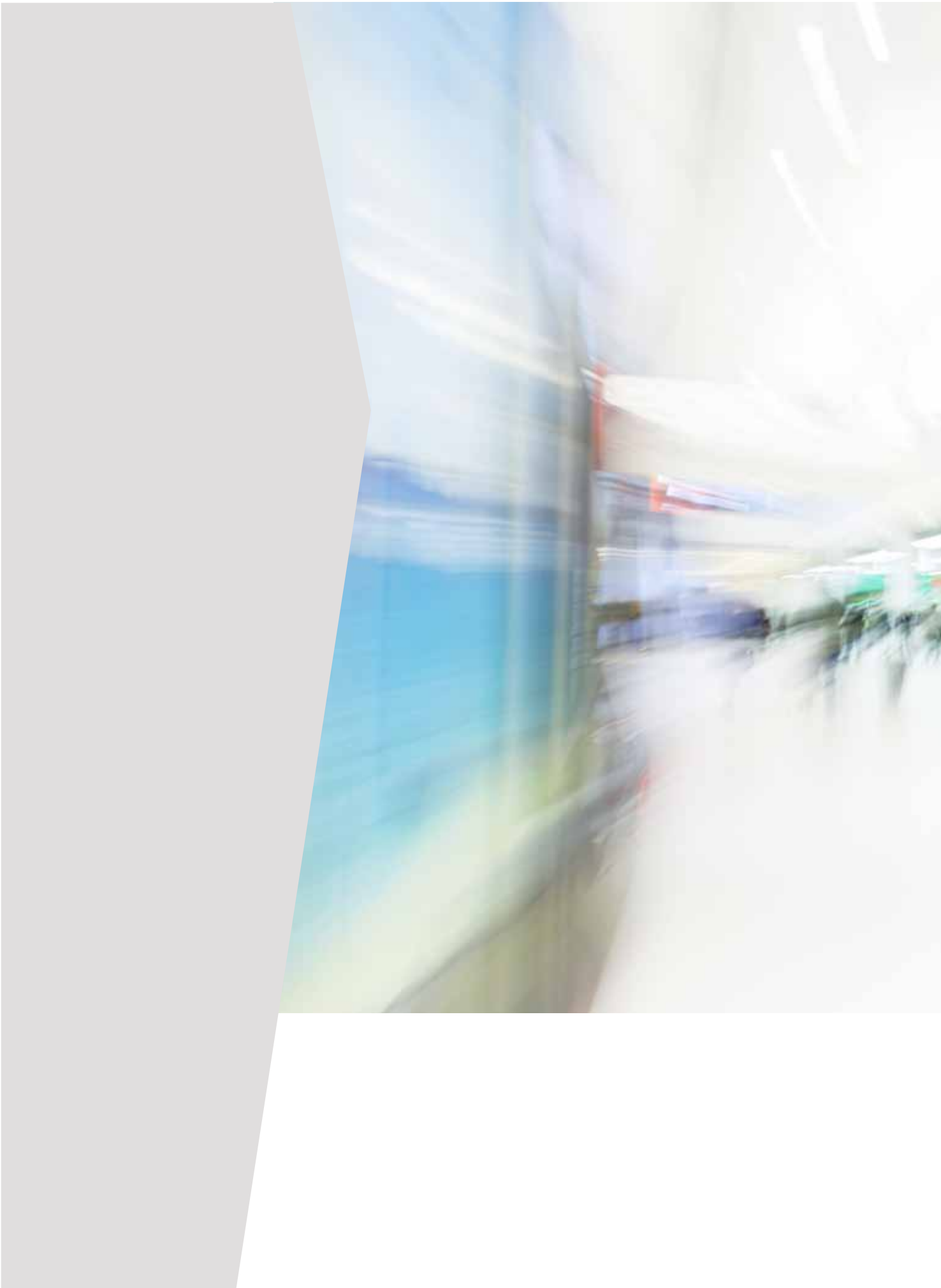
Desinvestering kantoorgebouwen en verdere diversificatie naar logistiek in België
Herontwikkelingen in kantoren en opslag in Groothertogdom Luxemburg
Focus op diversificatie naar retail met acquisitie top retail portefeuille in Luxemburg

2012-2013

Investering in twee shopping centers en verwerving belangrijk retailpand in Groothertogdom Luxemburg
Oplevering & verwerving Rijksarchief te Brugge
Desinvestering kantoorgebouwen
Publieke kapitaalverhoging en publieke – en private uitgifte obligatielening

2014

Acquisitie belangrijke retailportefeuille in Zwitserland
Verandering van het statuut van vastgoedbevak naar openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV)
Verdere desinvestering van kleinere niet-strategische panden
Voorverhuring kantoorproject Royal20 in het Groothertogdom Luxemburg





Risicofactoren

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste risico's waarmee Leasinvest Real Estate geconfronteerd wordt beschreven. Het vermeldt eveneens de invloed van deze risico's op haar activiteiten en de verschillende elementen en acties om de eventuele negatieve impact ervan te beperken. Deze temperende factoren worden in dit hoofdstuk toegelicht waarbij telkens de link wordt gemaakt naar de mogelijke impact op de activiteiten.

De vermelde beperkende factoren en maatregelen kunnen de mogelijke invloed van het geïdentificeerd risico niet

noodzakelijk volledig tenietdoen. De impact kan dus deels of volledig ten laste blijven van Leasinvest Real Estate en onrechtstreeks van haar aandeelhouders. De risico's en temperende factoren worden besproken in het auditcomité dat hierover een advies formuleert aan de raad van bestuur. Dit proces wordt minstens éénmaal per jaar gevolgd, maar afwijkingen of bijstellingen of nieuwe risico's worden ieder kwartaal besproken in het auditcomité.

MARKTRISICO

Wie investeert in vastgoed is op zoek naar stabiliteit zowel naar dividend als naar inkomsten op lange termijn. Naast de specifieke risico's eigen aan het beheer van een vastgoedportefeuille heeft de evolutie van de economische conjunctuur, omschreven als het systematisch risico, een impact op de vastgoedmarkt, weliswaar met enige vertraging.

De belangrijkste exogene risico's gelinkt aan het markt-risico alsook de mogelijke impact enerzijds en de beperkende factoren en maatregelen anderzijds worden hierna toegelicht.

Omschrijving van het risico	Mogelijke impact op de activiteiten	Beperkende factoren en maatregelen
Verslechtering van de economische conjunctuur t.o.v. de bestaande situatie	<ol style="list-style-type: none"> 1. Negatieve invloed op de huuraanvragen 2. Hogere leegstand en/of lagere huurprijzen bij wederverhuring 3. Neerwaartse herziening van de waarde van het vastgoedpatrimonium en bijgevolg lager eigen vermogen (net asset value of "NAV") 	<ul style="list-style-type: none"> • Diversificatie van de vastgoedportefeuille, zowel geografisch als naar type vastgoed (1,2,3). Het gewicht van retail in de geconsolideerde portefeuille is gestegen van 42% naar 45% en het deel kantoren daalde van 36% naar 35%. Het aandeel logistiek en semi industrieel bedraagt 22%. Het aandeel van de portefeuille in het Groothertogdom bedraagt 59%, België 36% en Zwitserland 5%. • Sectorale diversificatie van de huurders (1,2,3). De voornaamste sectoren zijn: de detail- & groothandel (50% t.o.v. 46,6% op 31/12/13), de dienstensector (17% t.o.v. 17% op 31/12/13), gevolgd door non-profitorganisaties en internationale beroepsverenigingen (10% t.o.v. 10% op 31/12/13) en de financiële instellingen (8% t.o.v. 8% op 31/12/13). De grootste sector detail- & groothandel is op zich ook nog eens gediversifieerd naargelang de aard van de aangeboden producten (kledij, doe-het-zelf, horeca). Bovendien maken deze hoofdzakelijk deel uit van shoppingcentra waar het belevingsaspect en de "food experience" een bijkomende aantrekkingshebben op het retail aspect.

Omschrijving van het risico	Mogelijke impact op de activiteiten	Beperkende factoren en maatregelen
Verminderende vraag van investeerders in vastgoed	<ol style="list-style-type: none"> 1. Daling reële waarde van het vastgoedpatrimonium en lager eigen vermogen ("NAV") 2. Stijging van de schuldgraad 	<ul style="list-style-type: none"> • Gewogen gemiddelde looptijd van de huurcontracten is vergelijkbaar met vorig jaar en bedraagt 5,08 jaar in vergelijking met 5,23 jaar eind 2013 (1,2). • Betere opvolging van het huurdersbestand en een beperkte jaarlijkse provisie voor dubieuze debiteuren (1). • Actief investeringsmanagement (1,2,3).
Een vermindering in de economische activiteit die een algemene prijsdaling, deflatie tot gevolg heeft	<ol style="list-style-type: none"> 1. Mogelijke daling van de huurinkomsten 2. Daling van de huurprijzen in lopende contracten 3. Relatieve hoge opportuniteits-financieringskost ingevolge een daling van de rentevoeten rekening houdend met de afdekkingspolitiek wat leidt tot lager eigen vermogen "NAV" 4. Daling van de kapitalisatievoeten wat het beschikbaar aanbod tot verwerven vastgoed relatief duurder zou kunnen maken 	<ul style="list-style-type: none"> • Clause in de huurcontracten die een ondergrens instelt op het niveau van de basishuur (1), (2). • Daling van de kapitalisatievoeten en bijgevolg stijging van de reële waarde van het vastgoedpatrimonium en hoger eigen vermogen ("NAV") (3). • Actief investeringsmanagement (3).
Het opsplitsen of verdwijnen van de monetaire unie en of politieke instabiliteit	<ol style="list-style-type: none"> 1. Toename van de financieringskost ingevolge een stijging van de rentevoeten 2. Toename van de kapitalisatievoeten en bijgevolg daling van de reële waarde van het vastgoedpatrimonium en lager eigen vermogen ("NAV") 	<ul style="list-style-type: none"> • Toename van de reële waarde van de financiële instrumenten aangegaan ter afdekking van het renterisico, zal de daling van de NAV ingevolge lagere reële waarde vastgoedpatrimonium gedeeltelijk temperen (2). • Er wordt verwacht dat België en Luxemburg bij de stichtende landen van de monetaire unie blijven. • De diversificatie naar Zwitserland draagt bij tot mogelijks gedeeltelijk temperen van het effect van het verdwijnen van de monetaire unie. • Luxemburg, Zwitserland en België zijn politiek relatief stabiele landen.
Extreme volatiliteit en onzekerheid op de internationale kapitaalmarkten	<ol style="list-style-type: none"> 1. Moeizame toegang tot de aandelenmarkten om over te gaan tot een kapitaalverhoging en bijgevolg beperking van de vermindering van de schuldgraad en rem op de groei van de activiteiten 2. Verhoogde volatiliteit van de beurskoers 	<ul style="list-style-type: none"> • Extensieve en frequente dialoog met de kapitaalmarkten en financiële tegenpartijen (1,2). • Aanwezigheid van sterke langetermijnrelaties met bestaande aandeelhouders (1).

Omschrijving van het risico	Mogelijke impact op de activiteiten	Beperkende factoren en maatregelen
In relatie tot vastgoed ongunstige financiële markten in het kader van onder andere doch niet uitsluitend nieuwe reglementeringen	<ol style="list-style-type: none"> 1. Moeilijkere en duurdere toegang tot kredieten 2. Beperkte liquiditeit voor kredietverhogingen 	<ul style="list-style-type: none"> • Strikt financieringsbeleid en opvolging (1,2) door voortdurende zoektocht naar een evenwichtige spreiding van de vervaldata, stabiele en uitgebreide bankpool met goede financiële ratings, mogelijke diversificatie van de financieringsbronnen waar nodig. • Volledige dekking van het commercial paper programma door bestaande kredietlijnen (1). • Streven naar het behoud van een toereikende beschikbaarheidsmarge op bevestigde kredietlijnen, waarbij echter het volledig uitsluiten van dit risico niet kan worden bekomen (2).
Volatiliteit van de rentevoeten	<ol style="list-style-type: none"> 1. Toename van de financieringskost ingevolge een stijging van de rentevoeten 2. Toename van de kapitalisatievoeten en bijgevolg daling van de reële waarde van het vastgoedpatrimonium en lager eigen vermogen ("NAV" of Net Asset Value) bij hogere rente voeten 	<ul style="list-style-type: none"> • Toename van de reële waarde van de financiële instrumenten aangegaan ter afdekking van het renterisico, zal de daling van de NAV ingevolge lagere reële waarde vastgoedpatrimonium gedeeltelijk temperen (2). • Actieve afdekkingsstrategie (1). Deze afdekkingsstrategie bestaat erin om ongeveer 75% van de verwachte schuld binnen de eerste vijf jaar in te dekken, door middel van vaste rente kredieten of financiële instrumenten aan te gaan d.m.v. "interest rate swaps". Voor de periode na deze vijf jaar en tot een periode van tien jaar wordt een ratio van 50% beoogd. Echter, er wordt bij deze strategie steeds rekening gehouden met de evolutie van de rentevoeten en de door de financiële markten toegekende looptijden, rekening houdend met de voorwaarden van kredieten en financiële instrumenten.
Volatiliteit van de wisselkoers EUR/CHF	<ol style="list-style-type: none"> 1. Daling van de actiefwaarde van de verworven activa 2. Variabiliteit in de netto kasstromen 	<ul style="list-style-type: none"> • Afdekking van het reële waarde risico (1) door middel van een cross currency swap waardoor fluctuaties van het actief worden geneutraliseerd door fluctuaties in de reële waarde van de swap. • Variabiliteit in de netto kasstromen worden in belangrijke mate opgevangen door natuurlijke afdekking ("natural hedge"), waarbij zoveel mogelijk uitgaven in Zwitserse frank worden afgestemd met inkomsten in Zwitserse frank.

OPERATIONEEL RISICO

De investeringsstrategie van de onderneming wordt concreet vertaald in een gediversifieerd vastgoedpatrimonium en een beperkte ontwikkelingsactiviteit. Het vastgoed wordt voor het technisch beheer deels intern (hoofdzakelijk België) en deels extern (hoofdzakelijk Luxemburg) beheerd. De diversificatie naar activa toe met beperkte correlatie strookt met een spreiding van de marktrisico's.

Hieronder worden de belangrijkste risico's weergegeven in verband met de vastgoedportefeuille en de hieraan gelinkte operationele activiteiten alsook de mogelijke impact en de beperkende factoren en maatregelen.

Omschrijving van het risico	Mogelijke impact op de activiteiten	Beperkende factoren en maatregelen
Ongeschikte beleidskeuzes die uitmonden in ongeschikte investerings- of ontwikkelingskeuze	<ol style="list-style-type: none"> 1. Verwachte rendementen worden niet behaald 2. Wijziging in het inkomsten- en risicoprofiel van de onderneming 3. Investering of vastgoedportefeuille die niet is aangepast aan de marktvraag en bijgevolg huurleegstand 	<ul style="list-style-type: none"> • Strategische- en risicoanalyse evenals markt, technische, administratieve, juridische, boekhoudkundige en fiscale due diligence voor elke aankoop (1,2,3). • Interne en externe waardeschatting voor elk te kopen en te verkopen vastgoed (1,2,3). • Constante monitoring van wijzigingen in economische, vastgoed specifieke en regelgevende trends (2,3). • Ervaring van het management en formele goedkeuringsprocedure door de raad van bestuur (3).
Te grote pijnlijken van eigen ontwikkelingen	<ol style="list-style-type: none"> 1. Onzekerheid over toekomstige inkomsten, kosten en bezetting 	<ul style="list-style-type: none"> • Activiteit beperkt tot één object en tot maximum 10% van de reële waarde van de totale vastgoedportefeuille (1). • Het incijferen van een risicopremie (1).
Risico specifiek gerelateerd aan het beheer van ontwikkelingen of herontwikkelingen	<ol style="list-style-type: none"> 1. Onvermogen om de nodige vergunningen te verkrijgen 2. Niet nakomen van het budget, de timing en de beoogde kwaliteit 3. Langdurige perioden van leegstand 4. Het niet behalen van het beoogde rendement op de (her-)ontwikkeling 	<ul style="list-style-type: none"> • Intern gespecialiseerd project management team met intern beheerssysteem (1,2). • Externe gespecialiseerde raadgevers voor grotere projecten die zorgvuldig geselecteerd worden (1,2). • Geëngageerdheid ten opzichte van de omgeving om zo een constructieve dialoog met de lokale beslissingsniveaus en omgeving te onderhouden (1). • Er worden geen ontwikkelingen gelanceerd indien het niet volledig gefinancierd is en tegelijk voldoende zekerheid bestaat tot het bekomen van de nodige vergunningen en verhuringen indien dit nog niet het geval zou zijn (3,4).

Omschrijving van het risico	Mogelijke impact op de activiteiten	Beperkende factoren en maatregelen
Negatieve variaties in de reële waarde van de gebouwen	<ol style="list-style-type: none"> 1. 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 	<ul style="list-style-type: none"> • De waarde van het vastgoedpatrimonium wordt elk kwartaal door onafhankelijke experts bepaald, wat toelaat eventuele corrigerende maatregelen door te voeren (1). • Portefeuille met meerdere types activa waarop verschillende tegen elkaar opwegende waarderingstrends van toepassing zijn (1). • Belangrijkste actief vertegenwoordigt 11,7% van het balanstotaal en betreft vastgoedcertificaten i.v.m. een shopping center met een diversificatie naar ongeveer 60 huurders. • Op basis van de balans eind december 2014 zou een stijging van de gemiddelde yield met 0,10% een impact van - € 10,3 miljoen op het netto resultaat en van € 2,09 op de intrinsieke waarde per aandeel hebben gehad en een toename van de schuldgraad met 0,68% (nl. van 54,27% tot 54,95%).
Huurleegstand van de gebouwen	<ol style="list-style-type: none"> 1. Verlies van huurinkomsten 2. Neerwaartse herziening van de huurprijzen 3. Hogere commerciële kosten om nieuwe klanten aan te trekken, wat een weerslag heeft op de resultaten 4. Waardedaling van de gebouwen 5. Herinrichtingskosten 	<ul style="list-style-type: none"> • Proactief commercieel- en vastgoedbeheer (1,2,3,4,5). • Er wordt naar gestreefd om de spreiding van de grote huurders en de sectoren waarin zij actief zijn zo groot mogelijk te houden en verder te verbeteren, teneinde een zo gediversifieerd mogelijk huurdersrisico en huurinkomen te bekomen en daardoor de afhankelijkheid van de gereguleerde vastgoedvennootschap t.o.v. het verdwijnen van een of meerdere belangrijke huurders wegens bijvoorbeeld opzeg van het huurcontract of faillissement te beperken (1,2,3,4). • Relatief hoge gemiddelde duur van de huurcontracten (5,08 jaar) ingevolge in 2013,2014 uitgevoerde transacties. • Betere opvolging van de huurders.
Onderhoudskosten en slijtage en verslechterende staat van de gebouwen	<ol style="list-style-type: none"> 1. Daling van de resultaten 2. Bouwkundige of technische veroudering en bijgevolg verminderde commerciële aantrekkingskracht 	<ul style="list-style-type: none"> • Periodiek onderhoudsbeleid voor de activa uitgevoerd door gespecialiseerde ondernemingen (1,2). • Beleid van portefeuilleerschikking (1,2).

Omschrijving van het risico	Mogelijke impact op de activiteiten	Beperkende factoren en maatregelen
Vernieling van gebouwen	<ol style="list-style-type: none"> 1. Onderbroken activiteit en bijgevolg verlies van de huurder en verminderde huurinkomsten 	<ul style="list-style-type: none"> • Portefeuille verzekerd voor een totale heropbouwwaarde van € 501,05 miljoen (jaarlijks geïndexeerd volgens ABEX index), exclusief een 'loss of rent' van maximum 36 maanden en andere bijkomende waarborgen. <p>Voor de gebouwen die deel uitmaken van de gereguleerde vastgoedvennootschap blokpolis is de verzekerde waarde gebaseerd op de nieuwwaarde, zijnde de kostprijs van de wederopbouw in nieuwe staat van het gebouw, inclusief de honoraria van architecten en de belasting op de toegevoegde waarde (met uitzondering van de gebouwen die onder het BTW regime vallen).</p> <p>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 75.</p>
Onvoorziene niet-verlenging of vroegtijdige verbreking van het huurcontract	<ol style="list-style-type: none"> 1. Huurleegstand 2. Het ten laste nemen door de gereguleerde vastgoedvennootschap zelf van in normale omstandigheden aan huurders door te rekenen kosten en commerciële kosten m.b.t. herverhuring 3. Daling van de inkomsten en kasstromen 4. Herinrichtingskosten 5. Toekennen van hogere huurincentives 	<ul style="list-style-type: none"> • Intern en extern gespecialiseerde teams verantwoordelijk voor commercieel beheer en facility management (1,2,3,4,5). • Contractueel verplichte huurschadevergoeding bij vroegtijdige beëindiging van contract en het bestaan van huurwaarborgen en bankgaranties (3). • In 2014 werden er m.b.t. de Belgische huurdersportefeuille ongeveer voor € 61 duizend huurkortingen toegekend (€ 270 duizend in 2013). De impact op het netto resultaat wordt doorgaans gespreid over 3 jaar ten laste genomen. Op de Luxemburgse portefeuille waren de toegekende huurkortingen € 167 duizend (exclusief het huurcontract voor Royal20) (1,3).
Verminderde solvabiliteit / faillissement van de klant	<ol style="list-style-type: none"> 1. Hogere leegstand 2. Tenlasteneming van normaal door te rekenen kosten en commerciële kosten m.b.t. herverhuring 3. Daling van de inkomsten en kasstromen 4. Herinrichtingskosten 	<ul style="list-style-type: none"> • Screening van de solvabiliteit van de huurders met behulp van een extern ratingbureau (1,2,3). • De huur dient vooraf betaald te worden (3). • Gebruikelijke huurwaarborg van minimaal drie maanden (3).

Omschrijving van het risico	Mogelijke impact op de activiteiten	Beperkende factoren en maatregelen
Concentratie van de activiteiten van het huurdersbestand	1. Verlies aan inkomsten indien een specifieke sector wordt getroffen door een economische terugval	<ul style="list-style-type: none"> • Sterke sectorale diversificatie met beperkte correlatie van het huurdersbestand (1). • De spreiding van onze huurdersportefeuille naar sector blijft goed. De voornaamste sectoren zijn: de detail- & groothandel (50% t.o.v. 46,6% op 31/12/13), de dienstensector (17% t.o.v. 17% op 31/12/13), gevolgd door non-profitorganisaties en internationale beroepsverenigingen (10% t.o.v. 10% op 31/12/13) en de financiële instellingen (8% t.o.v. 8% op 31/12/13). De grootste sector detail- & groothandel is op zich ook nog gediversifieerd naargelang de aard van de aangeboden producten (kledij, doe-het-zelf, horeca).
Overwicht van de belangrijkste huurders	1. Belangrijke negatieve impact op de huurinkomsten in geval van vertrek	<ul style="list-style-type: none"> • Beperkte concentratie van belangrijke huurders (1). De top 10 van de belangrijkste huurders bedraagt 30%.
Risico's verbonden aan het succes van e-commerce	<ol style="list-style-type: none"> 1. De groeiende markt van e-commerce kan leiden tot een vermindering van de vraag naar het type vastgoed 'Retail' dat de gereguleerde vastgoedvennootschap in portefeuille houdt. Dit kan op zijn beurt resulteren in een hogere leegstand en lagere huurprijzen 2. Een daling in de vraag van dit type vastgoed kan leiden tot een daling van de vastgoedportefeuille van de gereguleerde vastgoedvennootschap 	<ul style="list-style-type: none"> • Het type vastgoed 'Retail' aangehouden door de gereguleerde vastgoedvennootschap zijn hoofdzakelijk shoppingcentra die een breder beleevingsaspect hebben en ook andere diensten aanbieden dan louter winkelen (1,2).
Concentratie van investeringen in een of meerdere gebouwen	<ol style="list-style-type: none"> 1. Belangrijke negatieve impact op de huurinkomsten in geval van vertrek bij single tenants 2. Risico op grotere negatieve impact op de NAV (net asset value) gezien lagere spreiding 	<ul style="list-style-type: none"> • Beperkte concentratie in een of meerdere gebouwen (1), (2). • 33% (berekend op basis van de reële waarde) van de vastgoedportefeuille is geïnvesteerd in panden die individueel meer dan 5% uitmaken van het totaal waarvan meer dan de helft retailpanden zijn met verschillende huurders (1), (2).

FINANCIEEL BEHEER

Het financieel beleid is gericht op het optimaliseren van de kosten van het kapitaal en het beperken van de financierings-, liquiditeits-, kasstroom-, tegenpartij- en convenantenrisico.

Hieronder worden de belangrijkste risico's weergegeven in verband met financieel beheer en de hieraan gelinkte operationele activiteiten alsook de mogelijke impact en de beperkende factoren en maatregelen.

Omschrijving van het risico	Mogelijke impact op de activiteiten	Beperkende factoren en maatregelen
Insolvabiliteit van de financiële of bancaire tegenpartijen (tegenpartij risico)	<ol style="list-style-type: none"> Opzegging van bestaande kredietlijnen (kredieten en afdekkingen) en inkrimping van de financiële middelen Kosten herstructurering en hogere kosten nieuwe kredieten en faciliteiten 	<ul style="list-style-type: none"> Strikt financieringsbeleid en opvolging (1,2) door voortdurende zoektocht naar een evenwichtige spreiding van de vervaldata, stabiele en uitgebreide bankpool met goede financiële ratings en diversificatie van de financieringsbronnen waar nodig. De kredietlijnen (waarvan deels opgenomen)[excl. de € 95 miljoen obligatieleningen] bedragen eind 2014 € 448,7 miljoen wat identiek is met eind 2013. Volledige dekking van het commercial paper programma door middel van beschikbare geconfirmeerde kredietlijnen (1,2). Streven naar het behoud van een toereikende beschikbaarheidsmarge op bevestigde kredietlijnen (1,2). De marge bedraagt eind 2014 € 105 miljoen na aftrek van de kredietlijnen die beschikbaar worden gehouden als back up voor het commercial paper. Sterke aandeelhouders (1,2).
Het niet beschikbaar zijn van financiering of gewenste looptijd van de financiering (liquiditeitsrisico) en opdroging van de commercial paper markt	<ol style="list-style-type: none"> Onmogelijkheid om acquisities te financieren of enkel via verhoogde kosten en lagere rendabiliteit Aanzet tot verkoop van activa aan een waarde die lager is dan de reële waarde 	<ul style="list-style-type: none"> Strikt financieringsbeleid en opvolging (1,2) door voortdurende zoektocht naar een evenwichtige spreiding van de vervaldata, stabiele en uitgebreide bankpool met goede financiële ratings, mogelijke diversificatie van de financieringsbronnen waar nodig. De gemiddelde duration van de totale kredieten, inclusief de obligatieleningen bedraagt 3,2 jaar (2013: 3,7 jaar). Volledige dekking van het commercial paper programma door middel van beschikbare geconfirmeerde kredietlijnen (1,2). Streven naar het behoud van een toereikende beschikbaarheidsmarge op bevestigde kredietlijnen (1,2). Sterke aandeelhouders (1,2).

Omschrijving van het risico	Mogelijke impact op de activiteiten	Beperkende factoren en maatregelen
Onvoldoende kasstromen om haar financiële verplichtingen na te komen (kasstroomrisico)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Niet meer kunnen voldoen aan de terugbetaling van interesten en kapitaal 	<ul style="list-style-type: none"> • Nauwgezette opvolging van de netto cashflow en beperking van de operationele risico's¹. • Financieringen zijn van het type bullet met duidelijk zicht op de vervaldata. • Streven naar het behoud van een toereikende beschikbaarheidsmarge op bevestigde kredietlijnen.
Combinatie van nadelige rentebewegingen, verhoogde risicopremie op de aandelenmarkten en stijging van de bancaire marge (kost van het kapitaal)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Stijging van de gewogen gemiddelde kost van het kapitaal van de onderneming 2. Impact op de rendabiliteit van de onderneming en van nieuwe investeringen 	<ul style="list-style-type: none"> • Bescherming tegen stijging intrestvoeten door het gebruik van afdekkingsinstrumenten. Het beleid is 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. De gereguleerde vastgoedvennootschap heeft eind 2014 voor 39% lopende netto payer interest rate swaps (IRS) (indekking met vaste intrestvoet) (eind 2013: 36%) ; 9% aan lopende rentecaps (met plafond op de rentevoeten) (eind 2013: 10%), 35% vastrentende kredieten (2013:36%) en 8% currency swap(1,2). Voor meer details verwijzen we naar bijlage 34 van de financiële staten op p 156. • Het beleid bestaat er verder in om, rekening houdend met de afdekkingen, een zo optimaal mogelijke fundingkost te bereiken. Deze bedraagt 3,63% (eind 2013: 3,29%) exclusief het effect van reële waarde aanpassingen op financiële activa en passiva; rekening houdend met deze niet kaselementen en eventuele optiepremies bedraagt de fundingkost all-in 4% (2013: 3,08%). Daarnaast worden er ook vastrentende kredieten aangegaan ten einde een zo optimaal mogelijke fundingkost te bereiken. • Constante dialoog met aandeelhouders en bankpartners voor de uitbouw van solide langetermijnrelaties (1,2).

¹ De ontvangen huurinkomsten tijdens het boekjaar 2014 zijn meer dan voldoende om de stijging van de interestlasten op te vangen. Voor de laatste drie boekjaren bedraagt het financieel resultaat t.o.v. de huurinkomsten 27,5% (2014), 20% (2013), 29% (2012), en de intrestasten exclusief de reële waarde aanpassingen tov de huurinkomsten 25% (2014) 22% (2013), 23% (2012).

Omschrijving van het risico	Mogelijke impact op de activiteiten	Beperkende factoren en maatregelen
De financiële instellingen staan kredieten toe aan Leasinvest Real Estate op basis van de notoriëteit van de vennootschap en verschillende financiële en andere convenanten. Een risico bestaat in het mogelijk verlies aan vertrouwen en het niet respecteren van de convenanten	<ol style="list-style-type: none"> 1. Eventuele opzegging van kredieten en aangetast vertrouwen bij investeerders en bankiers 2. Sancties en verscherpt toezicht vanuit de hoek van de regulator indien niet voldaan wordt aan bepaalde wettelijke parameters 	<ul style="list-style-type: none"> • De evolutie van de schuldgraad wordt op regelmatige tijdstippen opgevolgd en de invloed van iedere voorgenomen investeringsoperatie op de schuldgraad wordt steeds vooraf geanalyseerd. • Overeenkomstig art. 24 van het KB van 13/07/2014 moet de GWV een financieel plan met een uitvoeringsschema opstellen indien de geconsolideerde schuldratio, 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 schuldratio meer bedraagt dan 65% van de geconsolideerde activa. Dit werd toegelicht in het financieel verslag bijlage 34 op p 156.
Risico op afwijking van de financiële resultaten van het vooropgestelde budget en wettelijke vereisten	<ol style="list-style-type: none"> 1. Niet tijdige detectie van het eventueel niet nakomen van bepaalde verplichtingen 	<ul style="list-style-type: none"> • Minimaal kwartaalupdates van het financieel model met aftoetsing van de hypothesen en de wijze van opstellen en continue opvolging van parameters die het resultaat en budget zouden kunnen beïnvloeden (1).
Risico op valutaschommelingen met betrekking tot activiteiten uitgevoerd buiten de eurozone	<ol style="list-style-type: none"> 1. Daling van de inkomsten en kasstromen 	<ul style="list-style-type: none"> • Leasinvest Real Estate is voornamelijk actief in EURO landen en in Zwitserland. M.b.t. de investering in Zwitserland werd het reële waarde risico afgedekt. De variabiliteit in de netto kasstromen worden in belangrijke mate opgevangen door natuurlijke afdekking (1).
Risico op reële waardeschommelingen van afgeleide financiële instrumenten of een relatieve hogere financieringskost ingevolge gekozen indekkingen bij daling van rentevoeten	<ol style="list-style-type: none"> 1. Daling van het eigen vermogen van de groep 2. Lager netto resultaat en netto courant resultaat 	<ul style="list-style-type: none"> • Leasinvest Real Estate beoogt een optimale financieringskost rekening houdend met de gekozen hedging strategie. Deze laatste wordt dan ook aangepast naargelang de marktevolutie en er wordt overwogen om IRS aan te gaan of CAPS of vaste rente kredieten (1), (2).
In het kader van art. 617 van Wetboek Vennootschappen kan de uitkeerbaarheid van dividenden beperkt zijn en dit mede doordat Leasinvest Real Estate een belangrijke dochter heeft in Groothertogdom Luxemburg (Leasinvest Immo Lux) die enkel dividenden bijdraagt in de statutaire resultaten van Leasinvest Real Estate	<ol style="list-style-type: none"> 1. Beperkt dividendrendement voor de aandeelhouder 	<ul style="list-style-type: none"> • Waken over voldoende inkomsten en de naleving van art. 617 en de distributie van dividenden naar Leasinvest Real Estate.

REGELGEVING EN ANDERE RISICO'S

Leasinvest Real Estate is een gereguleerde vastgoedvennootschap en dient haar erkenning als gereguleerde vastgoedvennootschap te behouden om te kunnen genieten van het gunstig fiscaal statuut dat daarmee gepaard gaat. Indien zij haar gereguleerde vastgoedvennootschapstatuut zou verliezen dan zou de vennootschap de bancaire convenanten breken en haar kredieten dienen terug te betalen. Het behoud van het gereguleerde vastgoedvennootschapstatuut is dus primordiaal voor de vennootschap. De vennootschap houdt daarom steeds rekening met de verschillende bepalingen en regels vervat in

de wetgeving, zijnde de GWV-Wet (wet van 12 mei 2014) met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen. Leasinvest Immo Lux SA is een 100% filiaal van Leasinvest Real Estate en heeft het statuut van SICAV-FIS. Het is eveneens belangrijk dit statuut te behouden en te voldoen aan de verplichtingen die de lokale autoriteit zoals de FSMA voor de gereguleerde vastgoedvennootschap in België en de CSSF voor de SICAV-FIS in Luxemburg oplegt. Daarnaast moet de vennootschap zowel in België als in Luxemburg het vennootschapsrecht naleven maar ook de specifieke stedenbouwkundige- en milieuregelgeving.

Omschrijving van het risico	Mogelijke impact op de activiteiten	Beperkende factoren en maatregelen
Het niet naleven van het wettelijk stelsel inzake gereguleerde vastgoedvennootschap	<ol style="list-style-type: none"> Verlies van de vergunning als gereguleerde vastgoedvennootschap en van het hieraan verbonden transparante fiscale stelsel Verplichte vervroegde terugbetaling van bepaalde kredieten 	<ul style="list-style-type: none"> Professionalisme van de teams en de raad van bestuur door toezicht op de strikte naleving van de wettelijke verplichtingen (1,2).
Het niet naleven van het wettelijk stelsel inzake SICAV-FIS	<ol style="list-style-type: none"> Verlies van het transparante fiscale regime voor Leasinvest Immo Lux 	<ul style="list-style-type: none"> Professionalisme van de teams en de raad van bestuur door toezicht op de strikte naleving van de wettelijke verplichtingen met tussenkomst van gespecialiseerde adviseurs (1).
Wijzigingen in het EU-referentiekader zijnde IFRS en omzettingen van nieuwe initiatieven in nationale wetgeving in het kader van AIFMD-Alternative Investment Fund Managers, EMIR-European Market Infrastructure Regulation	<ol style="list-style-type: none"> Invloed op rapportering, kapitaalvereisten, gebruik van afgeleide instrumenten en de organisatie van de onderneming Bepaling van de operationele activiteiten en mogelijk de waardering 	<ul style="list-style-type: none"> Voortdurende evaluatie van de veranderingen met betrekking tot wettelijke vereisten en de naleving ervan, bijgestaan door adviesvergaderingen bij beroepsverenigingen (1,2). Leasinvest Immo Lux SICAV-SIF, 100% dochter van Leasinvest Real Estate in Luxemburg, ressorteert onder de AIFMD regelgeving aangezien zij gekwalificeerd wordt als AIF. Echter valt zij onder het uitzonderingsartikel in de toepasselijke wetgeving, verband houdend met het statuut van Leasinvest Real Estate en de structuur van het aandeelhouderschap, zodat Leasinvest Immo Lux uiteindelijk niet als AIF wordt beschouwd (1,2).

Omschrijving van het risico	Mogelijke impact op de activiteiten	Beperkende factoren en maatregelen
Wijziging van de stedenbouwkundige of milieuregelgeving	<ol style="list-style-type: none"> 1. Hogere kosten om het vastgoed in goede exploitatiestaat te houden 2. Daling van de reële waarde van een gebouw 3. Daling van de bezettingsgraad 	<ul style="list-style-type: none"> • Actief energieprestatie- en milieubeleid voor de kantoorgebouwen dat zo veel mogelijk op de wetgeving vooruitloopt (1,2,3). We verwijzen hiervoor naar het hoofdstuk Beheersverslag op p 30.
Wijziging van de fiscale wetgeving	<ol style="list-style-type: none"> 1. Mogelijke invloed op de aan- en verkoopprijzen 2. Als gevolg hiervan mogelijke impact op de waardering en bijgevolg op de NAV (net asset value of eigen vermogen van de groep) 3. Mogelijk hoger faciaal rendement gewenst door buitenlandse pensioenfondsen in casu art 95. Van de GVV Wet 4. Daarenboven kunnen eveneens nieuwe nationale wetgevingen en regelgevingen in werking treden, of mogelijke veranderingen in de bestaande wetgeving en regelgevingen plaatsvinden, zoals o.a. de bestaande praktijken binnen de fiscale administratie, waarvan sprake binnen de circulaire Ci.RH.423/567.729 van 23 oktober 2004 van het Belgisch Ministerie van Financiën met betrekking tot de berekening van de exit taks 	<ul style="list-style-type: none"> • Voortdurende evaluatie van de veranderingen met betrekking tot wettelijke vereisten en de naleving ervan, bijgestaan door externe gespecialiseerde adviseurs (1,2,4).
Aantasting van het consumentenvertrouwen	<ol style="list-style-type: none"> 1. Aantasting van het consumentenvertrouwen kan leiden tot lagere huurprijzen van retail huurders en daling van de reële waarde van retail panden en bijgevolg van de NAV 	<ul style="list-style-type: none"> • Extensieve analyse en due diligence van de aspecten ivm markt en locatie van de retailpanden (1). • Intens contact met de huurders teneinde verkoop evolutie nauwgezet op te volgen (1). • Gediversifieerde portefeuille (1).
Complexiteit van acquisitie- of desinvesteringdossiers	<ol style="list-style-type: none"> 1. Verkeerd ingeschatte risico's waarvan de hoogte van probabiliteit en impact een invloed hebben op de rendabiliteit 	<ul style="list-style-type: none"> • Extensieve due diligence op vastgoedtechnisch, markt, economisch, fiscaal, juridisch, boekhoudkundig en administratief vlak in het kader van elke acquisitie samen met gespecialiseerde adviseurs (1).
Verloop van sleutelpersoneel	<ol style="list-style-type: none"> 1. Negatieve invloed op bestaande professionele relaties 2. Verlies aan daadkracht en efficiëntie in het managementbeslissingsproces 	<ul style="list-style-type: none"> • Marktconform remuneratiepakket (1,2). • Het werken met teams, waarbij vermeden wordt dat individuen verantwoordelijk zijn voor belangrijke en strategische taken (1,2). • Duidelijke en consistente procedures en communicatie (1,2).

Brief aan de aandeelhouders



Jean-Louis Appelmans



Luc Bertrand

“Na onze succesvolle expansie in het Groothertogdom Luxemburg zijn wij heel tevreden met deze eerste acquisities in Zwitserland, een land dat net zoals het Groothertogdom Luxemburg een economisch performante en stabiele marktsituatie kent.

Leasinvest Real Estate wordt op die manier een unieke marktspeler actief in het Groothertogdom Luxemburg, België en Zwitserland.”

Etoy
Zwitserland



DE MARKTEN

De Belgische economie bleef het moeilijk hebben in 2014. Belangrijke structurele hervormingen dringen zich nochtans op om de gezondheid van de publieke financiën en de potentiële groei van België te verbeteren. De landen uit de Eurozone hebben in 2014 de recessieperiode niet verlaten zoals nochtans verwacht, 2015 zal wellicht weinig verandering kennen. Het Groot-hertogdom Luxemburg behield haar sterk financieel profiel. Het proactieve beleid van de regering om de economie en de groei van het Groothertogdom Luxemburg op peil te houden werd verdergezet. Zwitserland, sinds eind november ons derde investeringsland, kende een relatief gunstige economische evolutie.

De evolutie van de vastgoedmarkten kende naargelang het type vastgoed en het land een verschillend verloop. In België trad voor kantoren in 2014 een kentering in met hogere take-up cijfers van 400.000 m² dan in 2013 (340.000 m²). In 2014 bleven de verhuurvolumes in retail vastgoed¹ stabiel maar daalden voor logistiek vastgoed. In het Groothertogdom Luxemburg steeg het verhuurvolumen in kantoren in 2014 t.o.v. verleden jaar.

GVV • GEREGLEMENTEERDE VASTGOEDVENNOOTSCHAP

Op 6 november 2014 heeft de buitengewone algemene aandeelhoudersvergadering unaniem beslist om het statuut van vastgoedbevak (instelling voor collectieve belegging) te vervangen door het statuut van geregemen-

¹ Voor meer informatie over de situatie van Leasinvest Real Estate in het bijzonder i.v.m. de bezettingsgraad en de huurinkomsten van Leasinvest Real Estate wordt verwezen naar p 72 e.v. van het Vastgoedverslag en voor wat betreft de daaraan verbonden risico's naar p 8 e.v. van de Risicofactoren.

teerde vastgoedvennootschap (GVV). Dit GVV statuut zal Leasinvest Real Estate toelaten om haar huidige activiteiten verder te zetten in het belang van de vennootschap, haar aandeelhouders en andere stakeholders, en om zich consequent te positioneren als REIT (Real Estate Investment Trust) teneinde haar zichtbaarheid en haar begrip door de internationale beleggers te optimaliseren.

Op 31/12/2014 maakte het Groot-hertogdom Luxemburg, op basis van de reële waarde van de gebouwen, 59% van onze globale portefeuille uit (2013: 60%), België 36% en Zwitserland 5%. Het hoofddaccent van onze diversificatie naar type vastgoed werd verder verlegd in 2014 naar retail dat toenam tot 45% van de globale vastgoedportefeuille (2013: 42%), waar het deel kantoren verder daalde naar 35% (2013: 36%).



SUCCESVOLLE VERDERE INVULLING VAN ONZE STRATEGISCHE HERORIËNTATIE

De "shifting focus" strategie die voor Leasinvest Real Estate enkele jaren geleden werd vastgelegd om actiever te worden in retail, in het Groothertogdom Luxemburg en de zoektocht naar een derde land heeft zich succesvol verder geconcretiseerd in 2014. Het afgelopen boekjaar was door onze belangrijke investeringen eind 2013 en eind 2014 opnieuw een zeer goed jaar. Het Groothertogdom Luxemburg, België en Zwitserland blijven onze drie kernlanden.

Onze vastgoedportefeuille zal in de toekomst wellicht blijven bestaan uit retail en kantoren. In het Groothertogdom Luxemburg zal deze meer gericht zijn op retail en kantoren en in Zwitserland op retail. 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.

DE REALISATIES IN 2014 EN DE OBJECTIEVEN VOOR 2015

De directe vastgoedportefeuille bedroeg eind 2014 € 756 miljoen hetzij een stijging van 5,3% (2013: +12,2%), inclusief indirecte investeringen (de participatie in Retail Estates NV) bedroeg de geconsolideerde vastgoedportefeuille € 808 miljoen.

De investeringen bedroegen € 41 miljoen wat lager was dan in 2013 (€ 129 miljoen) en bestonden vnl. uit de acquisitie van een goedgelegen retailportefeuille in Zwitserland verworven van Redevco t.w.v. € 37,8 miljoen en de verdere investeringen in het te ontwikkelen kantoorproject Royal20 in Stad Luxemburg. In België werden er enkele desinvesteringen van kleinere of minder strategische panden uitgevoerd begin 2014.

De verhuringen in 2014 verliepen goed met als belangrijkste realisatie de 100% voorverhuring van het kantoorproject Royal20 gelegen te boulevard Royal in het centrum van de stad Luxemburg, en enerzijds de opzegging van huurder Bank Oppenheim (Kirchberg, Stad Luxemburg) en anderzijds wederverhuringen aan CVC Capital voor 9 jaar vast (Avenue Monterey, Stad Luxemburg), aan SKF voor 9 jaar vaste anticipatieve huurverlenging vanaf 2016 (Tongeren, België) en de verdere verhuring tot meer dan 80% (2013: 70%) van het kantoorgebouw The Crescent (Anderlecht, Brussel). De globale bezettingsgraad¹ bleef nagenoeg gelijk met 96,2% (2013: 96,9%).

In 2014 werden al onze objectieven in het kader van de verdere groei, de heroriëntatie naar meer investeringen

in retail en in een derde land, en de toename van de winstcijfers behaald. Het netto resultaat en het netto courant resultaat kenden in 2014 t.o.v. 2013 een respectieve stijging van 21% en 8% hetzij € 32,6 miljoen (2013: € 26,9 miljoen) en € 26,1 miljoen (2013: € 24,1 miljoen). De toename van het netto courant resultaat is hoofdzakelijk het gevolg van toegenomen huurinkomsten tot € 50 miljoen, waarbij like-for-like de huurinkomsten stegen met 3%.

Behoudens uitzonderlijke omstandigheden en nieuwe investeringen verwacht de vennootschap een lager netto resultaat en netto courant resultaat te realiseren in 2015 dan in 2014 door de invloed van de geplande herontwikkelingen van Monnet en Square de Meeûs op de huurevolutie.

HET DIVIDEND EN DE KOERS VAN HET AANDEEL

Het aandeel van een GWV is een rendementsaandeel. Er wordt voorgesteld om over het boekjaar 2014 een brutodividend uit te keren van € 4,55 dat 1,11% hoger ligt dan het brutodividend van € 4,50 over 2013. Het netto dividend 2014 bedraagt € 3,4125 in vergelijking met € 3,375 eind 2013. Gegeven de slotkoers op 31/12/2014 van € 91,61 betekent dit een dividendrendement van bruto 4,96% of netto 3,73% (op basis van 25% roerende voorheffing).

De koers van het aandeel Leasinvest Real Estate fluctueerde tijdens het boekjaar tussen € 73,10 en € 93,90. Eind 2014 noteerde het aandeel € 91,61, wat een premie van 34,5% opleverde t.o.v. de netto-actiefwaarde van € 68,10 op 31/12/2014 (op basis van de reële waarde van het vastgoed).

Huurinkomsten
€ 50 miljoen

Netto resultaat
+ 21%

Netto courant resultaat
+ 8%

Bezettingsgraad
96,24%

Retail
45%

Groothertogdom Luxemburg
59%

¹ De bezettingsgraad houdt rekening met alle gebouwen, behoudens deze opgenomen onder activa bestemd voor verkoop als onder projectontwikkelingen en wordt berekend in functie van de geschatte huur als volgt: (geschatte huur-geschatte huur op leegstand)/geschatte huur.

DUURZAME GEBOUWEN

Leasinvest Real Estate is er zich van bewust dat haar ecologische voetafdruk kan verminderd worden indien de onderneming verder focust op duurzaamheid en bewuster omgaat met energie, water, elektriciteit en afval. Daar waar mogelijk wordt er geïnvesteerd om onze gebouwen duurzamer te maken en voor het behalen van een certificaat 'Breeam¹ in-use' voor o.a. de herontwikkeling van de kantorengebouwen The Crescent (Brussel) en Motstraat (Mechelen). Bij een mogelijke nieuwbouw, zoals het kantoorproject Royal20 in Stad Luxemburg, zal er eveneens naar gestreefd worden om een certificaat Breeam 'very good' of 'excellent' te behalen. In 2015/2016 zullen enkele kantoorpanden (Montoyer 63 en Square de Meeûs gelegen in Stad Brussel) volledig worden gerenoveerd om deze gebouwen beter te positioneren in de markt en duurzamer (Breeam gecertificeerd) te maken.

Het einddoel is om een kwalitatieve vastgoedportefeuille te bezitten die zal resulteren in een goed gelegen, technisch performante, duurzame en minder onderhoudskosten vergende vastgoedportefeuille.



Royal20
Luxemburg

“Wij wensen al onze huurders, leveranciers, vastgoedmakelaars, banken, investeerders en aandeelhouders in het Groothertogdom Luxemburg, België en Zwitserland te bedanken voor hun vertrouwen in Leasinvest Real Estate. Ook danken wij onze medewerkers voor hun volgehouden inzet die geleid heeft tot het behalen van onze resultaten.”

¹ Voor meer informatie, zie www.breeam.org.

Kerncijfers

DE KERNCIJFERS BETREFFEN IAS/IFRS KERNCIJFERS

Eind 2014 neemt Leasinvest Real Estate (LRE) via integrale consolidatie volgende participaties op: de Luxemburgse SICAV-FIS Leasinvest Immo Lux SA, Leasinvest Services NV, Orli Lux sàrl, RAB Invest NV, S. Invest I SA en Porte des Ardennes Schmiede SA.

Kerncijfers vastgoedportefeuille (1)	31/12/2014	31/12/2013
Reële waarde vastgoedportefeuille (€ 1.000) (2)	756.327	718.234
Reële waarde vastgoedbeleggingen inclusief participatie Retail Estates (€ 1.000) (2)	808.126	759.290
Investeringswaarde vastgoedbeleggingen (€ 1.000) (3)	770.680	731.850
Huurrendement obv reële waarde (4) (5)	7,23%	7,31%
Huurrendement obv investeringswaarde waarde (4) (5)	7,10%	7,18%
Bezettingsgraad (5) (6)	96,24%	96,90%
Gemiddelde looptijd huurcontracten (jaar)	5,08	5,23

- (1) De vastgoedportefeuille omvat zowel de gebouwen in exploitatie, de projectontwikkelingen, de gebouwen bestemd voor verkoop als de gebouwen voorgesteld onder financiële leasing onder IFRS.
- (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. De reële waarde van Retail Estates werd bepaald op basis van de beurskoers op 31/12/2014.
- (3) De investeringswaarde is de waarde zoals bepaald door een onafhankelijke vastgoeddeskundige en waarvan de mutatiekosten nog niet zijn afgetrokken.
- (4) Reële waarde en investeringswaarde geschat door de vastgoedexperten Cushman & Wakefield / Winssinger en Vennoten / Stadim.
- (5) Voor de berekening van het huurrendement en de bezettingsgraad komen enkel de gebouwen in exploitatie in aanmerking, exclusief de activa bestemd voor verkoop.
- (6) De bezettingsgraad werd berekend op basis van de geschatte huurwaarde.

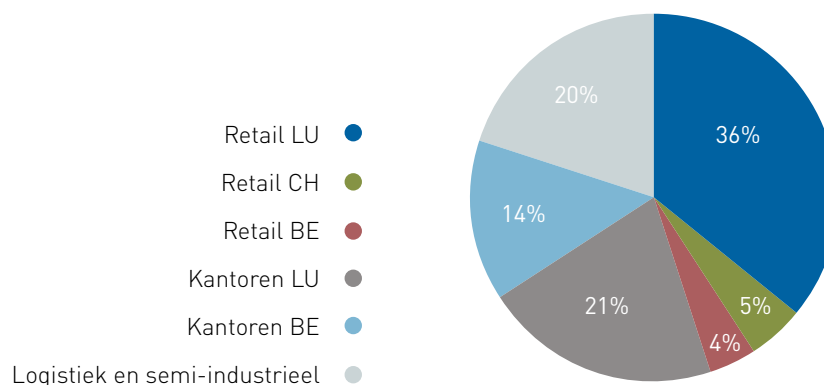
De geconsolideerde vastgoedportefeuille van Leasinvest Real Estate eind 2014 omvat 34 sites (inclusief activa bestemd voor verkoop & de projectontwikkelingen) met een totale oppervlakte van 433.401 m², waarvan er 18 gelegen zijn in het Groothertogdom Luxemburg (59% t.o.v. 60% vorig boekjaar), 13 in België (36% t.o.v. 40% vorig boekjaar) en 3 in Zwitserland (5%)¹. De verdeling naar type vastgoed is gewijzigd met nog een toename van het type retail t.o.v. kantoren.

De reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt € 756,3 miljoen eind 2014 t.o.v. € 718,2 miljoen eind december 2013. De toename wordt verklaard door de investering in Zwitserland voor € 38 miljoen, de uitgevoerde werkzaamheden voor Royal20, gecompenseerd door de verkoop van het gebouw gelegen in de Louizalaan 66 (Brussel) in het eerste trimester van 2014 (€ -8,2 miljoen) en de verkoop van het logistieke pand gelegen te Meer (€ -1,7 miljoen).

De globale directe en indirecte vastgoedportefeuille (inclusief de participatie in Retail Estates NV) bedraagt eind 2014 bijna € 808 miljoen.

Door de gerealiseerde transacties neemt het aandeel retail toe tot 45% en neemt het aandeel kantoren in de directe portefeuille verder af naar 35%, waarvan 20% in het Groothertogdom Luxemburg en 15% in België gevestigd is.

De geografische spreiding van de portefeuille ziet er vanaf heden als volgt uit: Groothertogdom Luxemburg: 59%, België: 36%, Zwitserland: 5%.



¹ De spreiding wordt berekend op basis van de reële waarde van de gebouwen.

Het huurrendement van het vastgoedpatrimonium in exploitatie o.b.v. de reële waarde bedraagt 7,23% (tegenover 7,31% eind 2013) en o.b.v. de investeringswaarde 7,10% (tegenover 7,18% eind 2013).

De gegevens per aandeel zijn berekend o.b.v. het aantal aandelen op rapporteringsdatum, namelijk 4.938.870.

Kerncijfers balans	31/12/2014	31/12/2013
Netto actief aandeel groep (€ 1.000)	336.410	335.334
Netto actief aandeel groep per aandeel	68,1	67,9
Netto actief aandeel groep per aandeel obv inv. waarde	71,0	70,7
Netto actief aandeel groep per aandeel EPRA	75,5	71,5
Totaal activa (€ 1.000)	836.914	777.867
Financiële schuld	441.155	407.602
Financiële schuldgraad (1)	54,27%	53,53%
Gemiddelde looptijd kredietlijnen (jaar)	3,2	3,7
Gemiddelde financieringskost (exclusief variaties reële waarde aanpassingen fin. instrumenten)	3,63%	3,29%
Gemiddelde looptijd afdekkingen (jaar)	6,13	5,63

(1) Wettelijke ratio berekend volgens de regelgeving op de GV's. Voor de berekening verwijzen we naar bijlage 34.

Het **netto resultaat**, aandeel groep bedraagt € 32,6 miljoen eind 2014 t.o.v. € 26,9 miljoen eind 2013. In termen van netto resultaat per aandeel geeft deze verhouding € 6,60 eind 2014 tegenover € 5,45 eind 2013. De toename wordt verklaard door hogere huurinkomsten (+€ 5 miljoen) gecompenseerd door een negatiever financieel resultaat (-€ 4,2 miljoen) grotendeels door de negatieve impact van de evolutie van de reële waarde van financiële activa en passiva (-€ 1,7 miljoen) en hogere kosten (-€ 0,8 miljoen). Het resultaat op de vastgoedportefeuille bedraagt € 7,5 miljoen eind 2014 in vergelijking met € 1,8 miljoen eind 2013, wat de toename in het netto resultaat verklaart.

Het **netto courant resultaat** eind 2014 bedraagt € 26,1 miljoen (hetzij € 5,28 per aandeel), in vergelijking met een netto courant resultaat van € 24,1 miljoen (hetzij € 4,89 per aandeel) eind 2013. Deze stijging is vnl. het gevolg van hogere huurinkomsten in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar.

Kerncijfers resultatenrekening	31/12/2014	31/12/2013
Huurinkomsten (€ 1.000)	50.175	45.186
Netto huurresultaat per aandeel	10,16	9,15
Netto courant resultaat (€ 1.000) (1)	26.062	24.128
Netto courant resultaat per aandeel (1)	5,28	4,89
Netto resultaat aandeel groep (€ 1.000)	32.572	26.928
Netto resultaat aandeel groep per aandeel	6,60	5,45
Globaal resultaat aandeel groep (€ 1.000)	21.321	37.305
Globaal resultaat aandeel groep per aandeel	4,32	7,55

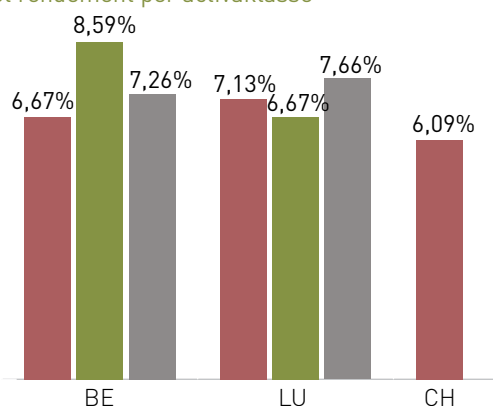
(1) Het netto courant resultaat bestaat uit het netto resultaat met uitsluiting van het portefeuilleresultaat en de variaties in reële waarde van financiële activa en passiva (reële waarde aanpassingen).

Bijlage: Key performance indicatoren volgens het EPRA referentiesysteem

Deze gegevens worden louter ter informatie vermeld en zijn niet vereist door de regelgeving op GW's en zijn ook niet onderworpen aan enig nazicht vanwege overheidsinstanties.

Deze cijfergegevens werden niet geauditeerd door de commissaris.

	Definities	2014		2013	
		(x € 1 000)	(€/aandeel)	(x € 1 000)	(€/aandeel)
EPRA Resultaat	Courant resultaat afkomstig van de strategische operationele activiteiten	26.062	5,28	24.128	4,89
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	372.862	75,50	353.275	71,53
EPRA NNAW	EPRA NAW aangepast om rekening te houden met de reële waarde van de financiële instrumenten, de schulden en de uitgestelde belastingen	335.334	67,90	261.815	65,51
		(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	6,05%		6,20%	
EPRA Aangepast NIR	Deze ratio voert een correctie uit op de EPRA NIR met betrekking tot het teneinde lopen van de gratuïteiten en andere huurvoordelen	5,96%		6,14%	
EPRA Huurleegstand	Geschatte Huurwaarde (GHW) van leegstaande oppervlakte gedeeld door de GHW van de totale portefeuille	3,73%		3,10%	
EPRA Kost Ratio (incl. directe leegstandskosten)	Verhouding van de operationele en algemene kosten t.o.v. de bruto huurinkomsten	19,70%		20,00%	
EPRA Kost Ratio (excl. directe leegstandskosten)	Verhouding van de operationele en algemene kosten t.o.v. de bruto huurinkomsten, exclusief de directe leegstandskosten	18,70%		19,35%	

Detail van het rendement per activaklasse¹

¹ Er bestaat een inverse relatie tussen rendement en waarde, namelijk een hogere waarde geeft ceteris paribus een lager rendement. Deze rendementen zijn berekend op basis van de activa beschikbaar voor verhuur.

Retail ●
Kantoren ●
Logistiek en semi-industrieel ●





Beheersverslag

Strategische focus	32
Belangrijke gebeurtenissen tijdens en na de afsluiting van het boekjaar	38
Toelichting bij de geconsolideerde balans en resultatenrekening	43
Dividend	45
Vooruitzichten	45
Beheer van de financiële middelen	45
Key performance indicatoren volgens het EPRA referentiesysteem	46
Leasinvest Real Estate op de beurs	48
Vastgoedverslag	52
Corporate governance verklaring	82
Maatschappelijk verantwoord ondernemen	109



Jean-Louis Appelmans • CEO

“Leasinvest Real Estate heeft in **15 jaar** tijd een succesvol transformatieverhaal neergezet met als meest recente belangrijke transactie de acquisitie van een retailportefeuille in **Zwitserland**, 3^e land waar Leasinvest Real Estate nu aanwezig is met 5% van haar geconsolideerde vastgoedportefeuille.”

STRATEGISCHE FOCUS

Creëren van
aandeelhouderswaarde
die resulteert in een hoog
dividendrendement

door de creatie van
meerwaarden via

- actief portefeuillebeheer
- dynamisch investerings- en ontwikkelingsbeleid
- desinvestering van niet-strategische panden

Genereren van recurrente
cashflow

door een dynamisch
commercieel beleid

- dat inspeelt op de noden van de huurders
- dat continu de vinger aan de pols houdt met de markt

Ontwikkeling van
een kwalitatieve
vastgoedportefeuille

door optimalisatie van de
portefeuille

- herontwikkelen, duurzamer maken en renoveren van bestaande gebouwen
- strategische acquisities

Beperken van het
risicoprofiel

door diversificatie

- geografisch: Groothertogdom Luxemburg, België en Zwitserland
- activaklassen: focus op retail en kantoren in het Groothertogdom Luxemburg

INVESTERINGSBELEID

Na haar succesvolle diversificatie in 2006 naar het Groothertogdom Luxemburg heeft Leasinvest Real Estate haar verdere geografische diversificatie geconcretiseerd met de overname in 2014 van een belangrijke retailportefeuille in het kanton Vaud in het westelijke Franstalige deel van Zwitserland.

Het aandeel kantoren is in diezelfde periode gedaald tot 35% ten voordele van retail, dat nu 45% van de geconsolideerde vastgoedportefeuille uitmaakt.

INVESTERINGSCRITERIA

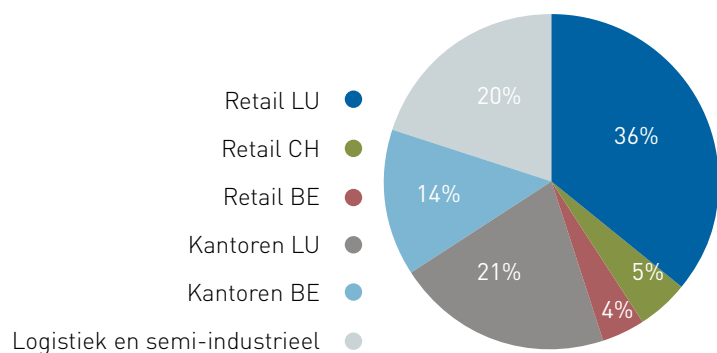
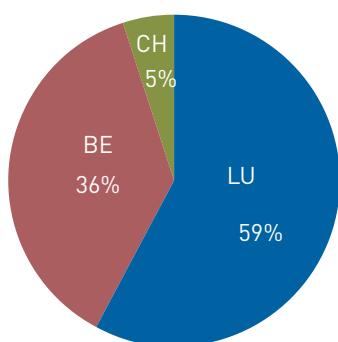
Diversificatie: geografisch & per activaklasse

Landen: België, Luxemburg & Zwitserland

Focus op retail (retailparken/ middelgrote shopping centers)

Verder uitkijken naar opportuniteiten voor de herontwikkeling van goed gelegen kantoren in de CBD

Desinvestering van voornamelijk niet-strategische panden



Deze integrale 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 18/05/15 m.b.t. de enkelvoudige en geconsolideerde IFRS cijfers over het boekjaar 2014 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 172.

WAAROM LUXEMBURG?

Leasinvest Real Estate past sinds 2006 een duidelijke diversificatiestrategie toe, zowel naar type gebouwen als geografisch. De portefeuille van de GWV is op 31/12/2014 als volgt samengesteld: 45% retail, 35% kantoren, 20% logistiek (incl. Rijksarchief Brugge), en voor 59% gelegen in het Groothertogdom Luxemburg, voor 36% in België en voor 5% in Zwitserland.

De keuze om te investeren in het Groothertogdom Luxemburg is vooral ingegeven door de gezonde en stabiele economische en politieke situatie (AAA status) van het land, dat ook in 2014 een mooie groei van het BBP van 3,3% liet optekenen. Het land beschikt over een sterk financieel centrum en is wereldwijd nr. 1 inzake private banking en nr. 2 inzake fondsbeheer. In het Groothertogdom Luxemburg dat een populatie heeft van meer dan 500.000 inwoners, komen dagelijks nog eens 150.000 mensen werken uit buurlanden België, Frankrijk en Duitsland. Al deze factoren maken dat het Groothertogdom Luxemburg een zeer interessant land is voor vastgoedinvesteringen in alle types vastgoed, wat ook blijkt uit de leegstandsgraad van onze Luxemburgse portefeuille die amper 1,23% bedraagt.

Tijdens het voorbije boekjaar heeft Leasinvest Real Estate haar heroriëntatiestrategie om te investeren in meer retail en minder kantoren, en meer in het Groothertogdom Luxemburg (en Zwitserland) verder geconcretiseerd.

De kantorenmarkt heeft in bepaalde regio's van België veel van zijn aantrekkelijkheid verloren door volgende verschillende factoren, nl. (1) de kantorenmarkt is door de zwakke economie van de laatste jaren onder druk komen te staan, met als gevolg dat de jaarlijkse huuropname ieder jaar gedaald is sinds de aanvang van de financiële eco-

nomische crisis eind 2008; de huuropname zit nu terug in de lift, maar enkel voor nieuwe of volledig gerenoveerde gebouwen in de centrale business districten van Brussel of voor uitzonderlijke transacties zoals VAC in Gent (zie vastgoedverslag, marktinformatie), (2) de lagere verhuuropnametrend leidde tot lagere huurprijzen, die over de laatste 15 jaar nauwelijks geëvolueerd zijn, (3) opleveringen van nieuwe kantoorontwikkelingen gedurende de laatste jaren hebben het kantorenaanbod onnodig verhoogd en alhoewel de netto take-up nog steeds negatief is, bedraagt de totale leegstandsgraad op de Brusselse kantorenmarkt nog altijd rond de 10%, (4) de hoge leegstandsgraad van vnl. oudere en/of technisch niet meer aangepaste gebouwen is ieder jaar toegenomen en veel van deze gebouwen worden omgevormd tot residentiële panden.

In het Groothertogdom Luxemburg is de trend in de dalende verhuuropname in 2011 gekenterd en is in 2014 het hoogste take-up niveau van meer dan 200.000 m² genoteerd sinds 2008.

WAAROM RETAIL?

De keuze voor retailvastgoed is geïnspireerd door de interessante huurrendementen, de lage renovatie- en onderhoudsinvesteringen (in tegenstelling tot bv. de investeringen voor het duurzamer maken en moderniseren van kantoorgebouwen) voor Leasinvest als verhuurder, en de standvastigheid van retailhuurders naar goede locaties toe. Qua subsegmenten focust Leasinvest Real Estate op retailparken en shopping centers van gemiddelde omvang, zoals de Knauf shopping centers in Schmiede en Pommerloch. In 2014 werd de retailportefeuille aangevuld met 3 winkelpanden, allen voor 100% verhuurd aan belangrijke winkelketens, in het kanton Vaud in Zwitserland.

SUCCESSVOLLE HERONTWIKKELINGEN

De geografische diversificatie naar het Groothertogdom Luxemburg blijft een heel geslaagde onderneming omwille van de goede economische indicatoren, de vrij stabiele marktsituatie, de lagere impact van de financiële en economische crisis op het land, de lagere leegstandcijfers en de nog steeds aantrekkelijke huurdersmarkt voor kantoren, voornamelijk in het Central Business District en op Kirchberg, waar de markt zelfs onder druk komt te staan door een gebrek aan nieuwe kwalitatieve ontwikkelingen. Leasinvest Immo Lux is er vanaf eind 2013 de grootste buitenlandse vastgoedinvesteerder (bron/ Expertise/ JLL Luxembourg).

Het prestigieuze kantorenproject Royal20 van Leasinvest Real Estate, gelegen aan de boulevard Royal in het centrum van de stad Luxemburg, dat in 2016 zal worden opgeleverd, werd dan ook reeds eind 2014 voor 100% voorverhuurd aan het Luxemburgse kantoor van China Merchants Bank, één van de Chinese banken die de laatste jaren hun intrede hebben gemaakt op de Luxemburgse markt.

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 2012 werd de herontwikkeling van het gebouw The Crescent in Anderlecht (Brussel) naar een 'green intelligent building' met uitbreiding naar business center afgerond met een verhuring van meer dan 80% op 31/12/14.

“Zwitserland wordt net zoals het Groothertogdom Luxemburg een strategische markt voor ons.”

Oudere en/of minder strategische kantoorgebouwen worden bij voorkeur verkocht indien er zich een opportuniteit voordoet, zoals het geval was in 2014. Er is in totaal voor € 12 miljoen gedesinvesteerd (zie overzicht desinvesteringen in het Beheersverslag).

ZWITSERLAND ALS NIEUWE TROEF

Zwitserland geniet net als het Groothertogdom Luxemburg van een AAA status en kon toch over het volledige jaar 2014 een groei van het bruto binnenlands product van 1,9% noteren, in vergelijking met 2,9% voor het Groothertogdom Luxemburg en 0,8% voor de volledige Eurozone (cf. vastgoedmarktinformatie Cushman & Wakefield – zie vastgoedverslag). De werkloosheidsgraad in januari 2015 bedraagt slechts 3,5%, wat zeker beter is dan zowel die van het Groothertogdom Luxemburg als die van België.

Zwitserland geniet bovendien van een zeer stabiele macro-economische omgeving. De recente beslissing van de Zwitserse centrale bank om het aanhouden van een vaste koers t.o.v. de Euro los te laten heeft geleid tot een situatie van +/- pariteit van beide munten. De sterke Zwitserse Frank zou een negatieve impact kunnen hebben op de export en het toerisme.

Volgens het Global Competitiveness Report 2014 – 2015 van het World Economic Forum staat Zwitserland zowel in de top 10 Europa als wereldwijd.

Europe Top 10	
The Global Competitiveness Index 2014-2015	
	Global Rank*
Switzerland	1
Finland	4
Germany	5
Netherlands	8
United Kingdom	9
Sweden	10
Norway	11
Denmark	13
Belgium	18
Luxembourg	19

*Source: The Global Competitiveness Report 2014-2015
Note: * 2014-2015 rank out of 144 economies

Global Top 10	
The Global Competitiveness Index 2014-2015	
	Global rank*
Switzerland	1
Singapore	2
United States	3
Finland	4
Germany	5
Japan	6
Hong Kong SAR	7
Netherlands	8
United Kingdom	9
Sweden	10

*Source: The Global Competitiveness Report 2014-2015
Note: * 2014-2015 rank out of 144 economies

The Global Competitiveness Report 2014 – 2015 van het World Economic Forum (<http://www.weforum.org>).

- Innovatiekracht, efficiëntie van arbeidsmarkt en performante bedrijfssector
- Top in wetenschappelijk onderzoek
- Publieke sector is wereldwijd 5^{de} inzake efficiëntie en transparantie
- Uitstekende infrastructuur
- Sterk ontwikkelde financiële markt
- Zeer stabiele macroeconomische omgeving

COMMERCIEËLE STRATEGIE

Door een doorgedreven dynamisch & proactief commercieel beheer probeert Leasinvest Real Estate de bezettingsgraad (96,24% op 31/12/2014 t.o.v. 96,9% op 31/12/13) op een hoog niveau te houden en de gemiddelde looptijd van de huurcontracten, die vrij stabiel gebleven is op 5,08 jaar (5,23 jaar op 31/12/2013), maximaal te verlengen.

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

Yverdon-
les-Bains
Zwitserland



FUNDING & INDEKKINGS-STRATEGIE

De raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder van Leasinvest Real Estate opteert voor een conservatieve indekkingspolitiek waarbij de interne schuldgraadlimiet werd vastgesteld binnen de vork van 50% tot 55%, terwijl de maximaal toegelaten schuldgraad volgens het KB van 13/07/2014 betreffende gereguleerde vastgoedvennootschappen (GVV's) 65% bedraagt. De schuldgraad op 31/12/2014 bedraagt 54,27% en ligt dus perfect binnen de vooropgestelde vork van 50% à 55%. Ingevolge artikel 24 van het KB van 13 juli 2014 dient de openbare GVW indien de geconsolideerde schuldratio meer bedraagt dan 50% een financieel plan op te stellen met een uitvoeringsschema waarin zij een beschrijving geeft van de maatregelen die zullen worden genomen om te verhinderen dat de geconsolideerde schuldratio meer bedraagt dan 65% van de geconsolideerde activa. Over het financieel plan wordt een bijzonder verslag opgesteld door de commissaris, waarin bevestigd

wordt dat deze laatste de wijze van opstelling van het plan geverifieerd heeft, met name wat betreft de economische grondslagen ervan, en dat de cijfers die dit plan bevatten, overeenstemmen met die van de boekhouding van de openbare GVW.

De algemene richtlijnen van het financieel plan zijn opgenomen in de financiële staten onder bijlage 34.

Leasinvest Real Estate heeft in 2014 vervallen kredietlijnen hernieuwd. Hierdoor bedragen de kredietlijnen, net als in 2013, € 448,7 miljoen (excl. de € 95 miljoen obligatieleningen).

De toename van de gemiddelde financieringskost in 2014 van 3,29% naar 3,63% wordt verklaard door enerzijds de invloed van de eind 2013 uitgevoerde diversificatie naar vastrentende obligatieleningen en anderzijds het overschot aan niet gebruikte kredietlijnen die over het ganse jaar bekeken hoger waren dan in 2013 (wat een hogere reserveringskost impliceert. Door de afdekkingsstructuur van de schulden is de invloed van de dalende rente relatief beperkt.

Schuldgraad

54,27%

Looptijd indekkingen

6,13 jaar

Financieringskost

3,63%

Looptijd kredietlijnen

3,2 jaar

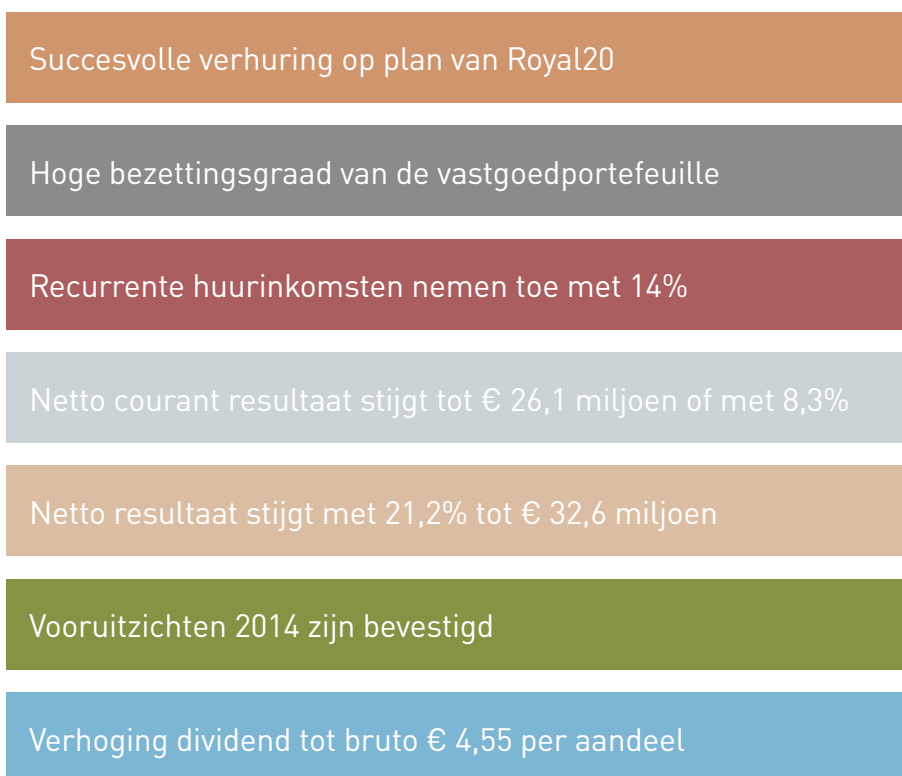
Totaal kredietlijnen

€ 448,7 miljoen

Belangrijke gebeurtenissen

2.1 TIJDENS HET BOEKJAAR 2014

HIGHLIGHTS



Bezettingsgraad

96,24%

Recurrente huurinkomsten

+ 14%

Netto resultaat

+ 21,2%

Dividend (bruto) per aandeel

€ 4,55

“Leasinvest Real Estate verwerft kwalitatieve retailportefeuille in Zwitserland en versterkt hiermee haar geografische diversificatie naar een derde land, naast het Groothertogdom Luxemburg en België.”

INVESTERINGEN EN DESINVESTERINGEN

Acquisitie retailportefeuille in Zwitserland

Op 7 november 2014 heeft Leasinvest Real Estate via haar 100% Luxemburgse filiaal Leasinvest Immo Lux SA SICAV-SIF een kwalitatieve retailportefeuille verworven in Zwitserland. De portefeuille werd verworven van Europees retail-specialist in winkelstraten, Redevo.

De verworven retailportefeuille bestaat uit 3 zeer goed gelegen retailpanden in het kanton Vaud in het westelijke Franstalige deel van Zwitserland. Twee retailpanden zijn gelegen in belangrijk ontwikkelde retailparken in de regio's van Etoy (Littoral Park) en Villeneuve (Pré Neuf). Het derde pand is gelegen aan de hoofdwinkelstraat van Yverdon-les-Bains, de tweede belangrijkste stad in het kanton Vaud, langsheen het meer van Neuchâtel.

Deze 3 panden werden verworven voor de prijs van 45,6 miljoen CHF (inclusief registratierechten en kosten), hetzij ongeveer € 37,8 miljoen (tegen de bij aankoop geldende koers), wat lager is dan de reële waarde. De totale portefeuille heeft een oppervlakte van 11.649 m² en is volledig verhuurd aan internationale retailers zoals Fust (deel uitmakend van de tweede grootste Zwitserse retailer Coop groep), C&A, Casa, JYSK, Maxi Zoo en Heytens. De jaarlijkse netto huurinkomsten bedragen 2,8 miljoen CHF (hetzij ongeveer € 2,24 miljoen tegen de bij aankoop geldende koers). Het commercieel centrum gelegen in Etoy genereert nagenoeg de helft van de huurinkomsten van de portefeuille, terwijl 31% wordt gegenereerd door Villeneuve en 23% door Yverdon-les-Bains.

“Na onze succesvolle expansie in het Groothertogdom Luxemburg, zijn wij heel tevreden met deze eerste acquisities in Zwitserland, een land dat net zoals het Groothertogdom Luxemburg een economisch performante en stabiele marktsituatie kent. Leasinvest Real Estate wordt op die manier een unieke marktspeler actief in het Groothertogdom Luxemburg, België en Zwitserland.”

Villeneuve
Zwitserland



Verkoop kantoorgebouw Louizalaan 66 te Brussel

Op 27 januari 2014 heeft Leasinvest Real Estate het kantoorgebouw gelegen aan de Louizalaan 66 te Brussel verkocht aan Immo Graanmarkt BVBA voor een bedrag van € 10.350.000, wat hoger is dan de reële waarde eind 2013. Dit kantorencomplex dat gelegen is recht tegenover het Steigenberger (ex-Conrad) hotel bestaat uit 2 met elkaar verbonden gebouwen en 1 commercieel gelijkvloers. Het heeft een totale huuroppervlakte van 3.398 m² en is volledig verhuurd.

Verkoop semi-industrieel gebouw te Meer

Op 28 mei 2014 heeft Leasinvest Real Estate een semi-industrieel gebouw gelegen te Meer verkocht aan RAMA NV voor een netto bedrag van € 1.650.000, wat niet lager is dan de reële waarde eind maart 2014. Het heeft een totale huuroppervlakte van 5.015 m² en is volledig verhuurd aan Dobra, producent van hoogwaardige chocoladeversieringen.

Ondertekening verkoopcompromis voor Fase 2 van Canal Logistics te Neder-over-Heembeek

Op 31 december 2014 heeft Leasinvest Real Estate een compromis getekend ivm de verkoop van fase 2 van het logistieke gebouw Canal Logistics te Neder-over-Heembeek voor een bedrag van € 16,75 miljoen netto, wat niet lager is dan de reële waarde.

Het gebouw omvat 20.664 m² aan opslagruimte 1.250 m² kantoren en is zeer goed gelegen langs het kanaal Brussel-Charleroi, slechts 10 minuten verwijderd van het stadscentrum en van Brussels Airport.

ONTWIKKELINGEN EN HERONTWIKKELINGEN

Square de Meeûs en Montoyer 63

Leasinvest heeft de opportuniteit genomen om de panden Montoyer 63 (6.500 m²) en Square De Meeus 5-7 (5.500 m²) herop te bouwen als Triple A buildings die voldoen aan de hoogste kwaliteitsnormen inzake duurzaamheid en technologie.

Omwille van hun unieke ligging, te midden van het Europees kwartier, zullen zij in de markt geplaatst worden (2017/2018) waarbij het aanbod van nieuwe gebouwen beperkt zal zijn.

Deze herontwikkelingen zullen een tijdelijke invloed hebben op de huurinkomsten en het netto resultaat resp. vanaf 06/2015 en 01/2016.

De vergunningsprocedure loopt voor beide panden. Montoyer 63 is een ontwerp van SVR Architecten uit Antwerpen en Square de Meeus is een ontwerp van Assar Architecten.

Canal
Logistics
Brussels
België



VERHURINGEN EN OPZEGGINGEN

Verlenging huurcontract met SKF te Tongeren

SKF, waarvan het onroerende leasingcontract eind 2016 zou vervallen, heeft geopteerd voor een verdere verlenging tot eind 2025. De site omvat een 25.000 m² logistieke ruimte in Tongeren en fungeert als Europese logistieke hub voor de Zweedse multinational.

Verlenging huurcontract Monterey in Luxemburg

Het huurcontract betreffende het gebouw Monterey aan de avenue Monterey in het Groothertogdom Luxemburg werd succesvol verlengd voor een nieuwe vaste periode van 9 jaar met de huidige huurder.

Verhuuring Royal20, Boulevard Royal in Luxemburg

Op 19 december 2014 heeft Leasinvest Real Estate via haar 100% dochteronderneming Leasinvest Immo Lux een voorverhuurovereenkomst afgesloten voor 100% van het prestigieuze kantoorgebouw Royal20 gelegen aan de boulevard Royal in het centrum van de stad Luxemburg. De huurovereenkomst is afgesloten met het Luxemburgs bijhuis van de China Merchants Bank Co Ltd, de 6e grootste bank van China naar omvang van activa.

De overeenkomst zal in werking treden vanaf de oplevering van het kantoorgebouw Royal20, voorzien voor het voorjaar van 2016. In afwachting van de oplevering betreft de China Merchants Bank een verdieping in het kantoorgebouw Monnet gelegen op de Kirchberg (zie hieronder). Het prestigieuze Royal20 gebouw van de hand van het gerenommeerde Frans architectenbureau Agences Elisabeth & Christian de Portzamparc zal ongeveer 5.000 m² kantooroppervlakte omvatten en zal voldoen aan hoge energetische performantie-eisen. De huurovereenkomst werd afgesloten voor een periode van 10 jaar met een jaarlijkse huurprijs van € 3 miljoen.

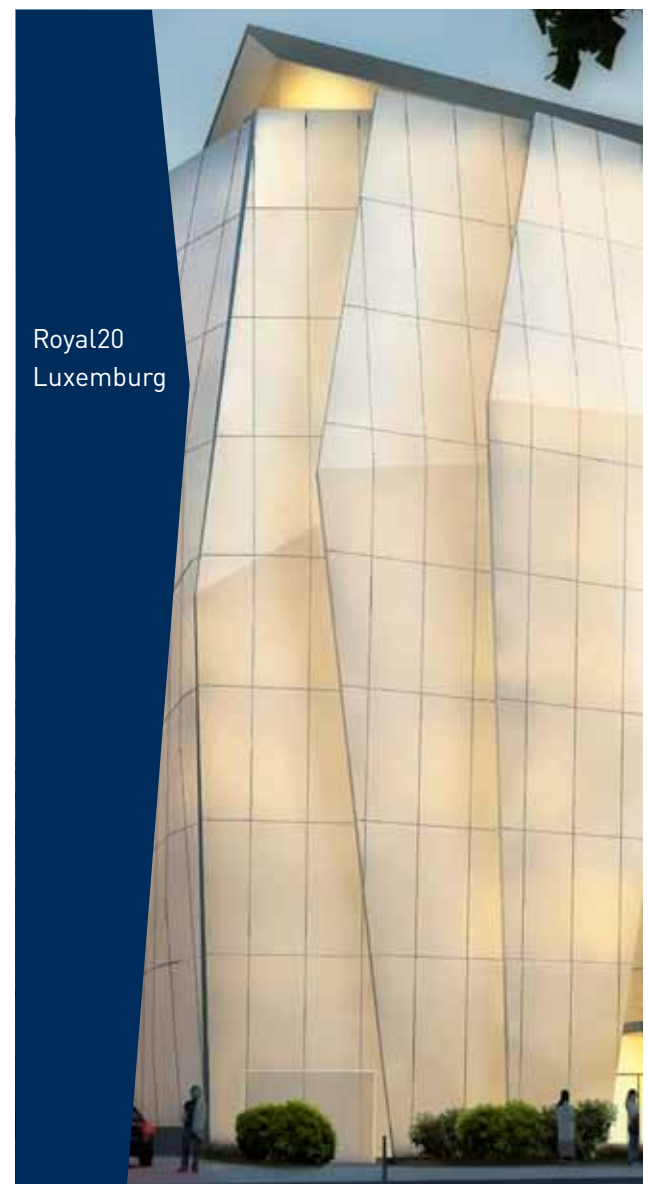
Verdere verbetering bezettingsgraad The Crescent in Anderlecht

Door nieuwe dienstverleningsovereenkomsten in het gebouw The Crescent is de bezettingsgraad verder toegenomen tot boven de 80%. Er zijn actueel nog onderhandelingen lopende

waardoor verwacht wordt dat het businesscentrum op zijn maximale capaciteit zal draaien. Door het hoge personeelsaantal stijgt ook de verkoop van de aangeboden diensten (zoals catering, fitness, seminariecenters) waardoor de financiële bezettingsgraad hoger uitkomt.

Opzegging huurcontract Monnet in Luxemburg

De huurder Sal. Oppenheim heeft zijn huurcontract voor het kantoorpand gelegen op de Kirchberg (Luxemburg), dat verviel op 31/12/2014, opgezegd. Enkele renovatiewerken dienen uitgevoerd te worden. Gegeven de zeer goede ligging van dit gebouw en de lage leegstandsgraad op deze locatie wordt er verwacht dat de wederverhuuring tegen eind 2015 gerealiseerd zal zijn.



Royal20
Luxemburg

OMVORMING TOT GEREGLAMENTEERDE VASTGOEDVENNOOTSCHAP (GVV)

De FSMA heeft op 1 oktober 2014 formeel bevestigd aan de Vennootschap dat zij aan alle voorwaarden voldoet om, uit hoofde van de Wet van 12 mei 2014 betreffende de geregelamenteerde vastgoedvennootschappen ("GVV-Wet"), een vergunning als openbare geregelamenteerde vastgoedvennootschap ("openbare GVV") te bekomen, onder bepaalde opschortende voorwaarden en indien het "onrechtstreeks vastgoed" beneden de wettelijke grens van 20% van de geconsolideerde activa van de Vennootschap zou worden gebracht¹. De Vennootschap heeft haar "onrechtstreeks vastgoed" daarna beneden de wettelijke grens van 20% van de geconsolideerde activa van de Vennootschap gebracht.

Op 4 november 2014 heeft de FSMA aan Leasinvest Real Estate ("LRE") een vergunning als openbare GVV verleend onder bepaalde opschortende voorwaarden.

De Buitengewone Algemene Vergadering van aandeelhouders van de Vennootschap die op 6 november 2014 werd gehouden, heeft de verandering van statuut van openbare vastgoedbevak (instelling voor collectieve belegging) naar openbare GVV, overeenkomstig de GVV-Wet, met eenparigheid van stemmen goedgekeurd.

LRE is verheugd met de goedkeuring van dit nieuwe statuut door haar aandeelhouders. Dit zal LRE toelaten om haar huidige activiteiten verder te zetten in het belang van de Vennootschap, haar aandeelhouders en andere stakeholders, en om zich consequent te positioneren als REIT (Real Estate Investment Trust) teneinde haar zichtbaarheid en haar begrip door de internationale beleggers te optimaliseren.

¹ Voor meer informatie, wordt o.a. verwezen naar het Informatiememorandum en het persbericht van 3 oktober 2014 van de Vennootschap met betrekking tot het "Voorstel tot wijziging statuut in een Openbare Geregelamenteerde Vastgoedvennootschap", zoals gepubliceerd op de website van de Vennootschap (www.leasinvest.be).

2.2 NA AFSLUITING VAN HET BOEKJAAR 2014

Er hebben zich geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan na afsluiting van het boekjaar 2014.

Schuldgraad

54,27%

Bruto dividendrendement

4,96%

Gemiddelde looptijd huren

5,08 jaar

Retail

45%

Toelichting bij de geconsolideerde resultatenrekening en balans van het boekjaar 2014

RESULTATENREKENING

De huurinkomsten zijn met 11% (+ € 4.989 duizend) toegenomen en bedragen € 50.175 duizend in vergelijking met € 45.186 duizend eind 2013.

Deze evolutie is hoofdzakelijk het gevolg van de in 2014 gerealiseerde investering in Zwitserland (€ 0,4 miljoen) en de in 2013 gerealiseerde investeringen in Knaf Shopping Center Pommerloch en Hornbach voor in totaal € 6,4 miljoen, gecompenseerd door een verlies aan huurinkomsten ingevolge verkopen (- € 1,4 miljoen).

Maar er is tevens organische groei in de huurinkomsten die bij gelijkblijvende portefeuille toenemen met 3% of € 1,3 miljoen (vnl. Knaf Shopping center te Schmiede en The Crescent te Anderlecht) in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar (excl. huurkortingen).

Indien we abstractie maken van de in 2013 verkregen dading nemen de huurinkomsten met **13,5%** toe in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar¹.

De gemiddelde looptijd van de huurcontracten is licht afgenomen tot 5,08 jaar in vergelijking met 5,23 jaar eind 2013, maar kende een sterke toename in de activa klasse logistiek/België door het huurcontract met SKF tot eind 2025 en in de activa klasse kantoren/ Groothertogdom Luxemburg door de verlenging voor een nieuwe vaste periode van 9 jaar met de huidige huurder in het gebouw Monterey.

De gemiddelde looptijd nam eveneens toe door de acquisitie in Zwitserland (5,6 jaar).

De **bruto huurrendementen** zijn licht gedaald in vergelijking eind 2013 en bedragen 7,23% (eind 2013: 7,31%) op basis van de reële waarde en 7,10% (eind 2013: 7,18%) op basis van de investeringsswaarde wat het gevolg is van de investering in Zwitserland. De bezettingsgraad is nagenoeg stabiel gebleven en bedraagt 96,24% in vergelijking met 96,90% eind 2013.

De **reële waarde van de vastgoedportefeuille** bedraagt **€ 756,3 miljoen** eind 2014 t.o.v. € 718,2 miljoen eind december 2013. De toename wordt verklaard door de investering in Zwitserland voor € 38 miljoen en de uitgevoerde werkzaamheden voor Royal 20, gecompenseerd door de verkoop van het gebouw gelegen in de Louizalaan 66

(Brussel) in het eerste trimester van 2014 (€ -8,2 miljoen) en de verkoop van het logistieke pand gelegen te Meer (€ -1,7 miljoen).

Het **operationeel resultaat voor portefeuilleresultaat** neemt met 13% toe en bedraagt € 38,6 miljoen eind 2014 in vergelijking € 34,2 miljoen eind 2013.

Het **financieel resultaat** daalt met € 4,2 miljoen en bedraagt - € 13.157 duizend. Deze evolutie wordt verklaard door een hogere gemiddelde financieringskost eind 2014 (3,63%) in vergelijking met eind 2013 (3,29%) wat een impact heeft van -€ 1,4 miljoen, een hogere schuldenlast door de in 2013 uitgevoerde investeringen of een impact van -€ 1,7 miljoen, de negatieve evolutie van de reële waarde van activa en passiva of een impact van -€ 1,7 miljoen, gecompenseerd door een hoger dividend ontvangen van Retail Estates of +€ 0,6 miljoen.

Eind december 2014 bedraagt de schuldgraad 54,27% in vergelijking met 53,53% eind december 2013. De schuldgraad bevindt zich eind december 2014 met 54,27% binnen de vooropgestelde vork van 50%-55%.

Het **netto resultaat**, aandeel groep bedraagt € 32,6 miljoen eind 2014 t.o.v. € 26,9 miljoen eind 2013. In termen van netto resultaat per aandeel geeft deze verhouding € 6,60 eind 2014 tegenover € 5,45 eind 2013. De toename wordt verklaard door hogere huurinkomsten (+€ 5 miljoen) gecompenseerd door negatiever financieel resultaat (-€ 4,2 miljoen) grotendeels door de negatieve impact van de evolutie van de reële waarde van financiële activa en passiva (-€ 1,7 miljoen) en hogere kosten (-€ 0,8 miljoen). Het resultaat op de vastgoedportefeuille bedraagt € 7,5 miljoen eind 2014 in vergelijking met € 1,8 miljoen eind 2013, wat de toename in het netto resultaat verklaart.

Het **netto courant resultaat** eind 2014 bedraagt € 26,1 miljoen (hetzij 5,28 euro per aandeel), in vergelijking met een netto courant resultaat van 24,1 miljoen euro (hetzij 4,89 euro per aandeel) eind 2013. Deze stijging is vnl. het gevolg van de hogere huurinkomsten in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar.

¹ In 2013 werd een vergoeding van ongeveer € 1,2 miljoen ontvangen in kader van een dading, indien we hiervan abstractie maken nemen de huurinkomsten toe met € 6,2 miljoen of 14%.


BALANS

Eind december 2014 bedraagt het eigen vermogen, aandeel groep (gebaseerd op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen) € 336,4 miljoen (31/12/13: € 335,3 miljoen) of € 68,1 per aandeel (2013: € 67,9).

De toename van het eigen vermogen in vergelijking met eind 2013 is toe te schrijven aan de evolutie van het globaal resultaat dat € 21,3 miljoen eind 2014 gecompenseerd door het dividend (€ - 20,2 miljoen).

Eind december 2014 bedraagt de intrinsieke waarde per aandeel € 68,1 (2013: € 67,9). De slotkoers van het aandeel bedroeg € 91,61 hetzij 34,5% hoger dan de intrinsieke waarde. Het netto actief per aandeel excl. de invloed van de reële waarde aanpassingen op financiële instrumenten (EPRA) bedraagt € 75,5 eind 2014 in vergelijking met € 71,5 eind 2013.

Op 29 oktober heeft Leasinvest Real Estate via haar 100% dochteronderneming Leasinvest Immo Lux alle aandelen verworven van S. Invest I SA die op haar beurt alle aandelen bezit van Porte des Ardennes Schmiede SA, de emittent van het vastgoedcertificaat van het shoppingcenter Knauf Schmiede.



Monnet
Luxembourg

Bestemming van het resultaat – dividenduitkering

De raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder stelt aan de gewone algemene vergadering van aandeelhouders voor om op 26 mei 2015 een dividend uit te keren van bruto € 4,55 en netto, vrij van roerende voorheffing van 25%, € 3,4125.

Onder voorbehoud van goedkeuring door de gewone algemene vergadering van 18 mei 2015 zal de betaling van het dividend gebeuren tegen afgifte van coupon nr. 18 vanaf 26 mei 2015 bij de financiële instellingen Bank Delen (hoofdbetaalagent), ING Bank, Belfius Bank, BNP Paribas Fortis Bank en Bank Degroof.

De Ex-date is 22/05/2015 en de Record date is 25/05/2015.

Vooruitzichten boekjaar 2015

Behoudens uitzonderlijke omstandigheden en nieuwe investeringen verwacht de vennootschap een lager netto resultaat en netto courant resultaat te realiseren in 2015 dan in 2014 door de invloed van de geplande herontwikkelingen van Monnet en Square de Meeûs op de huurevolutie. Niettegenstaande deze evolutie verwacht de vennootschap het dividend over 2015 minimaal op hetzelfde niveau te behouden.

Beheer van de financiële middelen

Leasinvest Real Estate heeft in 2013 reeds gewerkt aan de diversificatie en de spreiding van de kredietbronnen. De beoogde diversificatie en tevens beoogde verlenging van de gemiddelde looptijd werd hoofdzakelijk bekomen door de uitgifte van obligatieleningen in 2013.

De netto-opbrengst van deze uitgiftes werd in 2013 reeds aangewend voor de concretisering van de strategie van de vennootschap en meer specifiek om de groei en verdere diversificatie van de vastgoedportefeuille te financieren.

In 2014 werden deze middelen verder aangewend in de verdere diversificatie naar Zwitserland toe.

Door de acquisitie van die panden in Zwitserland loopt Leasinvest Real Estate het risico dat zowel de waarde van het vastgoed als de netto kasstromen fluctueren door de fluctuatie van de Zwitserse Frank t.o.v. de Euro.

Daar de transactie werd gefinancierd in Euro (variabel) bestond er tevens geen immunisatie tussen de wisselkoersfluctuaties van het actief en het passief.

Daarom werd er een cross currency swap afgesloten voor 45 miljoen CHF die uit twee componenten bestaat, een component wisselkoers die erkend wordt via het resultaat en gecompenseerd wordt door de wisselkoersfluctuatie van het actief en een interestcomponent die de variabele euribor swapt in een CHF vaste rente. Deze laatste component zorgt ervoor dat Leasinvest Real Estate ingedekt is tegen appreciatie van de euribor. De interestcomponent wordt erkend via het eigen vermogen. (cash flow hedge accounting).

Eind 2014 beschikt Leasinvest Real Estate over € 105,7 miljoen aan beschikbare kredietlijnen (na aftrek van het aanhouden van kredietlijnen ter dekking van het commercial paper) (€ 137,7 miljoen eind 2013).

Bescherming tegen stijgende rentevoeten (of dalende bij vastrentende kredieten) wordt gezocht in het gebruik van financiële instrumenten of financiële derivaten.

Het beleid blijft 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.

Leasinvest Real Estate heeft eind 2014 voor 39% lopende netto payer interest rate swaps (IRS) (indekking met vaste interestvoet) (eind 2013: 36%) ; 9% aan lopende rentecaps (met plafond op de rentevoeten) (eind 2013: 10%), 35% vastrentende kredieten (2013:36%) en 8% currency swap (1,2). Voor meer details verwijzen we naar bijlage 34 van de financiële staten op p 156.

Het beleid bestaat er verder in om, rekening houdend met de afdekkingen, een zo optimaal mogelijke fundingkost te bereiken. Deze bedraagt 3,63% (eind 2013: 3,29%) exclusief het effect van reële waarde aanpassingen op financiële activa en passiva; rekening houdend met deze niet kaselementen en eventuele optiepremies bedraagt de fundingkost all-in 4% (2013: 3,08%). Daarnaast worden er ook vastrentende kredieten aangegaan teneinde een zo optimaal mogelijke fundingkost te bereiken.



Leasinvest Real Estate ontving voor het Jaarlijks financieel verslag 2012 & 2013 een EPRA Gold Award.

Key performance indicatoren volgens het EPRA referentiesysteem

Deze gegevens worden louter ter informatie vermeld en zijn niet vereist door de regelgeving op GWV's en zijn ook niet onderworpen aan enig nazicht vanwege overheidsinstanties.

Deze cijfersgegevens werden niet geauditeerd door de commissaris.

EPRA RESULTAAT EN EPRA RESULTAAT PER AANDEEL (X € 1 000)

	2014	2013
Netto Resultaat - aandeel Groep zoals vermeld in de financiële staten	32.572	26.926
Netto Resultaat per aandeel - aandeel Groep zoals vermeld in de financiële staten (in €)	6,60	5,45
Correcties om het EPRA Resultaat te berekenen	-6.510	-2.798
Uit te sluiten		
(i) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	-5.687	-1.978
(ii) Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	-1.767	146
(vi) Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	729	-966
(viii) Uitgestelde belastingen mbt EPRA correcties	215	0
(x) Minderheidsbelangen mbt EPRA correcties	0	0
EPRA Resultaat	26.062	24.128
Aantal aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode	4.938.870	4.938.870
EPRA Resultaat per aandeel (in €)	5,28	4,89

EPRA NETTO ACTIEF WAARDE (NAW) (X € 1 000)

	2014	2013
NAW volgens de financiële staten	336.414	335.334
NAW per aandeel volgens de financiële staten (in €)	68,12	67,90
Uit te sluiten		
(i) Reële waarde van de financiële instrumenten	36.448	17.941
EPRA NAW	372.862	353.275
Aantal aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode	4.938.870	4.938.870
EPRA NAW per aandeel (in €)	75,50	71,53

EPRA TRIPLE NETTO ACTIEF WAARDE (X € 1 000)

	2014	2013
EPRA NAW	372.862	353.275
Toe te voegen		
(i) Reële waarde van de financiële instrumenten	-36.448	-17.941
EPRA NNAW	336.414	335.334
Aantal aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode	4.938.870	4.938.870
EPRA NNAW per aandeel (in €)	68,12	67,90

EPRA NETTO INITIEEL RENDEMENT (NIR) EN AANGEPAST NETTO INITIEEL RENDEMENT (AANGEPAST NIR) (X € 1 000)

		2014	2013
Vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop		756.327	718.234
Uit te sluiten:			
Activa bestemd voor verkoop		-17.626	-10.144
Projectontwikkeling		-33.860	-20.680
Vastgoed beschikbaar voor verhuur		704.841	687.410
Toe te voegen			
Geschatte mutatierechten en - kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		13.226	12.401
Waarde vrij op naam van het vastgoed beschikbaar voor verhuur	B	718.067	699.811
Geannualiseerde bruto huurinkomsten		51.200	51.000
Vastgoedkosten		-7.782	-7.638
Geannualiseerde netto huurinkomsten	A	43.418	43.362
Gratuiteiten eindigend binnen 12 maanden en ander huurvoordelen		-601	-406
Geannualiseerde en gecorrigeerde netto huurinkomsten	C	42.817	42.956
EPRA NIR	A/B	6,05%	6,20%
EPRA Aangepast NIR	C/B	5,96%	6,14%

EPRA HUURLEEGSTAND (X € 1 000)

		2014				2013			
		Kantoren	Logistiek	Retail	Totaal	Kantoren	Logistiek	Retail	Totaal
Huuroppervlaktes (in m ²)		87.766	201.446	144.189	433.401	100.419	209.448	94.136	404.003
Geschatte Huurwaarde van de leegstaande oppervlaktes	A	1,43	0,40	0,07	1,89	1,37	0,19	0,00	1,56
Geschatte Huurwaarde van de totale portefeuille	B	16,57	9,41	24,63	50,61	17,54	11,25	21,47	50,26
EPRA Huurleegstand	A/B	8,60%	4,10%	0,28%	3,73%	7,81%	1,61%	0,00%	3,10%

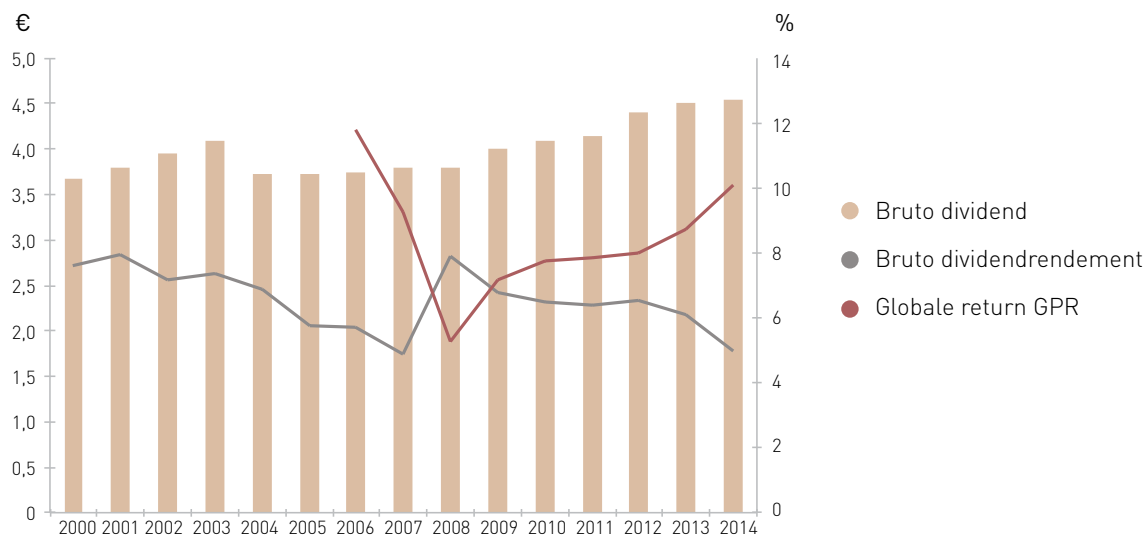
EPRA COST RATIO (X € 1 000)

	2014	2013
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-1.637	-1.617
Vastgoedkosten	-7.235	-6.717
Algemene kosten van de vennootschap	-2.704	-2.374
Andere operationele kosten en opbrengsten	-307	-343
EPRA kosten inclusief leegstandkosten	-9.869	-9.038
Directe leegstandskosten	504	295
EPRA kosten exclusief leegstandkosten	-9.365	-8.743
Huurinkomsten	50.175	45.186
EPRA Kost ratio (inclusief directe leegstand)	-19,7%	-20,0%
EPRA Kost ratio (exclusief directe leegstand)	-18,7%	-19,3%

Leasinvest real estate op de beurs

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), alsook de totale return volgens GPR. Hieruit kan worden afgeleid dat het bruto dividend sinds 2008 in stijgende lijn is.



Bruto dividendrendement = bruto dividend/slotkoers op 31/12.

Globale return: bron GPR: www.globalpropertyresearch.com

De return voor de aandeelhouders op basis van de globale return GPR, is gebaseerd op de nominale totale rendementen inclusief herinvestering van dividenden. Rendementen worden aangeduid in de lokale munteenheid en zijn gebaseerd op de slotkoers van elke maand.

KERNCIJFERS EN GRAFIEKEN

	31/12/2014	31/12/2013
Aantal genoteerde aandelen (#)	4.938.870	4.938.870
Aantal uitgegeven aandelen (#)	4.938.870	4.938.870
Marktkapitalisatie o.b.v. slotkoers (€ miljoen)	452,45	363,50
Free float (%)	41%	41%
Slotkoers (€)	91,61	73,60
Hoogste koers (€)	93,90	80,52
Laagste koers (€)	73,00	65,15
Gemiddeld maandelijks volume (#)	38.682	33.347
Velociteit (%) (1)	9,40%	8,96%
Free float velociteit (%) (2)	22,92%	21,86%
Premie o.b.v. slotkoers vs NAV (reële waarde)	+34,5%	+7,50%
Bruto dividend (€)	4,55	4,50
Netto dividend (€)	3,4125	3,375
Bruto dividendrendement (3)	4,96%	6,10%
Payout ratio - geconsolideerd	86%	83,90%
Payout ratio - statutair	99%	164,30%

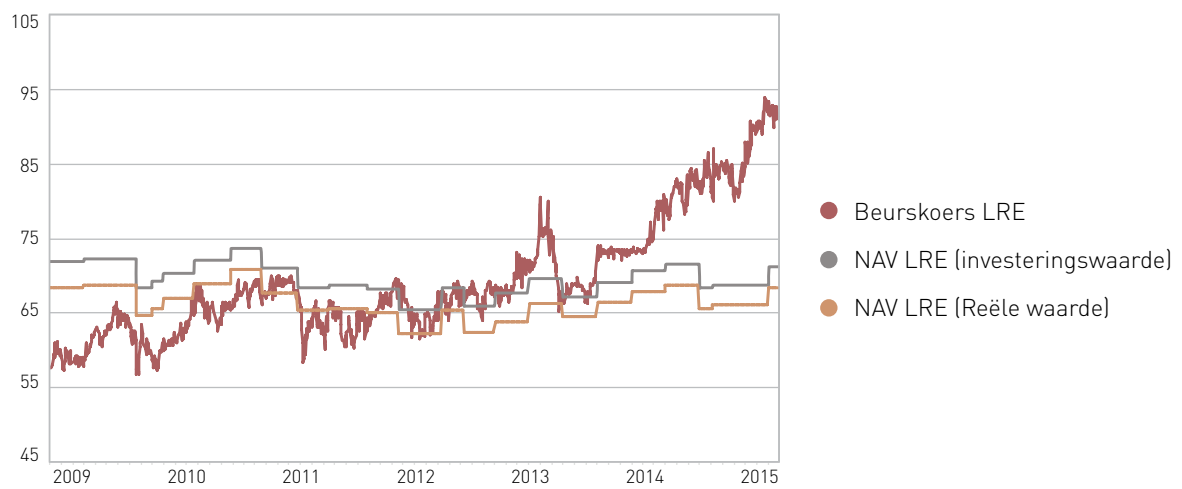
1 Aantal verhandelde aandelen / totaal aantal genoteerde aandelen.

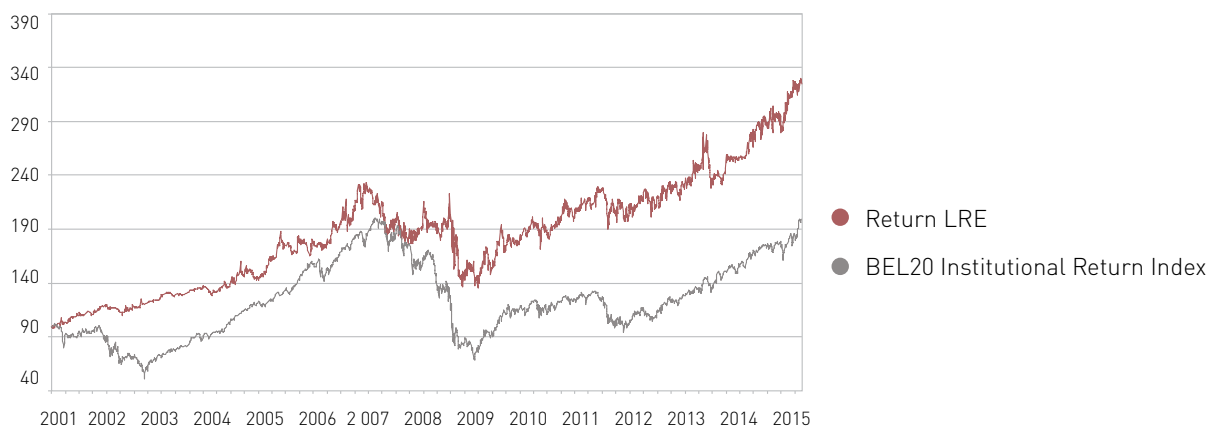
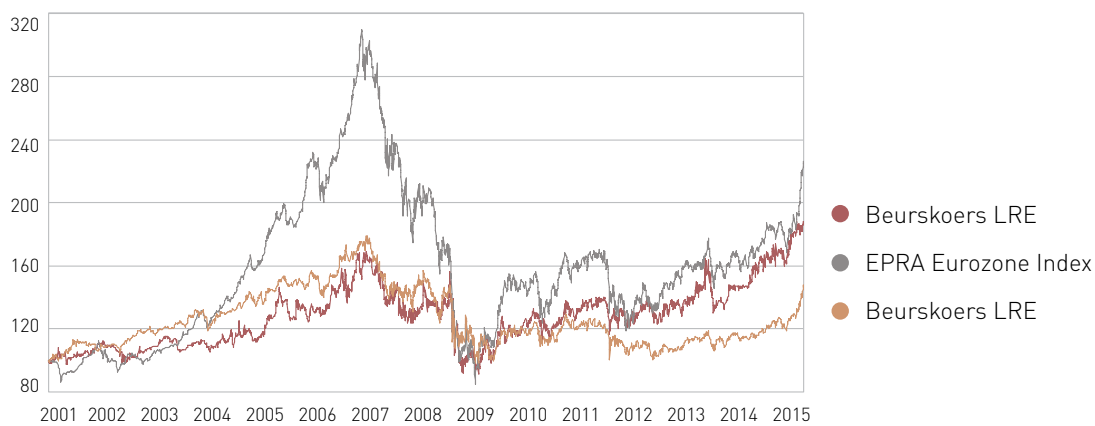
2 Aantal verhandelde aandelen / (totaal aantal genoteerde aandelen * free float).

3 Bruto dividend / slotkoers.

“De slotkoers van het aandeel Leasinvest Real Estate is op 1 jaar tijd toegenomen met bijna 25%.”

AGIO/DISAGIO KOERS LEASINVEST REAL ESTATE VERSUS NETTO -ACTIEF WAARDE



VERGELIJKING RETURN LEASINVEST REAL ESTATE VERSUS RETURN BEL20¹VERGELIJKING KOERS LEASINVEST REAL ESTATE MET EPRA INDEXEN (WWW.EPRA.COM)²

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

² Informatie van EPRA, door geen enkele instantie gecontroleerd.

Het aandeel Leasinvest Real Estate steeg dit jaar gra-
duel tot een topkoers van € 93,90 in december om op
31/12/2014 af te sluiten aan € 91,61, wat t.o.v. de slotkoers
op 31/12/2013 (€ 73,60) een stijging van 25% impliceert. Het
aandeel noteert op 31/12/2014 met een premie van 34,5%
t.o.v. de netto-actiefwaarde.

Het gemiddeld transactievolume per maand van het aandeel
nam afgelopen boekjaar toe tot 38.682 aandelen in vergelij-
king met 33.347 in 2013. De relatief lagere velociteit of om-
loopsnelheid (9,40% over 2014) wordt voornamelijk verklaard
door de beperkte free float van het aandeel (41%). Indien we
enkel de vrij verhandelbare aandelen in aanmerking nemen
bedraagt de free float velociteit over 2014 22,92%, hetzij een
lichte stijging t.o.v. 2013.

Zoals blijkt uit de grafiek tekent het aandeel Leasinvest Real
Estate systematisch een hogere return op dan de BEL20
Index. In 2014 deed het aandeel Leasinvest Real Estate het
opnieuw heel wat 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 een
beter verloop. De EPRA Eurozone Index, de index van de
voornaamste beursgenoteerde vastgoedvennootschappen in
Europa en waarvan het Leasinvest Real Estate aandeel deel
uitmaakt, noteerde eind 2014 een meer uitgesproken stijging
dan het aandeel van Leasinvest Real Estate.

ANALISTEN DIE HET AANDEEL VOLGEN

Dirk Peeters

Bank Degroef
Nijverheidsstraat 44, B-1040 Brussel
T +32 2 287 97 16
E dirk.peeters@degroef.be

Jaap Kuin

ING Bank NV
Foppingadreef 7, NL-Amsterdam
T +31 20 563 8745
E jaap.kuin@ingbank.com

Koen Overlaet-Michiels

KBC Securities
Havenlaan 12, B-1080 Brussel
T +32 2 429 37 21
E koen.overlaet-michiels@kbcsecurities.be

Herman van der Loos

Petercam
St.-Goedeleplein 19, B-1000 Brussel
T +32 2 229 63 40
E h.vanderloos@petercam.be



Michel Van Geyte • COO

Vastgoedverslag

“Het prestigieuze project Royal20, van de hand van de gerenommeerde Franse architect Christian de Portzamparc, gelegen aan de Boulevard Royal in het centrum van het Groothertogdom Luxemburg was zeer gegeerd op de markt en is meer dan een jaar voor de oplevering voorverhuurd. Dit bewijst andermaal dat een topproject op een toplocatie altijd een prima investering is.”

ROYAL20, LUXEMBURG

Royal20 is een glimmende diamant in het hart van het Groot-hertogdom Luxemburg, van de hand van de gerenommeerde Franse architect Christian de Portzamparc, die helderheid en elegantie combineert.

Deze uitzonderlijke structuur is ideaal gelegen langs een van de meest prestigieuze boulevards in het centrum van Luxemburg. Dit project beantwoordt aan een perfecte integratie van de kantoorfunctie in de omgeving.

Het gebouw Royal20 is gelegen in het financiële centrum van Luxemburg, op wandelafstand van het autovrije centrum met restaurants, winkels, theaters en concertgebouwen.

Dit gebouw biedt eveneens een unieke ontspanningsruimte in het hart van de stad, dankzij de prachtige terrassen en het unieke zicht op het stadscentrum.

Het kantoorgebouw van 4.743 m² telt acht verdiepingen aan aanpasbare bedrijfsruimte en munt uit in energie-efficiëntie. Aan de voorzijde van het gebouw bevinden zich grote ruimtes die zullen genieten van het zonlicht dat binnenvalt via de uitzonderlijke gevel.

Het project combineert een lage energieconsumptie, met real-time monitoring voor verwarming en koeling, met het winnen van regenwater voor gebruik in de toiletten, de vernieuwing van lucht, het sorteren van afval, zonnepanelen voor warmwaterproductie, een optimale oriëntatie van het gebouw en een optimale bijdrage van externe verlichting door het design van de gevel, het automatisch beheer van externe jaloezieën voor elke gevel en het manueel beheer van interne jaloezieën, een optimale isolering, framework prestatie (Uw max 1,30), bewegingsdetectoren voor kantoorverlichting LED en BUS systeem, variabele individuele verlichting afhankelijk van de bijdrage van externe verlichting (min. 500 lux), 22 cm dikke minerale isolatie van de gevel en 34 cm dik voor de dakbedekking, om een klasse BBB te bekomen (klasse laag energieverbruik).

Breeam certificatie is voorzien in elke stap van de levenscyclus van het gebouw, van het design, over afbraak, tot constructie en ingebruikname. De Breeam objectieven leggen de verplichting op om een ambitieuze prestatie neer te zetten, met resultaten die een directe impact zullen hebben op het werk en het welzijn van de huurders, terwijl dit ook economisch leefbaar blijft door het drukken van de kosten voor energie, vervoer, communicatie en structuur.

De interesse van potentiële huurders voor dit prestigieuze gebouw was hoog. Uiteindelijk werd voor het volledige gebouw Royal20 eind 2014 anticipatief een huurovereenkomst afgesloten met China Merchants Bank voor een vaste periode van 10 jaar die zal ingaan bij oplevering van het gebouw in 2016.



Breeam: very good of excellent (objectief voor 2016)

Bouwjaar: 2016

4.743 m² kantoren

Bezettingsgraad (2016): 100%

Totale investering: € 36 miljoen

Huurrendement: 5,5%

MONNET, LUXEMBURG

Het gebouw Monnet, ideaal gelegen in het Kirchberg district in het Groothertogdom Luxemburg ondergaat momenteel een grondige renovatie.

Dit district dat nog continu groeit, geniet van alle nodige faciliteiten, waaronder een groot aantal restaurants, winkels en magnifieke parken en tuinen. Het is even gemakkelijk bereikbaar met de auto als met het openbaar vervoer en bevindt zich in de onmiddellijke omgeving van de grote verkeersassen.

Het gebouw Monnet onderscheidt zich van de klassieke kantoorgebouwen door de flexibiliteit, de hoge kwaliteitsgraad en de technische kenmerken. Het omvat 5 verdiepingen waarvan de grote vensterpartijen een overgelijkbare lichtinval geven, met een zicht op de stad, de tuin en de omgeving.

De oplevering van de renovatie wordt verwacht tegen midden 2015; in de tussenperiode betreft China Merchants Bank (toekomstige huurder van het volledige Royal20 gebouw) 1 verdieping. Er is ook een hoge interesse van andere partijen, waardoor verwacht wordt dat het gebouw tegen eind 2015 volledig verhuurd zal zijn.

Ook dit gebouw zal BREEAM gecertificeerd zijn met in eerste instantie een objectief in-use 'pass'.

Breeam-in-use: pass (objectief voor 2015)

Bouwjaar: 1992 – gedeeltelijke renovatie in 2011 – gedeeltelijke renovatie in 2015

3.866 m² kantoren

Bezettingsgraad (2014): 100%

Totale investering: € 2,7 miljoen

Huurrendement (2014): 7,29%



KNAUF SHOPPING CENTERS, LUXEMBURG

Shopping center Knauf te Schmiede is reeds tientallen jaren de belangrijkste aantrekkingspool in het shopping center gebeuren in het noorden van Luxemburg, op de grens die Luxemburg, België en Duitsland verbindt.

Dit shopping center bestaat uit een 40-tal winkels met meer dan 30.000 m² commerciële oppervlakte.

Shopping center Knauf te Pommerloch dat recenter is en iets lager ligt in westelijke richting, trekt voornamelijk, naast de Luxemburgse bevolking, consumenten uit België aan (regio Bastogne).

Hier vinden we een 60-tal winkels terug met meer dan 26.000 m² commerciële oppervlakte. Ook dit shopping center biedt onderdak aan bekende nationale en internationale merken.

Beide shopping centers zijn volledig verhuurd en konden ondertussen grote nieuwe retailers aantrekken zoals McGregor, AS Adventure, Join Experience (telecom) en Sergeant Major (kinderkleding).

Sinds februari 2014 worden ook de bezoekersaantallen gemonitord, wat zal toelaten o.a. om het effect van onze marketinginspanningen te toetsen.

Ondertussen werd voor de shopping centers ook een nieuw logo en enseigne ontwikkeld met roll-out in 2015.

Schmiede

Bouwjaar: 1995

32.908 m² winkels – 2.776 m² kantoren – 1.200 parkeerplaatsen

Bezettingsgraad: 99%

Totale investering: € 74,5 miljoen

Huurrendement (gemiddeld): 7,13%

Pommerloch

Bouwjaar: 2002-2011

25.096 m² winkels – 2.651 m² kantoren – 1.013 parkeerplaatsen

Bezettingsgraad: 100%

Totale investering: € 96,5 miljoen

Huurrendement (gemiddeld): 6,65%



SQUARE DE MEEÛS, BRUSSEL (BELGIË)

Kantoorgebouw Square de Meeûs dat vrijkomt vanaf Q2 2015 ligt in het hartje van het Brusselse CBD district waar nu reeds schaarste heerst aan nieuwe gebouwen en waar de op heden opgeleverde gebouwen snel verhuurd worden aan goede huurprijzen (zie vastgoedmarktverslag).

Dit gebouw zal volledig heropgebouwd worden en zal 5.936 m² state-of-the-art kantoorruimte omvatten. De bouw-aanvraag is ingediend, en het objectief is om voor dit gebouw een BREEAM 'excellent' certificaat te bekomen tegen de oplevering die voorzien is voor 2016.

Breeam: excellent (objectief voor 2016)

Bouwjaar: heropbouw tegen 2016

5.936 m² kantoren

Bezettingsgraad (2014): 84,68%

Totale voorziene investering: € 19 miljoen

Huurrendement (2014): 9,97%



MONTOYER, BRUSSEL (BELGIË)

Kantoorgebouw Square de Meeûs dat vrijkomt vanaf Q1 2016 ligt eveneens in het hartje van het Brusselse CBD district waar nu reeds schaarste heerst aan nieuwe gebouwen en waar de op heden opgeleverde gebouwen snel verhuurd worden aan goede huurprijzen (zie vastgoedmarktverslag).

Dit gebouw zal volledig heropgebouwd worden en zal 6.570 m² state-of-the-art kantoorruimte omvatten. De bouw-aanvraag is ingediend, en het objectief is om voor dit gebouw een BREEAM 'excellent' te bekomen tegen de oplevering, voorzien voor 2017.

Breeam: excellent (objectief voor 2017)

Bouwjaar: heropbouw tegen 2017

6.570 m² kantoren

Bezettingsgraad (2014): 100%

Totale voorzien investering: € 18 miljoen

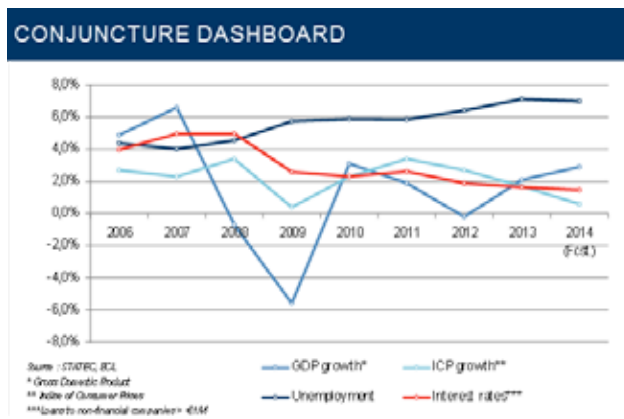
Huurrendement (2014): 11,32%

9.1 VASTGOEDMARKT IN 2014¹

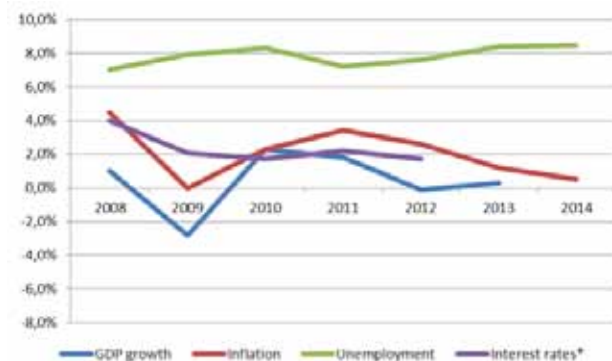
De informatie over de vastgoedmarkt hierna weergegeven bevat uittreksels uit de vastgoedmarktrapporten van Cushman & Wakefield voor het Groothertogdom Luxemburg en België en van SPG Intercity voor Zwitserland, die werden weergegeven met hun toestemming, en waarvan de inhoud niet werd gecontroleerd.

MACRO-ECONOMISCHE EVALUATIE VAN LUXEMBURG EN BELGIË

Luxemburg



België



LUXEMBURG

Investeringsmarkt

Kantorenmarkt: beperkte pipeline aan nieuwe opleveringen

Eind 2014 bedroeg de Luxemburgse kantorenvoorraad 3,6 miljoen m². Alhoewel nog steeds dominant, zagen Kirchberg en de CBD hun aandeel dalen van 55% in 2008 tot 48% vandaag. Andere kantoordistricten komen op het voorplan, zoals het Stations district, Cloche d'Or en in de periferie Belval. De pipeline voor de volgende drie jaren wordt geraamd op 424.000 m², waarvan 2/3 reeds verhuurd is of bestemd is voor eigen gebruik. Het kantoorproject Royal20 van Leasinvest Real Estate ligt eveneens in de CBD aan de boulevard Royal in het centrum van de stad Luxemburg en is sinds eind 2014 voor 10 jaar vast voorverhuurd aan het Luxemburgse kantoor van de China Merchants Bank. De oplevering van dit prestigieuze project van de hand van de gerenommeerde Franse architect Christian de Portzamparc is voorzien in 2016.



Het positieve sentiment opgetekend in 2014 werd verder versterkt door het investeringsniveau in professioneel vastgoed dat € 1,02 miljard bedroeg over 40 transacties, hetzij het beste resultaat sinds 2007.

Luxemburgse en Belgische investeerders namen 40% van de markt voor hun rekening, tegenover 75% over de voorbije vijf jaar; de Duitse en Franse investeerders (31% en 18%), samen met de Amerikaanse (12%) hebben duidelijk in belang toegenomen dit jaar in vergelijking met het gemiddelde over de laatste vijf jaar. De prime yield bleef vorig jaar op het laagste niveau sinds 2004- hetzij 5,20%. De transacties van de grootste volumes zullen wellicht een lichte daling van de yields noteren gezien het mogelijke gebrek aan kernproducten in de markt.

¹ Bron: Cushman & Wakefield voor Luxemburg en België + SPG Intercity voor de Zwitserse markt.



Kwalitatieve, goed verhuurde gebouwen in de CBD van Luxemburg blijven de absolute voorkeur genieten van investeerders, met een duidelijke toename in activiteit van de institutionele en buitenlandse investeerders. De voorziene afsluiting van verscheidene grote investeringstransacties begin 2015 suggereren dat Luxemburg op weg is naar een volgend totaal aan investeringen van € 1 miljard.

Retailmarkt: laag volume aan transacties met stabiele yields, met uitzondering van de yields voor topbaanwinkels die daalden tot 6,15%

Het investeringsvolume in retailvastgoed bedraagt € 102 million in 2014, een respectabel resultaat, maar substantieel lager dan in 2012 en 2013, jaren waarin o.a. de investering door Leasinvest Real Estate in de twee Knauf shopping centers plaats vond. Het volume geïnvesteerd in winkelstraten bedraagt € 59 miljoen in totaal volgens onze inschattingen, door o.a. de verkoop van het Galerie Kons project (inclusief retail op het gelijkvloers), van de City Station herontwikkeling aan de Avenue de la Gare (idem) en van Rosenstiel aan de Grand Rue. Het saldo – € 43 miljoen – betreft de verkoop van twee retailparken in Howald en Strassen.

De topyields, ondanks een gebrek aan referentiepunten door het gebrek aan transacties, blijven stabiel en bevinden zich tussen 5,0 en 5,5% voor het winkelstratensegment, tussen 5,5 en 6,0% voor shopping centers en 6,15% voor retail in de periferie (-10 basispunten t.o.v. 2013).

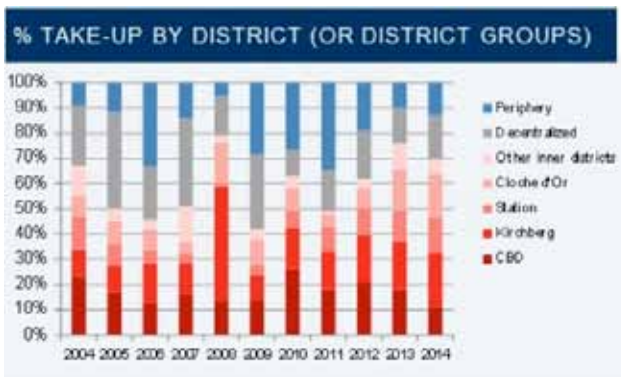
In 2015 zal het retailvolume sterk beïnvloed worden door de verkoop van het mixed-use project Royal Hamilius, wellicht de derde grootste investeringstransactie in de Luxemburgse geschiedenis.



Verhuurmarkt

Kantorenmarkt: een uitstekend jaar met een take-up van 33% boven het vijfjaarlijks gemiddelde

2014 was een zeer goed jaar voor de Luxemburgse kantorenmarkt, met een totale take-up van 202.700 m². Dit is het beste resultaat sinds 2008 en 33% hoger dan het vijfjaarlijks gemiddelde. Kirchberg (43.000 m²), Cloche d'Or (37.342 m²) en het Stations district (27.589 m²) zijn het winnende trio die samen goed zijn voor meer dan de helft van het marktvolume. Elk van deze districten noteerde een grote transactie voor eigen gebruik met respectievelijk KPMG in Kirchberg (17.000 m²), PwC in Ban de Gasperich (30.000 m²) en de BCEE (Bank en Spaarkas van de staat Luxemburg) in het Stationsdistrict (10.500 m²). Dit brengt de CBD op een ongewone vierde plaats, maar nog steeds met een take-up van 22.152 m². Het Airport district noteerde historisch ook een van de beste jaren met 19.245 m², wat de gedecentraliseerde districten hun beste prestatie over vijf jaar liet noteren met ongeveer 35.000 m². De periferie kende een bescheidener resultaat met iets meer dan 25.000 m².



In termen van huurprijzen werd in 2014 een toename van de tophuurprijzen genoteerd in het Stations district tot € 34/m²/maand, een toename van 6%, hetgeen het resultaat is van de heropleving van de lokale vraag. De tophuurprijzen op Kirchberg bleven stabiel € 33/m²/maand, wat betekent dat het Stations district nu het tweede duurste district is na de CBD, dat onaantastbaar de eerste plaats behoudt met € 45/m²/maand.

Met het oog op de actuele vraag die niet wordt ingevuld, is het waarschijnlijk dat het topniveau nog zal stijgen met de toekomstige ontwikkelingen rond de Boulevard Royal, waar ook het gebouw Royal20 van Leasinvest Real Estate in ontwikkeling is en sinds eind 2014 reeds voorverhuurd (op-levering in 2016) voor een vaste duur van 10 jaar en met een jaarhuurprijs van € 3 miljoen voor ongeveer 5.000 m².



Een analyse van de meest actieve huurders per segment toont aan dat de bank- en financiële sector licht zijn gedaald op een jaar tijd (van 32% tot 29%), net als de publieke sector (Europese en Luxemburgse instellingen, van 26% tot 10%), ten gunste van de dienstverlening aan bedrijven (m.i.v. de consultants van het type 'Big 4', van 21% tot 38%). De activiteiten in de banksector ondervonden in het bijzonder de impact van de komst van Chinese banken die hun aanwezigheid in Luxemburg verder hebben bevestigd met de aankomst van de Agricultural Bank of China, China Merchants Bank (huurder van het kantorenproject Royal20 van Leasinvest Real Estate aan de boulevard Royal) en de Bank of Communications.

Retailmarkt: stabiele aantrekkelijke en dynamische markt

De resultaten voor de activiteiten in de retailmarkt voor 2014 geven een verschillend beeld naargelang de markt bekeken wordt vanuit de totale take-up hetzij vanuit het aantal transacties. Het eerste cijfer dat 23.700 m² bedraagt is gedaald met 13% in vergelijking met het vijfjaarlijks gemiddelde, terwijl het aantal transacties 74,9% hoger ligt. Er wordt van uitgegaan dat deze markt wel de gevolgen ondervindt van de economische onzekerheid maar toch een solide aantrekkelijkheid en dynamisme blijft tonen.

De tophuren hebben allemaal hun niveau geconsolideerd sinds 2012.

BELGIË

Investeringsmarkt

De investeringen in de Belgische vastgoedmarkt zijn meer dan verdubbeld sinds het laagste niveau in 2009, gezien steeds meer fondsen dringend op zoek zijn naar renderende activa.



INVESTERINGSVOLUME IN BELGISCH VASTGOED – PER SEGMENT

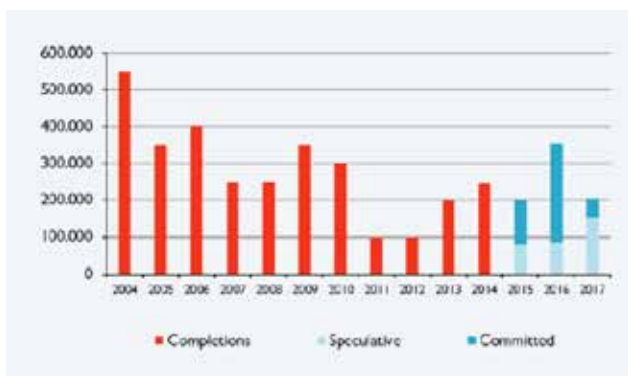
(IN MILJOEN EURO – 2006-14)

Recente transacties, zoals het nieuwe BIM hoofdkwartier in Tour&Taxi of VAC in Gent, tonen aan dat sommige institutionele investeerders bereid zijn om transacties af te sluiten tegen 5% of zelfs lager voor gebouwen die op lange termijn verhuurd zijn aan tophuurders (triple A).

Kantorenmarkt: beschikbaar aanbod aan nieuwe kantoren blijft historisch laag

De crisis heeft de voorraad aan nieuwe kantoren dramatisch beïnvloed. Omdat de oplevering van nieuwe projecten verscheidene jaren in beslag neemt, heeft de daling in nieuwe voorraad zich pas gemanifesteerd in 2011 en in 2012 op een ogenblik dat de opleveringen een absoluut dieptepunt noteerden. Een bescheiden heropleving, bijna exclusief in het CBD district, werd vastgesteld sinds 2013, maar de voorraad aan nieuwe kantoren blijft duidelijk beneden de historische niveaus, rond 250.000 tot 300.000 m² per jaar. Bovendien hebben een aantal van deze opleveringen betrekking op volledige renovaties van oudere gebouwen, zodat het netto volume aan nieuwe voorraad de facto nog lager ligt. Ook de gebouwen Montoyer 63 en Square de Meeûs van Leasinvest Real Estate, die volledig zullen worden heropgebouwd met als objectief een BREEAM 'excellent', zijn in het CBD district gelegen. De oplevering van Square de Meeûs is voorzien voor 2016 en die van Montoyer 63 voor midden 2017.

OPLEVERINGEN EN PIPELINE IN BRUSSEL (TOTAAL M² – NIEUWE & HERONTWIKKELDE KANTOREN)



Samen met de stijgende trend inzake de reconversie van kantoren naar andere bestemmingen, heeft de Brusselse markt een vrij vlakke en langzaam verouderende kantorenvoorraad. Er zitten nochtans enkele belangrijke (her)ontwik-

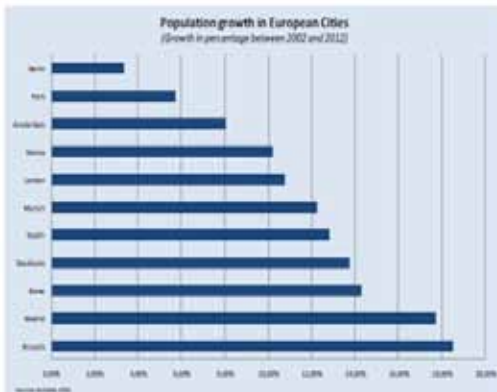
kelingen in the pipeline, maar een groot aantal hiervan dient nog bevestigd te worden, waardoor ze wellicht niet zullen opgeleverd worden op korte termijn.

Op basis van de huidige trends zal binnen 3 jaar minder dan 15% van de Brusselse kantorenvorraad nog beschouwd worden als nieuw en de helft ervan zal tegen dan echt oud zijn aangezien het dan meer dan twintig jaar geleden is dat ze nog volledig werden gerenoveerd.

De structurele leegstand op de Brusselse markt over de jaren heen heeft ontwikkelaars en eigenaars aangezet tot voorzichtigheid om nog speculatieve projecten te lanceren. Maar dit zou kunnen veranderen, aangezien de meest recente kantoorontwikkelingen vrij snel verhuurd konden worden in de centrale districten en er weinig oppervlakte beschikbaar blijft. Dit is een positief gegeven voor de heropbouw van onze gebouwen Montoyer 63 en Square de Meeûs, beide gelegen in de CBD van Brussel. In de gedecentraliseerde districten zullen sommige eigenaars geen andere keuze hebben dan hun gebouwen te renoveren of de bestemming ervan te wijzigen, om ze te verhuren of te verkopen. Dit is ook wat Leasinvest Real Estate heeft gedaan met het gebouw The Crescent in Anderlecht, dat succesvol werd omgevormd tot een modern kantoorgebouw met faciliteiten (businesscenter, auditorium, fitness, catering, ...), en dat ondertussen een bezettingsgraad kent van meer dan 80% (in afwachting van bijkomende verhuringen) en dat met zijn talrijke gebruikers die van het divers aanbod van diensten gebruik maakt, zelfs een financiële bezettingsgraad bereikt die nog hoger is; het gebouw heeft ondertussen ook een BREEAM-in-use certificaat 'excellent' behaald.

Retailmarkt: significante activiteit in het baanwinkelsegment als afsluiter van 2014

De demografische groei en de gezinsconsumptie ondersteunen de markt. De demografische groei in België is significant hoger dan in de meeste omringende landen en Brussel is zelfs een van de snelst groeiende steden in Europa. De geplande retailontwikkelingen (zoals Docks Brussel of Up-lace in Machelen) zijn zeker te verantwoorden in de context van de groei van de bevolking, in het bijzonder omdat deze groei het sterkst is in het noord-westelijk deel van het Brussels Gewest.



Het totaal jaarlijks volume voor 2014 bedroeg € 631 miljoen, d.i. 15% lager dan de volumes opgetekend in 2013. Een groot deel van de investeringsactiviteit in de eerste drie kwartalen van het jaar had betrekking op kleine transacties in topwinkelstraten, maar in Q4 werd een substantiële verbetering opgetekend in het segment buiten de stad, met € 159 miljoen voor een 9-tal transacties, waarvan een van de grootste de verkoop betreft van de Vastned portefeuille (inclusief Julianus Tongeren) aan een Franse privé investeerder voor € 35,6 miljoen.

Verhuurmarkt

Kantorenmarkt: CBD goed voor 62% van de totale take-up

De take-up (nieuwe verhuringen, uitbreidingen of acquisities voor eigen gebruik) nam gestaag toe in 2014 na een tienjarige dip opgetekend in 2013. In totaal werd er vorig jaar 435.897 m² verhuurd, hetzij een stijging van 29,7% in vergelijking met vorig jaar. De markt werd voornamelijk ondersteund door overheden, die meer dan 1/3 vertegenwoordigden van alle nieuwe oppervlaktes die in de Brusselse markt verhuurd werden in 2014.

Van de 10 belangrijkste transacties in 2014 zijn er 8 verhuringen aan de overheid of aan niet-gouvernementele organisaties en slechts 2 aan bedrijven, hetgeen heel goed de groeiende impact van de publieke sector op de Brusselse markt illustreert. Bovendien vertegenwoordigen de grote transacties een onevenredig aandeel in de take-up, waarbij de dertig belangrijkste transacties nagenoeg 60% vertegenwoordigen van alle in 2014 verhuurde oppervlaktes. Overheidsinstellingen zijn daarom meer en meer de 'market maker' voor eigenaars en ontwikkelaars.

BRUSSEL TAKE-UP – TOTAAL M²



Als we vooruitblikken zal deze trend zich nog doorzetten in de komende maanden en jaren aangezien de Europese Commissie grote aanbestedingen heeft gelanceerd om nieuwe kantoren te vinden voor verscheidene van haar directoraten-generaal en verschillende niveaus van de Belgische Staat nieuwe gebouwen nodig zullen hebben om hun medewerkers in onder te brengen.

Wat de bedrijven betreft, die nog steeds het grootste deel van het dealvolume vertegenwoordigen met meer dan 300 transacties per jaar, is de take-up van nieuwe ruimte voor een groot deel te verklaren door het verhuizen van bestaande kantoren om hun gebouwen te upgraden en hun ruimte aan te passen aan de huidige behoeften.

De Central Business Districten bleven de drijvende kracht achter de Brusselse take-up in 2014, met 62% van de take-up in deze markt. Dit is voornamelijk te danken aan het Leopold District (ook bekend als het EU district) dat zijn centrale rol in de Brusselse kantorenmarkt in 2014 bevestigd dankzij de activiteiten van de Europese instellingen en de activiteiten van de bedrijven die hiermee verbonden zijn.

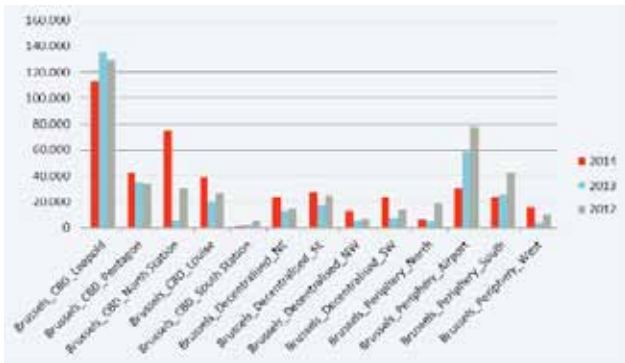
Europese- en andere Belgische overheidsinstellingen zijn opnieuw op zoek naar nieuwe kantoorruimte, wat een positieve trend is voor het Leopold district, gezien het kenmerkend is dat 50% van de kantoorruimte in dit district opgenomen wordt door dit type huurders. De Europese instellingen hebben echter laten weten dat ze overwegen hun horizon inzake locatie te verbreden, wat een opportuniteit zou kunnen betekenen voor topgebouwen in andere goed bereikbare districten.

Het Pentagon – Brussel centrum district – noteert echter een dalende take-up over de laatste jaren. Dit wordt voornamelijk verklaard door een gebrek aan aanbod aangezien er nagenoeg geen grote top ruimte beschikbaar is en de leegstand een tienjarig dieptepunt heeft bereikt. Al deze gegevens bevestigen het standpunt dat de vraag naar kantoren in de Brusselse CBD districten hoog is, d.i. het district

waarin ook de gebouwen Montoyer 63 en Square de Meeûs van Leasinvest Real Estate gelegen zijn en die beide volledig heropgebouwd worden met als objectief BREEAM 'excellent' en met een voorziene oplevering respectievelijk in 2016 en 2017.

In de Brusselse periferie is de vraag naar kantoren de laatste jaren positief geëvolueerd in de richting van kwalitatieve gebouwen, ingevolge de verhuizing van huurders uit oudere gebouwen in de gedecentraliseerde en andere perifere zones.

BRUSSELSE TAKE-UP PER DISTRICT (2012-14)



Retailmarkt: groeiende vraag naar locaties buiten de stad

Na een zwakke prestatie voor het grootste gedeelte van 2014, was er een toename in de verhuuractiviteiten in Q4 met een take-up van 134.000 m². Dit vertegenwoordigt 40% van de totale take-up in 2014 en is het resultaat van verscheidene grote verhuurtransacties, waaronder de verhuring aan Primark met 12.150 m² gespreid over drie verschillende locaties, en aan Mediamarkt met 11.550 m², eveneens verspreid over drie verschillende locaties. Ondanks deze sterke prestaties blijft het gebruikerssentiment voorzichtig, waarbij zelfs de beste topwinkelstraten en shopping centers langere onderhandelingen, een hogere leegstand en een neerwaartse druk op de huren ervaren. Er is nochtans een groeiende vraag naar locaties buiten de stad en met verschillende 'stadsretailers', zoals H&M, die actief op zoek zijn naar uitbreiding in perifere locaties. Het buiten de stad retailsegment was inderdaad de sterkst presterende verhuurmarkt in 2014.

ZWITSERLAND

Investeringsmarkt retail

Buitenlandse investeerders hebben sterk bijgedragen tot de ontwikkeling van de retailmarkt in Zwitserland

Omwille van specifieke wettelijke beperkingen (die de acquisitie van residentiële vastgoedbeleggingen door buitenlandse kopers verbieden) voor vastgoedacquisities, is de Zwitserse vastgoedmarkt verdeeld in twee duidelijke deelmarkten: residentieel en commercieel (d.i. kantoren, retail, hotels, industrie en logistiek).

Aan de commerciële zijde wordt de markt nog steeds gedomineerd door Zwitserse investerings- en pensioenfondsen, met een focus op top kantoor- en retailpanden. Voor dit type vastgoed worden continu vrij lage netto yieldniveaus genoteerd van ongeveer 4%, die de schaarste aan beschikbare panden en de sterke vraag reflecteren.

In lijn met de kleine omvang van de Zwitserse vastgoedmarkt (in vergelijking met andere Europese markten), is de retail investeringsmarkt vrij beperkt. De meeste grote retailpanden zoals shoppingcenters zijn vaak eigendom van belangrijke Zwitserse retailers, zoals Coop en Migros, die niet geneigd zijn hun activa te verkopen en liever zelf eigenaar blijven van hun kernpanden. Historisch gezien zijn buitenlandse investeerders belangrijke spelers geweest op de investeringsmarkt, meer bepaald voor baanwinkels en panden op secundaire locaties. Ze hebben sterk bijgedragen tot de ontwikkeling van de retailmarkt in Zwitserland.

De waargenomen range van yields op de retailmarkt is vrij breed aangezien de diverse deelmarkten verschillende kenmerken vertonen. Voor toppanden worden permanent vrij lage netto yield niveaus van ongeveer 4% genoteerd, zoals hiervoor reeds gemeld, omwille van de schaarste aan beschikbare panden en de sterke vraag. Op secundaire locaties is het beeld de laatste jaren veranderd in een voorzichtigere aanpak door investeerders. De laatste transacties in dergelijke panden tonen aan dat investeerders meer bekommerd zijn om de resterende duur van de huurcontracten, zelfs voor gloednieuwe en volledig verhuurde panden. We noteren een netto yield range van 5,25% tot 6% voor dit type panden. In het algemeen bleven de yield niveaus vrij stabiel over de laatste twee jaren, in het bijzonder omwille van de lage rentevoeten en de beperkte pipeline aan beschikbare activa.

Een van de meest significante fenomenen in de ontwikkeling van de retailmarkt in Zwitserland over de laatste 10 jaar is de uitbreiding van dergelijke baanwinkel-retailers in verschillende locaties van het land. De meeste van hen concentreren

zich rond kernlocaties in de periferie van stadscentra, waar ze makkelijk bereikbaar zijn met de auto. Het is belangrijk te noteren dat de grootste retailers in die sectoren de volgende zijn : meubelwinkels (Ikea, Pfister, Top Tip, Conforama, Interio, Micasa) en Doe-het-zelf (Hornbach, Coop Bau+Hobby, Jumbo, Migros Do It + Garden, Obi) merken; recente studies tonen aan dat de ontwikkeling van baanwinkels werd gedreven door de vestiging van dergelijke retailers op die locaties. Andere belangrijke huurders zijn retailers in voeding voor huisdieren (Fressnapf, Qualipet), sportartikelen (Ochsner Sport, Decathlon, SportXX, Athleticum) en electronica (Media Markt, Interdiscount, M-Electronics); deze merken zijn vertegenwoordigd in ongeveer 2/3 van de Zwitserse baanwinkels. We merken ook de toenemende aanwezigheid van hard discounters zoals Lidl en Aldi en fast-foodketens. Deze deelmarkt kent op heden de bijzondere situatie dat de vraag het aanbod overtreft, in het bijzonder op aantrekkelijke locaties zoals Genève en Vaud, waar Leasinvest Real Estate in november 2014 eigenaar is geworden van 2 retailpanden in belangrijke ontwikkelde retailparken in de regio's van Etoy (Littoral Park) en Villeneuve (Pré Neuf). Het derde pand is gelegen aan de hoofdwinkelstraat van Yverdon-les-Bains, de tweede belangrijkste stad in het kanton Vaud, langs het meer van Neuchâtel.

Bovenvermelde bijzondere situatie is een gevolg van meer restrictieve planning en verkeersregels die door diverse gemeenten werden ingevoerd om de hinder te reduceren, waardoor het aanbod van geschikte sites voor retailers beperkt wordt.

Verhuurmarkt retail

Locaties met hoge passage en traffic zijn de duidelijke winnaars

Ondanks een aantrekkelijke economische context, heeft retail een gemengd jaar achter de rug. Op basis van de stagnatie van de omzetcijfers, de daling van de resultaten en structurele uitdagingen, is de vraag naar oppervlaktes bescheiden. De retailmarkt ondervindt nog steeds de invloed van de grote uitbreiding die plaatsvond tussen 2004 en 2010, samen met een verscherping van de concurrentie. De toenemende concurrentie van e-commerce beperkt nog extra de behoefte naar nieuwe ruimtes. De vroegere groeimotoren, zoals de trend naar filialisering en de marktpenetratie door buitenlandse ketens zijn nog steeds aanwezig, maar afgezwakt en beperkter door de impact van e-commerce. De in het algemeen bescheiden vraag naar oppervlaktes vertaalt zich in een aanbod aan bestaande ruimtes dat zich op een hoog niveau handhaaft. De investeerders op de retailmarkt blijven dan ook voorzichtig ondanks lage rentevoeten, dus

een ideale context voor vastgoedinvesteringen. We voorzien een verdere vertraging van de uitbreiding aan ruimtes die we gekend hebben in het verleden. Een groot aantal projecten zijn nog in voorbereiding en sommige projecten slepen reeds jaren aan waardoor de realisatie zelfs onzeker is geworden. In tegenstelling hiermee blijven de investeringen in transformatie dynamisch, gedreven door de toegenomen concurrentie. Structurele veranderingen (in de zin van ontwikkeling van nieuwe retailconcepten, showrooms ter ondersteuning van e-commerce, ...) domineren de markt en maken meer en meer een onderscheid tussen de winnaars t.o.v. de verliezers. Locaties met een hoge passage en traffic zijn de overduidelijke winnaars. Hun huurprijzen die reeds hoog zijn, zullen wellicht nog nieuwe stijgingen kennen.

9.2 VASTGOEDPORTEFEUILLE

Shopping
center Knauf,
Pommerloch



Route d'Arlon 2,
Strassen



Rue Jean Monnet 4,
Luxemburg



GROOTHERTOOGDOM LUXEMBURG

Alle vastgoedbeleggingen in Luxemburg worden rechtstreeks en onrechtstreeks aangehouden via Leasinvest Immo Lux, waarvan Leasinvest Real Estate 100% aandeelhouder is.

LIGGING	OMSCHRIJVING	BOUW- JAAR	HUUROP- PERVLAKTE
Shopping center Knauf, Schmiede	Shopping center met een 40-tal winkels, gelegen in het Noorden van het Groot-hertogdom Luxemburg, op de 3-landen grens Luxemburg, België en Duitsland	1995	35.684 m ²
Shopping center Knauf, Pommerloch	Shopping center met een 60-tal winkels, gelegen in het Noorden van het Groot-hertogdom Luxemburg, dicht bij Bastogne in België	2002	26.251 m ²
Route d'Arlon 2, Strassen	Retailsite gelegen aan de belangrijke invalsweg naar de stad Luxemburg nl. Route d'Arlon	1988	22.721 m ²
Hornbach, 31, Rue du Puits Romain, Bertrange	Retailsite gelegen te Bertrange, Bourmicht	2008	12.153 m ²
Rue du Cimetière/An der N7, Diekirch	Retailsite gelegen aan de N7 te Diekirch • Bouw bijkomend retailgebouw van 1.356 m ² in 2011	1996	10.199 m ²
Rue du Brill, Foetz	Retailgebouw gelegen naast de Cora-vestiging	1987	4.219 m ²
Place Schwarzenweg, Dudelange	Commercieel gebouw bestaande uit galerijen, commerciële ruimten, bakkerijen, reserves, verkoopzones, kantoren en cafetaria	1991	3.759 m ²
Rue du Curé, Diekirch Mede-eigendom	Winkelruimte op gelijkvloers met beperkte voorzieningen op 1ste en 2de verdieping en ondergrondse parkings, deel uitmakend van een gemengd gebouw (handelszaken/residenties)	1994	3.100 m ²
EBBC (gebouwd), Route de Trèves 6, Senningerberg Mede-eigendom parking en parkingzone	Maakt deel uit van een kantorencomplex van zes gebouwen op wandelafstand van de luchthaven van Luxemburg	1988	4.473 m ²
Rue Jean Monnet 4, Luxemburg	Vlaggenschip van de portefeuille omwille van zijn ligging, architectuur en hoogwaardige afwerking • Gedeeltelijke renovatie in 2011	1992	3.866 m ²
Avenue J.F. Kennedy 43, Luxemburg Mede-eigendom	Uitzonderlijke locatie in het hart van de Kirchberg naast het Shopping Center Auchan • Huuropervlakte kantoren op 1 ^e en 3 ^e verdieping	1999	2.270 m ²
Route d'Esch 25, Luxemburg	Gelegen vlakbij de hoofdzetel van Banque Internationale du Luxembourg op de route d'Esch	1992	1.839 m ²
Rue du Kiem 145, Strassen	Maakt deel uit van een complex van drie gebouwen en ligt parallel met de Route d'Arlon in Strassen	2002	1.834 m ²
Montimmo, Avenue Monterey 35, Luxemburg	Gelegen in een van de belangrijkste straten van het Central Business District van Stad Luxemburg	2009	1.760 m ²
Avenue Monterey 20, Luxemburg	Standingvol kantoorgebouw gelegen op de Avenue Monterey, een van de meest prestigieuze locaties in Luxemburg	2001	1.555 m ²
CFM, Rue Guillaume Kroll, Luxemburg	Industrieel complex bestaande uit enerzijds een service center, distributeur, groothandel in sanitaire toestellen en anderzijds een kantoorgebouw • In 2008 gerenoveerd en uitgebreid	1990	19.987 m ²

Brixton Business
Park / Brixtonlaan
1-30, Zaventem



The Crescent,
Lenniksebaan 451,
Anderlecht



Rijksarchief Brugge,
Predikherenrei 4,
Brugge



BELGIË

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

LIGGING	OMSCHRIJVING	BOUW- JAAR	HUUROP- PERVLAKTE
Brixton Business Park / Brixtonlaan 1-30, Zaventem*	Bedrijvenpark langs de E40 bestaande uit 6 semi-industriële gebouwen en 1 grote winkelopervlakte • Renovaties uitgevoerd in functie van nieuwe huurders	1975/88	36.122 m ²
Riverside Business Park, Internationalelaan 55, Anderlecht*	Bedrijvenpark in een groene omgeving bestaande uit 12 gebouwen waarvan 9 kantoorgebouwen en 3 semi-industriële units • Verschillende gedeeltelijke renovaties 2005-2010	1992/96	26.826 m ²
The Crescent, Lenniksebaan 451, Anderlecht*	Kantoorgebouw in het Erasmus Wetenschappelijk Park in Anderlecht • Verbouwd naar 'green intelligent building' in 2010/2011	2002	15.132 m ²
Motstraat, Mechelen*	Kantorencomplex	2002	14.174 m ²
Montoyerstraat 63, Brussel*	Uitstekend gelegen kantoorgebouw • Gedeeltelijk gerenoveerd in 2003 • renovatie inkom en sanitair 2009/2010	1974	6.745 m ²
Square de Meeûs 5-6 Brussel*	Zeer goed gelegen kantoorgebouw • In belangrijke mate gerenoveerd in verschillende fasen (periode 1996/2002)	1974	5.965 m ²
Canal Logistics, Neder-over- Heembeek*	State-of-the-art logistiek centrum met kantoren		
Fase 1	+ 1.250 m ² kantoren	2010	27.682 m ²
Fase 2	+ 1.250 m ² kantoren	2011	20.664 m ²
Prins Boudewijnlaan 7, Kontich*	Distributiecentrum • Uitbreiding in 2000	1989	27.589 m ²
Nijverheidsstraat 96, Wommelgem*	Opslag- en distributiesite met kantoren • Uitgerust met zonnepanelen en uitgebreid met 500 m ² extra kantoorruimte in 2010	1992/93	26.590 m ²
SKF, Tongeren*	Distributiecentrum bestaande uit opslaghallen en kantoren	1993/03	25.872 m ²
Wenenstraat 1, Meer*	Opslagmagazijn met kantoren	1989/90	8.071 m ²
Zeutestraat, Mechelen*	Opslagmagazijn met kantoren	2002	7.362 m ²
Vierwinden Business Park/ Leuvensesteenweg 532, Zaventem*	Semi-industrieel bedrijvenpark • Verbouwd in 1994 en 1998 (verkoop Units A en B voorste gedeelte in januari 2013 - 6.526 m ²)	1973	7.098 m ²
Rijksarchief Brugge, Predik- herenrei 4, Brugge	Archiefgebouw met 29 lopende kilometers aan archieven	2012	6.097 m ²

Route de Buchillon
2, EtoyRoute des
Paquays,
VilleneuveRue du lac 12,
Yverdon-les-Bains

ZWITSERLAND

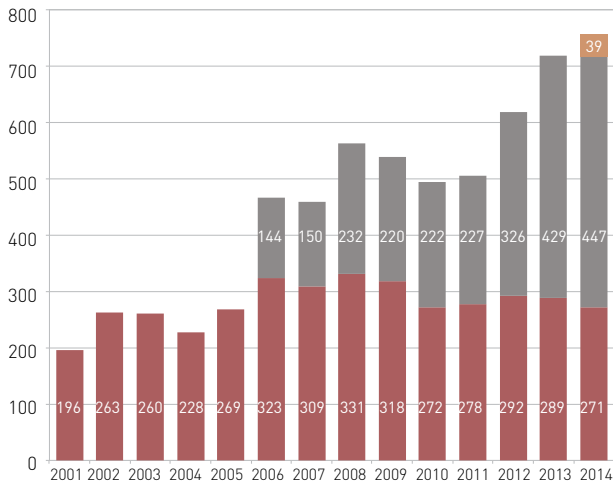
Alle vastgoedbeleggingen in Zwitserland worden rechtstreeks aangehouden via Leasinvest Immo Lux, waarvan Leasinvest Real Estate 100% aandeelhouder is.

LIGGING	OMSCHRIJVING	BOUW- JAAR	HUUROP- PERVLAKTE
Route de Buchillon 2, Etoy	Retailpand gelegen in retailpark genaamd Littoral	2005	5.126 m ²
Route des Paquays, Villeneuve	Retailpand gelegen in retailpark genaamd Pré Neuf	2005	3.505 m ²
Rue du lac 12, Yverdon-les- Bains	Stadswinkel gelegen in hoofdstraat	1990	3.018 m ²

ANALYSE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

EVOLUTIE VAN DE REËLE WAARDE

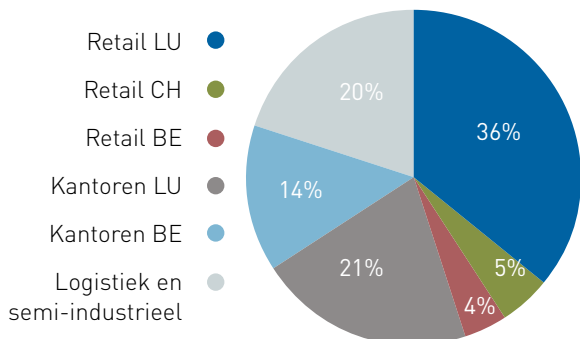
€ mio



- Zwitserland
- Groothertogdom Luxemburg
- België

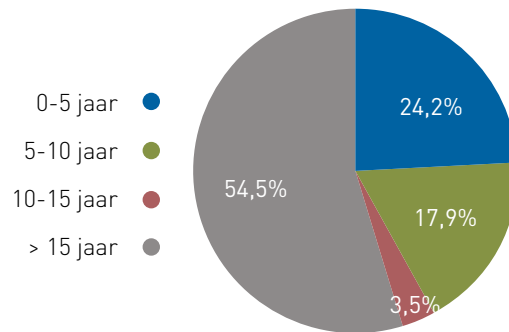
De reële waarde stijgt met 5,3% tot € 756 miljoen dankzij de acquisities in Zwitserland, dat op heden 5% uitmaakt van de geconsolideerde vastgoedportefeuille. Het aandeel Groothertogdom Luxemburg vertegenwoordigt 59% en België 36%.

AARD VAN DE ACTIVA



Retail blijft de belangrijkste activaklasse met 45%, terwijl het aandeel kantoren verder daalt tot 35%, waarvan het merendeel gelegen is in het Groothertogdom Luxemburg, en voor het overgrote deel in districten zoals CBD en Kirchberg waar schaarste dreigt en waar de leegstandsgraad nogmaals is gedaald; logistiek en semi-industrieel neemt licht af tot 20%.

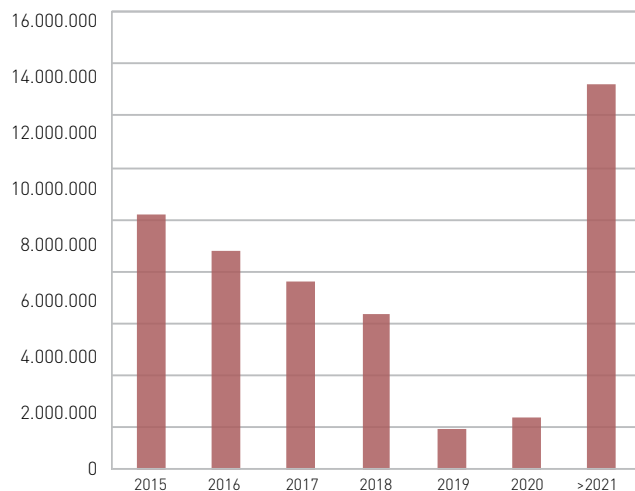
GEMIDDELDE OUDERDOM



Meer dan 42% van de gebouwen zijn jonger dan 10 jaar, 54,5% van de gebouwen zijn ouder dan 15 jaar (waarvan een belangrijk deel retail betreft). Hierin zitten nog Square de Meeûs en Montoyer vervat, die volledig zullen heropgebouwd worden en aldus de gemiddelde ouderdom zullen doen dalen vanaf hun respectieve opleveringsdata in 2016 en 2017.

Deze grafiek is opgesteld exclusief de panden voor verkoop en projectontwikkelingen.

HUURBREAKS (EERSTE OPZEGMOGELIJKHEID) EN CONTRACTUEEL VERZEKERDE HUURINKOMSTEN



De grafiek is opgesteld op basis van de eerste opzegmogelijkheid van de huidige huurcontracten op basis van de contractuele huur.

De gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten bedraagt 5,08 jaar (31/12/2013: 5,23 jaar).

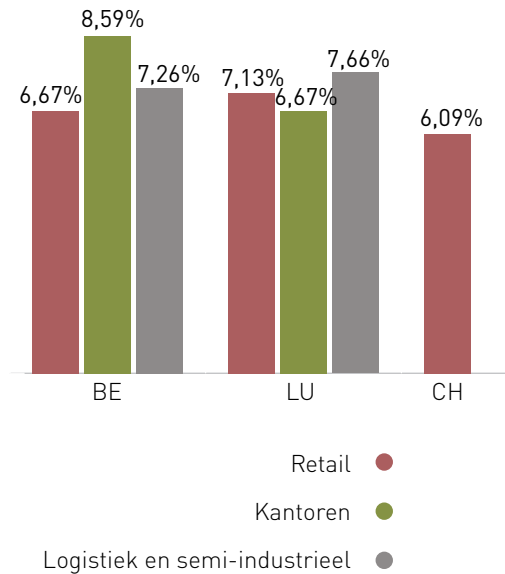
50,7% van de contractuele huur op jaarbasis vervalt binnen 3 jaar.

In 2014 verviel 15% van de contractuele huur op jaarbasis. De contracten werden grotendeels allemaal hernieuwd of ingevuld door andere huurders aan marktconforme voorwaarden, behalve wat het gebouw Monnet betreft, dat een renovatie ondergaat en waarin de toekomstige huurder van Royal20 (China Merchants Bank) ondertussen een verdieping heeft opgenomen, en voor het gebouw Canal Logistics Fase 2 dat in november 2014 kwam leeg te staan, maar waarvoor ondertussen een verkoopcompromis ondertekend werd (zie beheersverslag – overzicht activiteiten).

De opzegmogelijkheden bedragen respectievelijk 19% in 2015, 17% in 2016 en 15% in 2017.

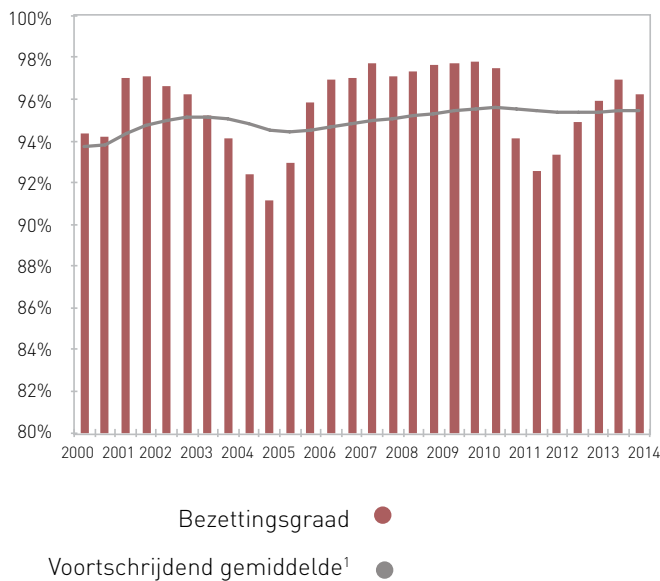
Voor meer informatie verwijzen we naar bijlage 4 van de financiële staten.

HUURRENDEMENT PER SEGMENT¹



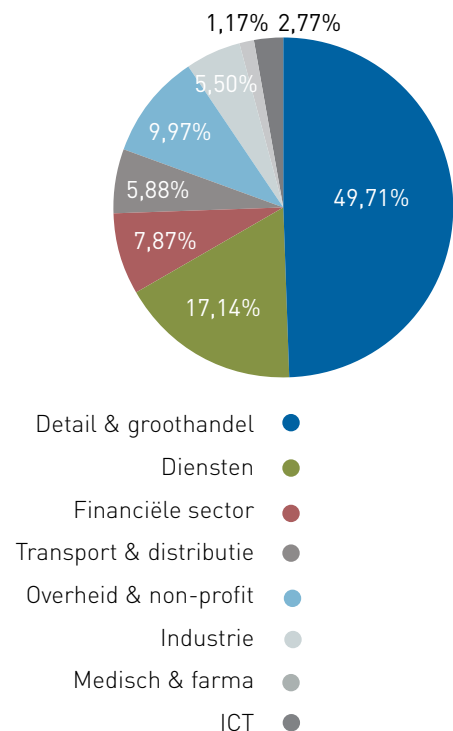
¹ Er bestaat een inverse relatie tussen rendement en waarde, namelijk een hogere waarde geeft ceteris paribus een lager rendement. Deze rendementen zijn berekend op basis van de activa beschikbaar voor verhuur.

BEZETTINGSGRAAD BLIJFT STABIEL OP 96,24%



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

TYPE HUURDERS



Diensten en retail en groothandel zijn goed voor bijna 70% van de portefeuille.

SAMENSTELLING VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

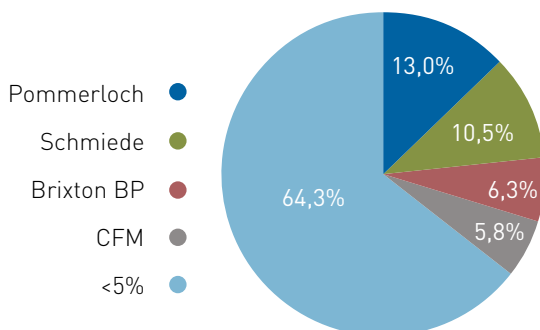
Voor meer informatie betreffende de segmentinformatie verwijzen we naar bijlage 3 van de financiële staten.

INDELING VOLGENS GEOGRAFISCHE LIGGING BELGIË – GROOTHERTOGDOM LUXEMBURG

	Reële waarde (€ mio)	Investe- rings- waarde (€ mio)	Aandeel in de por- tefeuille (%) obv reële waarde	Contractu- ele huur (€ mio/ jaar)	Huurren- dement obv reële waarde (%)	Huurren- dement obv inves- terings- waarde (%)	Bezet- tings- graad (%)	Duration
Groothertogdom Luxemburg	412,6	418,7	54,5	29,0	7,02	6,92	98,77	5,41
België	253,3	259,0	33,5	19,6	7,74	7,56	91,81	4,46
Zwitserland	39,1	40,0	5,2	2,4	6,09	5,95	100,00	5,60
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	704,9	717,8	93,23	50,9	7,23	7,10	96,24	5,08
Groothertogdom Luxemburg	0,0		0,0	0,0				
België	17,6	18,2	2,3	0,2				
Zwitserland								
Activa bestemd voor verkoop	17,6	18,2	2,3	0,2				
Projecten Luxemburg	33,9	34,7	4,5					
Projecten België	0,0	0,0	0,0					
Totaal vastgoedbeleggingen	756,3	770,7	100,0	51,1				

De vermelde contractuele huur is hoger dan de huurinkomsten die werden erkend in de resultatenrekening aangezien de contractuele huur de huurinkomsten van de acquisities annualiseert (de verwerving van de panden in Zwitserland werd maar opgenomen in de financiële staten sinds begin november).

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



INDELING VOLGENS TYPE VASTGOED

	Reële waarde (€ mio)	Inves- terings- waarde (€ mio)	Aandeel in de porte- feuille (%) obv reële waarde	Contra- cuele huur (€ mio/ jaar)	Huur- rende- ment obv reële waarde (%)	Huur- rende- ment obv investe- rings- waarde (%)	Bezet- tings- graad (%)	Duration	Aan- schaf- fings- waarde (€ mio)	Verze- kerde waarde (€ mio)
Retail										
Retail Groothertog- dom Luxemburg	271,78	274,45	35,9	19,38	7,13	7,06	99,67	6,60	257,20	102,12
Retail Zwitserland	39,05	40,03	5,2	2,38	6,09	5,95	100,00	5,60	37,00	18,17
Retail België	32,55	33,36	4,3	2,17	6,67	6,49	100,00	3,30	19,30	11,23
Totaal retail	343,38	347,84	45,4	23,93	6,97	6,88	99,73	6,23	313,50	131,52
Kantoren										
Kantoren Groother- togdom Luxemburg	120,92	123,93	16	8,07	6,67	6,51	96,36	2,60	105,93	81,85
Kantoren Brussel	79,2	81,18	10,5	6,68	8,43	8,23	82,85	2,00	107,00	111,61
Kantoren rest van België	25,52	26,16	3,4	2,32	9,09	8,87	100,00	2,40	47,70	31,45
Totaal kantoren	225,64	231,27	29,9	17,07	7,57	7,38	90,09	2,38	260,63	224,91
Logistiek/Semi- industriëel										
Logistiek/Semi- industriëel België	115,99	118,33	15,3	8,42	7,26	7,12	95,14	6,98	92,80	126,27
Logistiek/Semi- industriëel Groother- togdom Luxemburg	19,85	20,35	2,6	1,52	7,66	7,47	100,00	3,40	13,40	5,50
Totaal Logistiek/ Semi-industriëel	135,84	138,68	17,9	9,94	7,32	7,17	95,75	6,43	106,20	131,77
Vastgoedbeleggingen	704,86	717,79	93,2	50,94	7,23	7,1	96,24	5,08	680,33	488,20
Activa bestemd voor verkoop	17,6	18,19	2,3	0,18					17,6	12,85
Vastgoed beschik- baar voor verhuur	722,46	735,98	95,5	51,12					697,93	501,05
Projecten Groother- togdom Luxemburg	33,86	34,7	4,5						21,5	0
Totaal vastgoedbe- leggingen	756,32	770,68	100,0						719,43	501,05

	Totale oppervlakte (in m ²)	Contractuele huur (Mio EUR/j) (1)	Bezettingsgraad (%) (2)	Contr. Huur + gesch. Huur op leegstand (Mio EUR/j) (3)	Geschatte huur (Mio EUR/j) (3)
DEEL I: KANTOREN					
Montimmo	1.760	0,98	100%	0,98	0,84
EBBC	4.473	1,51	97%	1,56	1,43
CFM kantoren	5.559	1,38	100%	1,38	1,56
ESCH	1.839	0,63	100%	0,64	0,56
Kennedy	2.270	0,97	100%	0,97	0,86
Kiem	1.834	0,28	52%	0,52	0,50
Monnet	3.866	1,56	100%	1,56	1,65
Monterey	1.555	0,75	100%	0,75	0,67
Totaal Kantoren Luxemburg	23.156	8,07	96,36%	8,37	8,08
Square de Meeûs 5-6	5.965	1,19	85%	1,36	1,11
Rue Montoyer 63	6.745	1,52	100%	1,52	1,17
Riverside BP - Phase I, III and IV	21.645	2,32	77%	2,89	2,40
Lenniksebaan, Anderlecht	15.132	1,65	79%	2,05	1,93
Totaal Kantoren Brussel (België)	49.487	6,68	83%	7,82	6,61
WKB offices, Motstraat	14.174	2,32	100%	2,32	1,89
Totaal Kantoren Mechelen (België)	14.174	2,32	100%	2,32	1,89
Totaal Kantoren LRE	86.817	17,08	91%	18,50	16,57
DEEL II: LOGISTIEK					
CFM Warehouse	14.428	1,52	100%	1,52	1,17
Totaal Logistiek Luxemburg	14.428	1,52	100%	1,52	1,17
SKF, Tongeren	25.872	1,10	100%	1,10	1,08
Wommelgem - Nijverheidsstraat	26.590	1,38	100%	1,38	1,24
Canal Logistics - Fase 1	29.520	1,20	84%	1,42	1,36
Prins Boudewijnlaan 7	27.589	1,33	100%	1,33	1,09
Archief, Predikherenrei 3 - Brugge	6.097	1,16	100%	1,16	1,16
Totaal Logistiek België	115.668	6,18	96%	6,39	5,93
Totaal Logistiek LRE	130.096	7,70	97%	7,91	7,11
DEEL III: INDUSTRIEEL					
Riverside BP - Phase II	5.181	0,35	82%	0,42	0,38
Brixton BP	21.668	1,33	97%	1,37	1,29
Vierwinden BP	7.145	0,19	71%	0,28	0,30
WKB Warehouses, Zeutestraat	7.362	0,36	100%	0,36	0,32
Totaal Industrieel Brussel (België)	41.356	2,24	92%	2,43	2,30
Totaal Industrieel LRE	41.356	2,24	92%	2,43	2,30
DEEL IV: Retail					
Diekirch	3.100	0,67	100%	0,67	0,42
Dudelange	3.759	0,38	100%	0,38	0,38
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	2,50	100%	2,50	2,48
Hornbach	12.153	1,73	100%	1,73	1,74
Schmiede	35.684	5,68	99%	5,74	5,90
Pommerloch	26.251	6,73	100%	6,73	7,44
Totaal Retail Luxemburg	118.086	19,38	100%	19,44	20,05
Brixton BP - Unit 4/5/6	14.454	2,17	100%	2,17	2,11
Totaal Retail België	14.454	2,17	100%	2,17	2,11
Littoral Park - Etoy	5.126	1,10	100%	1,10	1,14
Pré-Neuf - Villeneuve	3.505	0,72	100%	0,72	0,72
Yverdon-les-Bains	3.018	0,57	100%	0,57	0,60
Totaal Retail Zwitserland	11.649	2,38	100%	2,38	2,46
Totaal Retail LRE	144.189	23,93	100%	24,00	24,62
Totaal LRE zonder projecten	402.458	50,94	96%	52,84	50,60
DEEL V: PROJECTEN					
RIX - Boulevard royal	949	0,00	0%	2,68	2,68
Totaal Projecten LRE	949	0,00	0%	2,68	2,68
DEEL VI: ACTIVA BESCHIKBAAR VOOR VERKOOP					
Meer - Helios	8.071	0,18	90%	0,20	0,20
Canal Logistics - Fase 2	21.923	0,00	0%	1,00	1,00
Totaal activa voor verkoop LRE	29.994	0,18	15%	1,20	1,20
Totaal LRE met projecten & activa beschikbaar voor verkoop	433.401	51,12	90%	56,72	54,48

(1) Het verschil tussen de contractuele huur en de huurinkomsten zoals voorgesteld in de financiële staten is voornamelijk toe te schrijven aan het feit dat de investeringen in 2013 slechts hebben bijgedragen in de huurinkomsten sinds september en december en deze in bovenstaande tabel geannualiseerd zijn.

(2) Voor de definitie van bezettingsgraad verwijzen wij naar het lexicon op p 189.

(3) Voor het bepalen van de geschatte huur baseren de schatters (Cushman & Wakefield, Stadim, DTZ en SPG Innercity) zich op hun kennis van de vastgoedmarkt en op recent gereali-seerde transacties. De huurwaarde wordt o.a. beïnvloed door de ligging, de geschiktheid van de site, de kwaliteiten van het gebouw en de marktomstandigheden. De toegekende eenheidsprijs wordt vermenigvuldigd met de oppervlakte van het handelspand om aan een totaal geschatte huurwaarde te komen.

VERZEKERDE WAARDE (SITUATIE OP 31/12/2014)

Om een veelvuldigheid van verhaal te vermijden en te kunnen genieten van voordelige premievoorwaarden, bepalen de standaard huurovereenkomsten (en service-overeenkomsten in het kader van de business center activiteiten) van zowel Leasinvest Real Estate (LRE), als Leasinvest Immo Lux (LIL) dat de verzekeringsovereenkomst voor het betrokken goed door de verhuurder wordt afgesloten voor de gehele wederopbouwwaarde (de 'verzekerde waarde') ervan, inclusief het huurdersrisico en andere aanverwante risico's, met een wederzijdse afstand van verhaal en inclusief een loss of rent van 36 maanden (de 'LRE / LIL polis').

In België is het verzekeringsrisico in de LRE polis ("Alle Risico's behalve") onderschreven door drie verzekeraars, met name ACE European Group Ltd. (60%), Bâloise NV (20%) en BDM NV (20%). In het GH Luxemburg wordt de LIL polis ("Tous Risques sauf") volledig onderschreven door Allianz Insurance Luxembourg SA.

De verzekerde waarde van de gebouwen in voormelde LRE / LIL polissen is gebaseerd op een externe waardering in "nieuwbouw"waarde, uitgevoerd door een erkend vastgoeddeskundige. Deze verzekerde waarden worden overeenkomstig de geldende index jaarlijks automatisch aangepast. Voor België worden de gebouwen per 31/12/2014 geherwaardeerd op basis van een 'ABEX' index¹ waarde 744 tegenover 730 op 31/12/2013 en voor het GH Luxemburg op basis van de 'Indice semestriel des prix de la construction' met een waarde van 745,85 tegenover 730,85 op 31/12/2013.

Voor een aantal gebouwen wordt het eigenaarsrisico 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 All Risk verzekering van Federal Mogul Corporation). Net zoals voor de eigen LRE / LIL polissen, is de verzekerde waarde van deze gebouwen gebaseerd op voormelde externe schatting in 'nieuwbouw' waarde van 2009 en worden zij in principe eveneens gekoppeld aan de jaarlijkse automatische 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 € 388,38 miljoen (incl. 60 milj. loss of rent) waarvan 9,61 miljoen (inclusief 2,60 miljoen loss of rent) betrekking heeft op het gedeelte van LIL), EBBC (totaal waarde van de gebouwen € 86,36 miljoen met een aandeel LIL van € 14,03), Monterey 20 (globale verzekerde waarde LIL € 4,83 miljoen, waarvan € 4,13 miljoen voor het gebouw Monterey 20 (100% LIL) en 0,69 miljoen voor het gedeelte in eigendom van LIL in de VME Central Parc (met betrekking tot het aanpalend gebouw te 31-33 Blvd. du Prince Henri met een globale verzekerde waarde € 22,77 miljoen), Diekirch (Match) (€ 20,48 miljoen waarvan € 5,37 miljoen voor LIL). Zowel het eigenaarsrisico, als het huurdersrisico van de site 'Hornbach Baumarkt' te Bertrange (in eigendom van LIL via het 100% filiaal Orly Lux SARL) wordt verzekerd door de gelijknamige huurder. De verzekerde waarde hiervan bedraagt 7,5 mio EUR, exclusief een loss of rent dekking ten voordele van de verhuurder.

De in de loop van 2014 gedesinvesteerde gebouwen aan de Ryadhstraat (Meer) en Louizalaan 66 (Brussel) werden uit de verzekeringspolis geschrapt.

Naast het gebouw Rijksarchief te Brugge, toebehorend aan 100% dochter RAB Invest NV, dekt de LRE polis, gelet op de situatie van mede-eigendom aldaar, eveneens de verzekerde waarde van de ondergrondse parking hiervan. Ook het Axxes Business Park en het business centre 'The Crescent Ghent' (het vroegere Torenhove) te Merelbeke maken deel uit van de LRE polis in het kader van het beheer en syndicusschap (uitgeoefend door dochtervennootschap Leasinvest Services NV). Tenslotte is ook het meubilair van de business centres, evenals het huurdersrisico van de administratieve zetel te Antwerpen geïncorporeerd in de LRE polis. De zonnepanelen die op Canal Logistics in Nederover-Heembeek werden geïnstalleerd zijn afzonderlijk door de opstalhouder verzekerd. Een wederzijdse afstand van verhaal werd bedongen tussen partijen en opgenomen in de LRE polis.

Gezien de volledige afbraak van het hotel Rix (20, Blvd. Royal) te Luxemburg en het afsluiten van een Algemene Bouwplaats Risico's verzekering (met dekking in eerste rang) hiervoor tijdens de duur van het nieuwbouwproject, werd de verzekerde waarde hiervan tijdelijk op nul gebracht in de LIL polis. Zoals gebruikelijk in het GH Luxemburg werd een erkend controleorganisme, de firma Secolux NV, aangesteld voor de controle van de werken met het oog op het afsluiten van een verzekering voor de (twee- en) tienjarige aansprakelijkheid (RC biennale et décennale). Deze decennale verzekering zal in de loop van 2015 worden

¹ De aanpassing van de verzekerde waarde geschiedt door de verzekerde bedragen te koppelen aan de evolutie van het ABEX-indexcijfer, een indexcijfer dat twee maal per jaar wordt vastgesteld door de Associatie van Belgische Experts. Dit indexcijfer volgt de evolutie van de bouwkosten in België door de observatie van de prijzen van de bouwmaterialen en de loonkosten in de bouwsector.

afgesloten. Vanaf de voorlopige oplevering van het gebouw zal dit opnieuw in de LIL polis worden opgenomen.

Voor de beide Luxemburgse 'Knauf' shoppingcenters, respectievelijk te Schmiede (waarvan LIL via Porte des Ardennes Schmiede SA 100% eigenaar is) en Pommerloch (eigendom van Porte des Ardennes Pommerloch SA) bepalen de onderliggende huurovereenkomsten dat de verhuurder, respectievelijk de huurders elk hun eigen risico's moeten verzekeren tegen brand en aanverwante risico's. In het kader van de aankoop van de vastgoedcertificaten door LIL werd de opname van een bijzondere clause in de respectievelijke verzekeringsovereenkomsten van de eigenaar (onder gebracht bij Lalux (Schmiede) en Foyer (Pommerloch)) bedongen, met name dat de gebeurlijke vergoedingen in het kader van deze verzekeringen bij voorrang aan de vastgoedcertificaathouders dienen te worden uitgekeerd teneinde elk mogelijk verlies aan huurinkomsten te compenseren. De overname door LIL van (al de aandelen van) S. Invest I SA, die op haar beurt 100% van de aandelen van Porte des Ardennes Schmiede SA (het emissievehikel en juridisch eigenaar van het shopping center te Schmiede in handen heeft, heeft geen invloed gehad op de verzekeringsovereenkomst voor het gebouw. De verzekerde sommen voor Knauf Schmiede bedragen per 31/12/2014 € 64,30 miljoen waarvan 47,13 miljoen voor het gebouw (en voor het overige voor accessoire dekkingen waaronder de loss of rent). De verzekeringsplicht voor Knauf Pommerloch berust bij de eigenaar, Porte des Ardennes Pommerloch SA, die het gebouw verzekerd heeft voor een verzekerde waarde van € 53,96 miljoen.

In de loop van 2014 is LIL overgegaan tot de acquisitie van 3 commerciële gebouwen te Zwitserland, meer bepaald te Villeneuve, Etoy en Yverdon-les-Bains. De onderliggende huurovereenkomsten bepalen dat de verhuurder instaat voor de verzekering van brand en aanverwante risico's, inclusief de loss of rent. Krachtens de vigerende wettelijke bepalingen werd de verzekeringspolis "Police d'Assurance contre l'Incendie et les Eléments Naturels – Bâtiment" van onderhavige gebouwen verplicht ondergebracht bij de kantonale verzekeraar ECA (l'Etablissement Cantonal d'Assurance). De actuele verzekerde waarde van de gebouwen bedraagt in totaal € 18,17 mio. (Index waarde 125, valutawaarde CHF per 31/12/2014). De aanverwante risico's, waaronder een loss of rent van 36 maanden, worden via een afzonderlijke verzekering gedekt bij de verzekeraar Schweizerische Mobiliar Versicherungsgesellschaft AG.

De totale verzekerde waarde voor de gebouwen waarvan Leasinvest Real Estate eigenaar is, bedraagt € 293,41 miljoen, waarvan € 238,38 miljoen deel uitmaakt van de LRE polis.

De totale verzekerde waarde voor de gebouwen waarvan Leasinvest Immo Lux eigenaar is, bedraagt € 207,64 miljoen (d.i. inclusief Knauf Schmiede en de Zwitserse eigendommen), waarvan € 104,94 miljoen deel uitmaakt van de LIL polis (d.i. exclusief de verzekeringen voor Knauf Schmiede en de Zwitserse eigendommen die afzonderlijk verzekerd zijn op naam van LIL).

Het relatief lager proportioneel aandeel van de verzekerde waarde t.o.v. de reële waarde in Luxemburg en Zwitserland wordt verklaard door de relatief hogere grondwaarde t.o.v. de constructiewaarde, wat tevens gebruikelijk is in Retail. Een aantal gebouwen waarvoor een volledig recht op BTW aftrek bestaat worden in "nieuwbouw"waarde exclusief BTW verzekerd.

België (in € miljoen)

Kantoren	143,06 (136,61% van de RW)
Logistiek	139,12 (104,14% van de RW)
Retail	11,23 (34,50% van de RW)
TOTAAL	293,41 (108,33% van de RW)

Luxemburg (in € miljoen)

Kantoren	81,85 (67,69% % van de RW)
Logistiek	5,50 (27,71% van de RW)
Retail	102,12 (37,57% van de RW)
Project Royal20	-
TOTAAL	189,47 (45,93% van de RW)

Zwitserland (in € miljoen)

Retail	18,17 (46,53% van de RW)
TOTAAL	18,17 (46,53% van de RW)

Algemeen totaal 501,05 (66,25% van de RW)

De premies betaald in het kader van de globale LRE / LIL polissen, incl. taksen, bedragen voor 2014 respectievelijk voor België € 149.235,43 en voor Luxemburg € 44.377,61. Voor Zwitserland werden in 2014 nog geen premies betaald.

9.3 SCHATTINGSVERSLAG¹²

ACTUALISATIE OP 31 DECEMBER 2014 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 2014 over te maken.

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

Wij hebben onze schatting bepaald volgens de methode van de kapitalisatie van de geschatte markthuurwaarde met correcties voor de actualisering van het verschil tussen huidige en geschatte huurprijzen; 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), het Groothertogdom Luxemburg en Zwitserland.
2. De effectieve huurinkomsten (+ de geschatte huurwaarde op leegstand) van het geheel ligt 4,59% (respectievelijk 13,08%, 0,10% en -2,99% voor de Belgische, de Luxemburgse en de Zwitserse portefeuille) hoger dan de geschatte huurwaarde.
3. De bezettingsgraad³ van het geheel (inclusief de projecten) bedraagt 89,71%⁴ (respectievelijk 87,21%, 90,49% en

100% voor de Belgische, de Luxemburgse en de Zwitserse portefeuille).

4. In Q4 2014 werden drie winkels in Zwitserland gekocht voor een geschatte netto waarde van € 39.050.000.
5. In Q4 2014 werd het contract getekend voor het hele project R20 voor een vaste periode van 10 jaar.
6. In Q1 2014 werd het kantoorgebouw met een winkel gelijkvloers op de Louizalaan 66 te Brussel verkocht voor een geschatte netto waarde van € 8.200.000.
7. In Q1 2014 werd het pand in Meer (Dobla) verkocht voor een geschatte netto waarde van € 1.630.000.

Wij hebben op 31 december 2014 voor het geheel van de gebouwen Leasinvest Real Estate Comm.VA, inclusief het gedeelte van de portefeuille dat door de vennootschap Winssinger & Associés en door Stadim geschat werd,

1. een investeringswaarde bepaald van € 770.670.000 (Zevenhonderdzeventig miljoen zeshonderdzeventig duizend euro), met respectievelijk een investeringswaarde van € 277.220.000, € 453.430.000 en € 40.030.000 voor de Belgische, de Luxemburgse en de Zwitserse portefeuilles; en
2. een reële waarde bepaald van € 756.320.000 (Zevenhonderdzesenvijftig miljoen driehonderdtwintig duizend euro), met respectievelijk een reële waarde van € 270.860.000, € 446.410.000 en € 39.050.000 voor de Belgische, de Luxemburgse en de Zwitserse portefeuilles.

Op deze basis bedraagt het huurrendement van de totale portefeuille (inclusief de projecten)⁵ in termen van de investeringswaarde 6,63% (respectievelijk 7,13%, 6,39% en 5,95% voor de Belgische, de Luxemburgse en de Zwitserse portefeuille) en het huurrendement van de totale portefeuille in termen van de reële waarde 6,76% (respectievelijk 7,3%, 6,49% en 6,10% voor de Belgische, de Luxemburgse en de Zwitserse portefeuille).

Jérôme LITS

Associate

Valuation & Advisory

In naam van Cushman & Wakefield

Koen NEVENS MRICS

Managing Partner

¹ De besluiten van het schattingsverslag werden opgenomen met toestemming van Cushman & Wakefield en Winssinger & Vennoten.

² 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.

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

⁴ Het verschil met de 96,2% bezettingsgraad betreft hoofdzakelijk het lopende project Royal20 waarvan de huur € 3 miljoen per jaar bedraagt volgens de huurovereenkomst afgesloten met China Merchants Bank voor een periode van 10 jaar (zie beheersverslag - overzicht activiteiten).

⁵ De huurrendementen elders in dit jaarlijks financieel verslag vermeld zijn berekend op basis van de activa beschikbaar voor verhuur.

9.4 OPERATIONEEL BEHEER VAN DE GEBOUWEN – ACTIEF BEHEER

De vennootschap streeft ernaar om haar vastgoed actief te ontwikkelen en te beheren.

In dat kader staat zij ook in voor diverse aanvullende diensten die een toegevoegde waarde vormen bij de terbeschikkingstelling van haar vastgoed of voor de gebruikers ervan. De aanvullende dienstverlening behelst – buiten het incasso van de huurgelden en de doorrekening van de gemeenschappelijke lasten aan de huurders – verschillende diensten zoals onder andere het property management (al of niet met inschakeling van een eigen helpdesk om de problemen van de klanten-huurders snel op te vangen), project management (zoals het aanwezig zijn van eigen ingenieurs en/of architecten om de nodige renovatie- of aanpassingswerken bij nieuwe verhuringen met aannemers en/of onderaannemers te coördineren) en facility management (zoals de terbeschikkingstelling van extra diensten bv. catering, vergaderzalen, computersystemen, telefonie, etc.).

Deze aanvullende diensten zijn een middel om haar activiteiten uit te voeren en vormen een meerwaarde voor zowel de door haar ter beschikking gestelde onroerende goederen als de gebruikers ervan. Deze diensten kaderen in de strategie van de vennootschap om in te spelen op de behoeften van haar klanten en op die manier op maat gemaakte vastgoedoplossingen op lange termijn te kunnen aanbieden.

Deze aanvullende diensten worden ofwel door eigen personeel geleverd ofwel door derde gespecialiseerde ondernemingen die dan onder de verantwoordelijkheid, controle en coördinatie van de effectieve leiding van de vennootschap staan.

De inkomsten die uit de overige aanvullende diensten voortvloeien (behalve deze voor het technisch en commercieel beheer van het "Axxes Business Park" en "Torenhof"), zijn inbegrepen in de huurinkomsten van de vennootschap. De "aanvullende diensten" die de vennootschap in het kader van haar activiteiten aanbiedt, zijn immers inherent aan de activiteiten van de vennootschap, en kunnen niet worden afgezonderd in afzonderlijke cijfers. Deze aanvullende diensten dienen met andere woorden kwalitatief te worden bekeken, waarbij de "vergoeding" (en dus inkomsten) voor de aanvullende diensten zich vertaalt (vertalen) in de vergoeding die de vennootschap ontvangt in het kader van de uiteindelijke terbeschikkingstelling van de gebouwen.

De vennootschap Leasinvest Real Estate heeft zelf geen personeel. Het personeel bevindt zich op het niveau van de dochtervennootschappen Leasinvest Services NV, Leasinvest Immo Lux NV en Porte des Ardennes Schmiede SA, alsook van de statutaire zaakvoerder Leasinvest Real Estate Management NV.

Het volledige operationele team werkzaam binnen de vennootschap, dat verantwoordelijk is voor het algemeen management, de commerciële contacten met de huurders en vastgoedmakelaars, de boekhouding, de juridische activiteiten, de administratie en het technisch vastgoedbeheer bestaat eind 2014 uit een 30-tal personen (in vergelijking met een 20-tal eind 2013). Deze tijdelijke verhoging van personeelsleden houdt verband met de verwerving van een shoppingcenter in Luxemburg, waarbij ook personeel mee overgenomen werd.

De vennootschap doet ook een beroep op onderaannemers of externe leveranciers waarbij de vennootschap effectief de verantwoordelijkheid blijft dragen en voor de controle en de coördinatie blijft instaan.

Ingevolge artikel 19 van de GVV-Wet kunnen de vennootschap en haar dochtervennootschappen het beheer van hun portefeuille toevertrouwen aan een verbonden vennootschap die gespecialiseerd is in vastgoedbeheer.

BELGIË

Voor de gebouwen in België wordt het technisch vastgoedbeheer sedert 2007 uitgevoerd door Leasinvest Services NV, (ondernemingsnummer 0826.919.159) en met maatschappelijke zetel te 2000 Antwerpen, Schermersstraat 42, een 100% dochteronderneming van de vennootschap.

De beslissing in 2007 om de Belgische portefeuille volledig onder eigen beheer te brengen, werd vooral ingegeven door de bezorgdheid van de vennootschap om de directe communicatie met haar huurders te versterken. Leasinvest Services NV houdt zich in principe uitsluitend bezig met het vastgoedbeheer en het projectmanagement van de in België gelegen gebouwen van de vennootschap.

Het vastgoedbeheer omvat zowel administratieve, financiële als technische activiteiten. Leasinvest Services NV beschikt over een passende boekhoudkundige en technische organisatie.

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 en -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 en -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

De leidinggevende personen binnen Leasinvest Services NV zijn dezelfde personen als bij de vennootschap en de statutaire zaakvoerder, en beschikken over een passende ervaring en vereiste professionele betrouwbaarheid, nl. de heer Jean-Louis Appelmans en Michel Van Geyte, de effectieve leiders van de vennootschap.

Leasinvest Services NV 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 project management-diensten aan te bieden aan Leasinvest Real Estate en dit op exclusieve wijze.

Het project management bestaat erin om de bouwheer (in casu de vennootschap of één van 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 project management wordt afzonderlijk vergoed in functie van het specifieke project.

Het afgelopen boekjaar heeft de vennootschap in totaal een vergoeding van € 355.735,64 (excl. BTW) aan Leasinvest Services betaald, waarin begrepen de projectmanagementvergoeding inzake de herontwikkelingsprojecten Montoyer 63 en Square de Meeûs, alsook het beheer van het businesscenter The Crescent in Anderlecht.

GROOTHERTOEGDOM LUXEMBURG

Voor technische bijstand inzake het technisch beheer en project management van de kantorenportefeuille in Luxemburg werd een beheercontract afgesloten met een externe vastgoedbeheerder, Inowai SA (voorheen Property Partners SA) voor de Luxemburgse kantorenportefeuille.

Het technisch beheer en project management wordt gesuperviseerd door een eigen technisch personeelslid van Leasinvest Immo Lux SA (100% dochteronderneming van de vennootschap), en wordt gecontroleerd door de technische diensten in België en door de eigen commerciële verantwoordelijke in Luxemburg. Beslissingen over belangrijke aangelegenheden worden voorbereid door de vastgoedbeheerder, maar enkel door de vennootschap genomen. Er is regelmatig rapportering en overleg.

Bovendien wordt de financiële, boekhoudkundige, administratieve en juridische invulling van de activiteiten van Leasinvest Immo Lux SA gedaan vanuit de administratieve zetel van de vennootschap, waar deze een impliciete "shared service" organisatie heeft. De investeringsbeslissingen, risico-analyses alsook de target setting en performantie meting geschieden eveneens vanuit de administratieve zetel van de vennootschap.

In het voorbije boekjaar heeft Leasinvest Immo Lux een vergoeding van € 24.323,33 (excl. BTW) betaald aan Inowai.

Het property management en technisch en commercieel beheer van de 2 shopping centra in het Noorden van Luxemburg wordt gedaan door personeelsleden van de dochtervennootschappen van de vennootschap, die volledig daaraan toegewezen zijn, Leasinvest Immo Lux en Porte des Ardennes Schmiede SA.

In alle gevallen ligt de ultieme verantwoordelijkheid, controle en coördinatie van de 2 vastgoedportefeuilles van kantoren en de 2 shopping centra in handen van het technisch en/of commercieel personeel van de vennootschap.

Montimmo
Luxemburg



ZWITSERLAND

Voor het technisch beheer en lokale bijstand in het kader van het property management van de retailportefeuille in Zwitserland werd begin 2015 een beheercontract afgesloten met een externe vastgoedbeheerder, PSM Center Management AG.

Dit beheer wordt gesuperviseerd door een eigen technisch personeelslid van Leasinvest Services en onder toezicht van de leidinggevende personen binnen Leasinvest Services NV die over een passende ervaring beschikken en vereiste professionele betrouwbaarheid hebben, nl. de heer Jean-Louis Appelmans en Michel Van Geyte, de effectieve leiders van de vennootschap.

Eventuele beslissingen over belangrijke aangelegenheden worden voorbereid door de vastgoedbeheerder, maar enkel door de vennootschap genomen. Er is regelmatig rapportering en overleg.

Bovendien wordt de financiële, boekhoudkundige, administratieve invulling van de activiteiten betreffende Zwitserland gedaan vanuit de administratieve zetel van de vennootschap, waar deze een impliciete "shared service" organisatie heeft. De investeringsbeslissingen, risicoanalyses alsook de target setting en performantie meeting geschieden eveneens vanuit de administratieve zetel van de vennootschap.

In het voorbije boekjaar heeft Leasinvest Immo Lux bijgevolg geen vergoeding betaald voor het beheer van de Zwitserse gebouwen die pas eind van het jaar werden overgenomen. Vanaf 2015 zal er een beheersvergoeding van circa € 70.000 (excl. BTW) verschuldigd zijn.

Diekirch
Luxemburg



Corporate governance verklaring

10.1 CORPORATE GOVERNANCE CHARTER

De op 12/03/09 door het Corporate Governance Committee, op initiatief van de FSMA, Euronext Brussels en het VBO bekendgemaakte Belgische Corporate Governance Code (de "Code") wordt door Leasinvest Real Estate (hierna steeds de "vennootschap") als referentiecode gehanteerd.

Het Corporate Governance Charter van de vennootschap, opgesteld in toepassing van deze Code, strekt ertoe regels te bepalen met het oog op een efficiënte interne werking en organisatie van de bestuursstructuur van de vennootschap, zonder evenwel afbreuk te doen aan de wettelijke bepalingen omtrent de werking en bevoegdheden van de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder (inclusief de wettelijke controle- & beheersbevoegdheden waarover elk lid van de raad van bestuur beschikt) en de bepalingen van de wetgeving betreffende gereguleerde vastgoedvennootschappen (de "GVV"), (de "GVV wetgeving" waaronder wordt verstaan de "GVV Wet" en het "GVV KB²").

Het Charter wordt in functie van de ontwikkelingen van het beleid inzake corporate governance zo vaak als nodig geactualiseerd zodat het op elk ogenblik een correct beeld geeft van de bestuursstructuur van de vennootschap. De meest recente versie van het Charter dateert van 11 februari 2015 en is terug te vinden op de website (www.leasinvest.be).

De corporate governance principes worden, omwille van de specifieke bestuursstructuur van de vennootschap vooral geïmplementeerd in de bestuursstructuur van de statutaire zaakvoerder.

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

Het Charter van de vennootschap wijkt, zoals uit de hierna vermelde opsomming blijkt, slechts op een beperkt aantal punten af van de aanbevelingen van de Code.

Samenstelling auditcomité

Overeenkomstig artikel 526 bis van het Wetboek van vennootschappen dient het auditcomité te zijn samengesteld uit niet-uitvoerende leden van de raad van bestuur waarvan ten minste één lid onafhankelijk bestuurder is in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van vennootschappen en dient te beschikken over de nodige deskundigheid op het gebied van boekhouding en audit.

De Code, die strenger is dan het Wetboek van vennootschappen, vereist dat minstens de meerderheid van de leden van het auditcomité onafhankelijk is (punt 5.2./4 van Bijlage C van de Code).

De raad van bestuur heeft ervoor geopteerd om deze aanbeveling van de Code niet te volgen, in die zin dat het auditcomité is samengesteld uit 4 personen waarvan (slechts) de helft onafhankelijke bestuurders zijn, hetgeen conform is aan de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen, maar niet aan de Code.

Dit wordt verantwoord door de geringe omvang van de raad van bestuur die een efficiënte beraadslaging en besluitvorming niet in de weg staat. De raad van bestuur is er verder ook van overtuigd dat het in het belang van de vennootschap is dat er naast de twee onafhankelijke bestuurders bijkomend niet één maar twee deskundigen op het gebied van boekhouding en audit deel uitmaken van het auditcomité die geen onafhankelijk bestuurder zijn in de zin van artikel 526ter W. Venn, ook heeft dit tot gevolg dat de Code op dat punt niet wordt nageleefd. De raad van bestuur is ervan overtuigd dat deze samenstelling de efficiëntie van de werking van het auditcomité versterkt.

Samenstelling raad van bestuur - genderdiversiteit

Overeenkomstig bepaling 2.1. van de Code dient de raad van bestuur te worden samengesteld op basis van genderdiversiteit en diversiteit in het algemeen.

Op basis van artikel 518bis van het Wetboek van Vennootschappen en rekening houdend met een uitzondering inzake freefloat die bij de Vennootschap lager is dan 50%, zal de raad van bestuur uiterlijk op 1 januari 2019 uit minstens één derde vrouwen samengesteld dienen te zijn.

De raad van bestuur is thans samengesteld uit 9 mannen met uiteenlopende doch complementaire kennis en ervaring. De raad van bestuur heeft kennis genomen van de aanbeveling van de Commissie Corporate Governance inzake de representativiteit van vrouwen in de raden van bestuur van beursgenoteerde vennootschappen en is tevens op de hoogte van artikel 518bis Wetboek van vennootschappen.

De raad van bestuur zal zich inspannen om op de jaarvergadering van de statutaire zaakvoerder-rechtspersoon die gehouden zal worden op 18 mei 2015 minstens één vrouwelijke

¹ De wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen.
² Het koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen.

kandidaat-bestuurder voor te dragen voor benoeming door de algemene vergadering ter vervanging van de heer Thierry Rousselle wiens mandaat ten einde komt, zodat de raad van bestuur vanaf 18 mei 2015 bestaat uit 8 mannen en 1 vrouw.

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 Ackermans & van Haaren NV 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.

Remuneratieverslag

Er werd afgeweken van het principe 9.3/2 van de 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 goedgekeurd door de algemene vergadering van aandeelhouders van de vennootschap op 16/05/11.

10.2 GOVERNANCE STRUCTUUR EN BESLISSINGSORGANEN

De vennootschap wordt bestuurd door een statutaire zaakvoerder, die de hoedanigheid van gecommanditeerde (beherende) vennoot heeft en die bovendien permanent voldoet aan de artikelen 14 en 15 van de GW Wet.

Extensa Group NV is de oprichter en promotor van de vennootschap. 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 NV.

STATUTAIRE ZAAKVOERDER

De vennootschap 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 NV¹, die op haar beurt een 100% dochteronderneming is van Ackermans & van Haaren NV².

De voornaamste activiteit van de statutaire zaakvoerder bestaat (en heeft altijd bestaan) in het bestuur van de vennootschap.

Leasinvest Real Estate Management NV had op 31/12/14 een eigen vermogen van € 3.818.794.

Duur van het mandaat

Leasinvest Real Estate Management NV werd in 1999 aangesteld als enige statutaire zaakvoerder voor een onbepaalde duur, met dienverstande dat de minimale duur van zijn mandaat is bepaald op zevenentwintig (27) jaar, zodat 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 statutaire zaakvoerder-rechtspersoon herroepbaar mits de aanwezigheids- en meerderheidsvoorwaarden die vereist zijn voor een wijziging van de statuten worden nageleefd, en dit zonder dat de statutaire zaakvoerder-rechtspersoon m.b.t. dat 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 ingesteld door de algemene vergadering van aandeelhouders op grond van wettige redenen.

Bevoegdheden

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

De statutaire zaakvoerder bestuurt de vennootschap via zijn 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 vennootschap ontvangt de statutaire zaakvoerder een statutair forfaitair vastgelegde vergoeding van 0,415% van de geconsolideerde activa van de vennootschap. Deze bedroeg voor het voorbije boekjaar € 3.220.317. Er wordt geen enkele andere remuneratie toegekend aan de statutaire zaakvoerder.

¹ Extensa Group NV (voorheen Leasinvest NV), met maatschappelijke zetel te 1000 Brussel, Havenlaan 86C Bus 316 en met ondernemingsnummer (RPR Brussel) 0425.459.618.

² Ackermans & van Haaren NV, met maatschappelijke zetel te 2000 Antwerpen, Begijnenvest 113, met ondernemingsnummer (RPR Antwerpen) 0404.616.494.

RAAD VAN BESTUUR VAN DE ZAAKVOORDER¹

Samenstelling van de raad van bestuur²

De raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder-rechts-persoon, Leasinvest Real Estate Management NV, bestaat uitsluitend uit natuurlijke personen en is zo samengesteld dat de openbare GVV conform artikel 4 van de GVV Wet kan worden bestuurd. De samenstelling van de raad van bestuur waarborgt bovendien dat de vennootschap in het vennootschapsbelang bestuurd wordt.

Alle bestuurders, de effectieve leiding, alsook de leden van het executief comité beschikken permanent over de vereiste professionele betrouwbaarheid en de voor die functies passende ervaring vereist binnen de GVV, gelet op hun vroegere en huidige functies, hun bestuurdersmandaten en opleiding.

De statutaire zaakvoerder wordt sedert 19/05/14 bestuurd door een raad van bestuur van negen bestuurders waarvan vier bestuurders op voordracht van Ackermans & van Haaren NV werden benoemd.

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 Ackermans & van Haaren NV over de vennootschap bevestigen.

De raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder telt minstens drie onafhankelijke bestuurders, zoals voorzien in artikel 526ter van het Wetboek van vennootschappen. De onafhankelijke bestuurders hebben, op basis van het Corporate Governance Charter van de OGWW, als bijzondere opdracht te waken over de belangen van alle aandeelhouders van Leasinvest Real Estate en hen een gelijke behandeling te verzekeren.

Overeenkomstig het Corporate Governance Charter bekleeden de niet-uitvoerende bestuurders niet meer dan 5 bestuurdersmandaten in beursgenoteerde vennootschappen.

De bestuurders mogen zich niet in een van de in artikel 20 van de wet van 25 april 2014 op het statuut van het toezicht op de kredietinstellingen voorziene gevallen bevinden.

De onafhankelijke bestuurders zijn:



Michel Eeckhout

Bestuurder van vennootschappen, Zikkelstraat 44, 1970 Wezembeek-Oppem.

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

Alcopa NV, Moteo NV, Puratos Groep NV, Van Genechten Packaging NV, Etilux SA en van Michel Eeckhout: Aniserc SA*, Comeos VZW*, Delhome SA*, GS1 Global VZW*, Points Plus Punten - PPP SA*, Union Wallonne des Entreprises SA*, VOKA NV*, Internationale Muziekwedstrijd Koningin Elisabeth van België VZW, Michel Eeckhout Management BVBA, Middelheim Promotors VZW, Syndicat d'Initiative de Bruxelles ASBL, Goods to Give VZW.

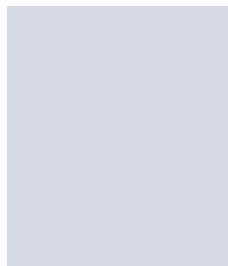


Mark Leysen

Executive Chairman van VanBreda Risk & Benefits NV, met maatschappelijke zetel te 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*, Vanbreda Services NV, 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 zvw.



Eric Van Dyck

CIO van Redevco B.V. en Managing Director van Redevco Belgium met maatschappelijke zetel te 1000 Brussel, Zaterdagplein 1.

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

Redevco Retail Belgium Comm. V, Redevco Offices Belgium Comm. V, Redevco B.V., Arioso Investments Belgium N.V., Bengali NV, Mons Revitalisation, Redevco France Développement Eurl, Redevco France Sasu, Redevco Prime SPPICAV, Starboard BVBA, Portside Property Investment BVBA, Cushman & Wakefield LLP – UK, Cushman & Wakefield VOF*, België* en Nederland*, Cushman & Wakefield Germany*, Greece* & Turkey*, "V" Prime Properties Korfátolt Felelősségű Társaság*, ImmoCa Wirtschaftsgütervermietungs-gesellschaft m.b.H.*, Jotta Wirtschaftsgütervermietungs-gesellschaft

¹ Voor verklaringen vanwege de bestuurders, de effectieve leiding en het executief comité wordt verwezen naar hoofdstuk 6 Permanent document.

² Bij het overzicht van de mandaten in andere vennootschappen zijn de beëindigde mandaten aangeduid met een *; beursgenoteerde vennootschappen zijn in vet gedrukt.

m.b.H.*, MITI Wirtschaftsgüter Vermietungsgesellschaft m.b.H.*, Redevo France Services*, Redevo Holding France B.V.*, Redevo Holding France II B.V.*, Redevo Iroda Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság (Redevo Kft.)*, Redevo Liegenschaftsverwaltungs-GmbH*, Redevo MH77 Liegenschaftsverwaltungs-GmbH*, Redevo Nederland B.V.*, Redevo Polska Delta Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością*, Redevo Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością*.

De heren Eeckhout, Leysen en Van Dyck voldoen aan de criteria van onafhankelijke bestuurders in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van vennootschappen. Zij voldoen tevens aan de criteria van onafhankelijkheid vastgesteld in het Corporate Governance Charter van de vennootschap.

De bestuurders op voordracht van Ackermans & van Haaren 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), met maatschappelijke zetel te 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, Atenor Group NV, Axe Investments NV, Baarbeek BV, Bank Delen & De Schaetzen NV, Bank J.Van Breda & Co NV, Belfimas NV, Bos NV, , Brinvest NV, CFE Aannemingsmaatschappij nv, Delen Investments CVA, Deme Coordination Center NV, "Dredging, Environmental & Marine Engineering" NV, Dredging International NV, Egemin International NV, Extensa Group NV, Finaxis NV, Gemini Natural Resources NV*, Groupe Financière Duval SA, Groupe Flo SA, Holding Group Duval, I.C.P. (Instituut Christian De Duve), Idea Strategische Economische Consulting NV*, ING België NV, JM Finn & Co Ltd., Leasinvest Immo Lux SICAV-FIS SA, Manuchar NV, Nationale Investeringsmaatschappij NV*, Nationale Maatschappij Der Pijpleidingen NV*, NMC NV*, Profimolux NV, Project T&T NV, Protalux NV*, Rent-A-Port Energy NV, Rent-a-port NV, IBF NV*, Scaldis Invest NV, Schroders Ltd. (London), Sipef NV, Sofinim NV, T&T Koninklijk Pakhuis NV, T&T Openbaar Pakhuis NV, T&T Parking NV, Thornton & C° NV*, Vlaamse Beleggingen BV*

Charity mandaten: Guberna (chairman) Belgian governance institute, VOKA (vice chairman), Tropical institute Antwerp, ICP (cancer research), Middelheim Promotors and Mayer v. den Berghe, Insead Belgian Council, Vlerick Leuven Gent School, Katholieke Universiteit Leuven, VKW Synergia.



Jan Suykens

Lid van het executief comité van Ackermans & van Haaren NV (niet-uitvoerend bestuurder) met maatschappelijke zetel te 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, ABK Bank CVBA, Baloise Belgium NV*, Bank Delen & De Schaetzen NV, Bank J.Van Breda & C° NV, Banque Delen Luxembourg NV, CFE Aannemingsmaatschappij NV, Cobelguard 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*, JM Finn & C° Ltd., Leasinvest Immo Lux Conseil SA*, Leasinvest Immo Lux SICAV-FIS SA, Mabeco NV*, Media Core NV (Ex-Synvest NV), Nateus Life NV*, Nateus NV*, Nationale Investeringsmaatschappij NV*, Profimolux NV, Project T&T NV, Protalux NV*, Sofinim NV, , T&T Koninklijk Pakhuis NV, T&T Openbaar pakhuis NV, T&T Parking NV.



Jean-Louis Appelmans

CEO en afgevaardigd bestuurder van Leasinvest Real Estate Management NV (lid van het executief comité) met maatschappelijke zetel te Schermersstraat 42, 2000 Antwerpen.

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

Alm Distri NV*, Canal Logistics Brussels NV*, Extensa Group NV, Foncière des Eperons d'Or NV, Granvelle Consultants & Co BVBA, Leasinvest Immo Lux Conseil SA*, Leasinvest Immo Lux SICAV-FIS SA, Leasinvest Services NV, Rab Invest NV, Retail Estates NV openbare GWV, Zebra Trading NV*, Orli Lux S.à.r.l., Porte des Ardennes Schmiede S.à.r.l., S.Invest I SA.



Michel Van Geyte

COO van Leasinvest Real Estate Management NV (lid van het executief comité) met maatschappelijke zetel te Schermersstraat 42, 2000 Antwerpen.

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, Rab Invest NV, Zebra Trading NV*, KUL Alumni, Belgian Luxembourg Council of Shopping Centers (BLSC), Orli Lux S.à.r.l., Porte des Ardennes Schmiede S.à.r.l., S.Invest I SA.

De overige bestuurders zijn:



Guy Van Wymersch-Moons

CEO van AXA REIM Belgium NV (niet-uitvoerend bestuurder) met maatschappelijke zetel te Vorstlaan 25, 1170

Brussel.

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

AXA REIM Belgium NV, AXA Real Estate Investment Managers Nederland BV, Befimmo NV openbare GVV, Beran SA, Blauwe Toren NV, Brustar One NV, Bull's Eye Property Lux II SA (Luxembourg), Cabesa NV, Calar-Cabesa Partners SCI, Cordelière 4 NV, Cornaline House NV, Europese wijk Fonds, Evere Square NV, EVERS NV*, Freehold NV*, Froissart Léopold NV, Galaxy Properties NV, Home Invest Belgium NV openbare GVV*, Immo Foire SA, Immo du Parc Hotel NV, Immo Instruction NV*, Immo Jean Jacobs NV, Immo RAC HASSELT NV, Immo Zellik NV, Instruction NV, Jouron BVBA, 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, Ligne Invest NV, L-Park NV, Maison de l'assurance NV, Marina Building NV*, Messancy Réalisation NV, MG Real Estate NV*, MUCC NV, Parc de l'Alliance NV, Parc Léopold NV, Parc Louise NV, QB19 NV, Quartier des arts vzw, Ragar SL (Spanje), 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, Winegem Ontwikkelingsmaatschappij NV, Zaventem Properties NV, lid van beheerraad BVS-UPSI.



Thierry Rousselle

Bestuurder van de vennootschap SiriusConsult BVBA (niet-uitvoerende bestuurder) met maatschappelijke zetel te Paul

Hymanslaan 101 bus 21, 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe.

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

SiriusConsult BVBA, MG Real Estate NV.

Mandaten beëindigd op 19/05/2014:

Als onafhankelijk bestuurder:

Christophe Desimpel

afgevaardigd bestuurder van De Speyebeek NV, te 8800

Roeselare, Ter Reigerie, 5

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

Accentis NV*, Aluclaëys Finance NV, Aluclaëys Invest NV, BEM, BVS-UPSI, De Cederboom NV*, DEG Vastgoed NV, DEG Tanking NV, Desmatra NV, Desimpel Energy Group NV, Desimpel Real Estate NV, De Speyebeek NV, Enfinity 2 CVBA*, Enfinity 4 CVBA*, 7 Energy NV, ENG Invest NV, Eurocross-roads Business Park NV, Eurofina NV, Immo Desimpel NV, Koninklijke Renvereniging Oostende NV, Mahora Invest NV, Marina Tower ESV, DML Composites NV, New Regence NV*, Nutridix NV*, Omroepgebouw Flagey NV, Parts & Components NV*, Demcopack Davis NV*, Pathoeke Industries NV, Pathoeke Plus NV, Pielos BVBA, Creafund 1 NV*, Creafund 2 NV, Resiterra NV, Barbarahof NV, Te Lande NV, Quio NV, Wonen en Zorg NV, Aldea NV, WZP NV, Ter Harte vzw, Sint-Vincentius vzw, Leuven Brabançonne NV, Houthalen Lucia NV, Woonzorg het dorp VZW, Ter Reigerie VZW, SODEIM NV*, Dekosim NV, Ter Ecker VZW, Ter Poel VZW, Valletta Invest NV*, Wellington Golf Oostende NV*, VZW Buurthuis, Wellington Golf Park NV*, Oostende Koerse VZW, Restotel NV, Immo Ter Poel NV, THV ImmoFlandria-De Speyebeek, Wenzig NV*, DOP Kortemark NV.

Op voordracht van Ackermans & van Haaren:

Kris Verhellen

CEO¹ 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:

Arcade SRL, Axor SRL, Bel Rom Fifeen SRL, Bel Rom Patru SRL, Bel Rom Sapte SRL, Building Green One NV, BVS-UPSI, CBS Development NV, CBS-Invest NV, Citérim NV*, Développements et Promotions Immobilières SA, Exparom I BV, Exparom II BV, Extensa Development NV, Extensa Group NV, Extensa I SRO*, Extensa Istanbul AS, Extensa Land I* NV, Extensa Land II NV, Extensa Luxembourg SA, Extensa Nederland BV*, Extensa NV, Extensa Participations I SARL, Extensa Participations II SARL, Extensa Romania SRL, Extensa Slovakia SRO, FDC Deva BV, FDC Focsani BV, Grossfeld Immobilière SA, Grossfeld PAP SA, GVE BVBA, Implant NV, Kinna I NV*, Kinna II NV*, Kinna Finance NV*, Leasinvest Development NV, Leasinvest Finance NV, Leasinvest Real Estate Management NV, Metropool 2000 NV*, Omroepgebouw Flagey NV*, Project T&T NV, RFD NV, RFD CEE Venture Capital BV, Sitas BVBA, T&T Koninklijk Pakhuis NV, T&T Openbaar Pakhuis NV, T&T Parking NV, Top Development AS, Upo Invest NV, Vilvlease NV.

Op voordracht van AXA Belgium:

Consuco NV, bestuurder, 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*, Belfius Bank*, Belfius Insurance*, CFE NV, Chambre Française de Commerce et d'industrie de Belgique, Consuco, Contere, De Waere (Belgique), Finaxis NV*, voorzitter van First Retail International, Instituut de Duve, KBL Private Banker, L'Ardenne Prévoyante, Leasinvest Real Estate Management NV, MITISKA NV, RESO, Société patrimoniale familiale, The Mauritius Commercial Union, Vandemoortele NV, Vesalius NV.

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

Duur van de bestuurdersmandaten

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

De heren Jean-Louis Appelmans en Jan Suykens werden benoemd tot bestuurder met ingang vanaf 03/06/99, de heer Luc Bertrand werd benoemd als bestuurder met ingang vanaf 18/06/99. De heer Michel Van Geyte werd benoemd als bestuurder met ingang vanaf 19/03/2013. Op 19/05/14 werden hun mandaten verlengd voor 4 jaar, d.i. tot de jaarvergadering van aandeelhouders van de statutaire zaakvoerder, Leasinvest Real Estate Management NV, die zal gehouden worden in 2018.

De heer Kris Verhellen werd benoemd tot bestuurder met ingang vanaf 03/06/99. Op 19/05/14 werd zijn mandaat beëindigd.

De heren Thierry Rousselle en Guy Van Wymersch-Moons werden benoemd tot bestuurder met ingang vanaf 21/01/06. Vanaf 17/05/10 werd SiriusConsult BVBA, vertegenwoordigd door Thierry Rousselle, benoemd als bestuurder tot de jaarvergadering van 2014. Op 19/05/14 werd de heer Rousselle (her)benoemd tot de jaarvergadering die zal gehouden worden in 2015. De heer Van Wymersch-Moons werd benoemd tot de jaarvergadering die zal gehouden worden in 2017.

De heer Alfred Bouckaert werd benoemd met ingang vanaf 17/08/09. Op 17/05/10 werd Consuco NV, vertegenwoordigd door Alfred Bouckaert, benoemd als bestuurder en op 19/05/14 werd dit mandaat beëindigd.

De heren Michel Eeckhout, Mark Leysen en Eric Van Dyck (Starboard BVBA) werden benoemd tot bestuurder met ingang van 16/05/11. Met ingang vanaf 20/12/12 werd Michel Eeckhout Management BVBA, met als vaste vertegenwoordiger van de rechtspersoon-onafhankelijk bestuurder Michel Eeckhout, benoemd als bestuurder tot 19/05/14.

Op 19/05/14 werden Michel Eeckhout, Eric Van Dyck en Mark Leysen (her)benoemd als onafhankelijk bestuurder voor een duur van 4 jaar, d.i. tot op de jaarvergadering die gehouden zal worden in 2018.

De heer Christophe Desimpel werd gecoöpteerd door de raad van bestuur op 18/12/02 en definitief benoemd tot onafhankelijk bestuurder met ingang van 20/10/03. Zijn mandaat werd beëindigd op 19/05/14.

Vergaderingen van de raad van bestuur

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

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

Tijdens het boekjaar 2014 heeft de raad van bestuur 4 maal vergaderd. Het aanwezigheidsquotient bedroeg 79,16%. Het aanwezigheidsquotient van de leden individueel wordt vermeld in de tabel hierna.

Bestuurder	Begin mandaat	Einde mandaat	Aanwezighedsquotient raad van bestuur
Christophe Desimpel (1) (2)	20/10/03	19/05/14	100%
Michel Eeckhout / Michel Eeckhout Management BVBA** (3) (4)	16/05/11	22/05/18	75%
Eric Van Dyck / Starboard BVBA** (3)	16/05/11	22/05/18	75%
Mark Leysen (3) (4)	16/05/11	22/05/18	50%
Luc Bertrand (3)	18/06/99	22/05/18	100%
Jean-Louis Appelmans	03/06/99	22/05/18	100%
Jan Suykens (4)	03/06/99	22/05/18	100%
Kris Verhellen	03/06/99	19/05/14	50%
Michel Van Geyte	19/03/13	22/05/18	100%
Guy van Wymersch-Moons (3)	21/01/06	15/05/17	75%
Thierry Rousselle / SiriusConsult BVBA** (4)	21/01/06	18/05/15	75%
Alfred Bouckaert / Consuco NV**	17/08/09	19/05/14	50%

(1) Lid van het auditcomité tot 19/05/2014

(2) Lid van het benoemings- en remuneratiecomité tot 19/05/2014

(3) Lid van het benoemings- en remuneratiecomité (voor wat betreft M. Leysen vanaf 19/05/2014)

(4) Lid van het auditcomité (voor wat betreft M. Eeckhout vanaf 19/05/2014)

** mandaten van de rechtspersonen zijn beëindigd sedert 19/05/14.

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

De raad van bestuur is overeenkomstig de statuten bevoegd om alle daden te stellen die nuttig of nodig zijn voor het bereiken van het doel van de statutaire zaakvoerder, in het bijzonder het bestuur van de vennootschap, en om alles te doen wat niet door de wet of de statuten aan de algemene vergadering van aandeelhouders is voorbehouden.

Als algemene regel geldt dat de raad van bestuur verantwoordelijk is voor het algemeen beleid van de vennootschap en voor de controle op het dagelijks beleid.

Onverminderd de bevoegdheden die krachtens het Wetboek van vennootschappen en de GVW Wetgeving toekomen aan de raad van bestuur, kunnen de essentiële taken van de raad van bestuur als volgt worden samengevat:

- de goedkeuring van de doelstellingen van de vennootschap op lange termijn en van haar strategie en de beoordeling van de verwezenlijking van die strategie;
- de goedkeuring van de belangrijkste (des)investeringen;
- de benoeming en het ontslag van de leden van de adviserende comités, evenals de vaststelling van hun vergoeding en de vaststelling van de verantwoordelijkheden van elk comité;
- de uitoefening van het toezicht op het beleid en de werking van de effectieve leiding, waarbij voldoende autonomie wordt geboden aan de effectieve leiding om zijn taken naar behoren te kunnen vervullen;
- de vaststelling van de respectieve verantwoordelijkheden van de voorzitter en van de voorzitter van elk comité;
- de goedkeuring van de samenstelling, vergoeding, verantwoordelijkheden, werking, beraadslaging en besluitvorming van de adviserende comités;
- de nodige maatregelen treffen opdat het getrouw beeld en het tijdig openbaar maken van de jaarrekeningen, de halfjaarlijkse resultaten en van de andere materiële financiële en niet-financiële informatie van de vennootschap aan de aandeelhouders en de potentiële aandeelhouders kan worden verzekerd;
- de goedkeuring van een kader van interne controle en risicobeheer, opgesteld door de effectieve leiding;
- de beschrijving en de openbaarmaking van de belangrijkste kenmerken van de interne controle- en risicobeheerssystemen van de vennootschap in deze verklaring inzake corporate governance.
- de beoordeling van de implementatie van dit kader, rekening houdend met de beoordeling van het auditcomité;
- het toezicht op het bestaan en de goede werking van de

interne controlesystemen zowel op operationeel, financieel als juridisch vlak;

- het toezicht op de werkzaamheden van de commissaris en op de interne auditfunctie, rekening houdend met de beoordeling van het auditcomité;
- het toezicht op de adviserende comités die worden opgericht in de schoot van de raad van bestuur;

In 2014 werden o.a. de volgende specifieke agendapunten behandeld door de raad van bestuur:

- de verdere uitwerking van de strategie voor de vennootschap in de richting van een grotere diversificatie naar retail en van een geografische uitbreiding na België en het Groothertogdom Luxemburg, naar Zwitserland o.a. door de verwerving van de juridische eigendom van het Shopping Center Knauf te Schmiede, de verwerving van het eigendom verhuurd aan Hornbach en de acquisitie van drie retailgebouwen gelegen in Zwitserland, en de desinvestering van een aantal kleinere en/of niet strategische kantoren en logistieke gebouwen : , Louizalaan 66, Meer en Canal Logistics fase 2;
- de verlenging van de vervaldatum van lopende bankkredieten;
- de omvorming van het statuut van de vennootschap van een openbare vastgoedbevak in een openbare GVW;
- het opzetten van een executief comité.

De bestuurders ontvangen voorafgaand aan de vergadering een agenda met de te behandelen onderwerpen en 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 ook uitgebreid toegelicht door de leden van het executief comité .

Ter voorbereiding van bepaalde beslissingen laat de raad van bestuur zich adviseren door het auditcomité, het benoemings- en remuneratiecomité of het comité van onafhankelijke bestuurders. De bestuurders kunnen verzoeken om het advies in te winnen van een (of meerdere) onafhankelijke deskundige(n) op kosten van de vennootschap.

De notulen van de vergaderingen geven een samenvatting van de beraadslagingen, specifiek 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.

Gewone meerderheid

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

Er wordt steeds naar gestreefd om beslissingen te nemen met unanimititeit. Indien er voor een bepaalde beslissing geen consensus mogelijk is wordt het besluit van de raad van bestuur genomen met gewone meerderheid van stemmen van de tegenwoordige of vertegenwoordigde bestuurders, en bij onthouding van één of meer onder hen, met gewone meerderheid van de andere tegenwoordige of vertegenwoordigde bestuurders, behoudens in de hierna vermelde gevallen waarin een gekwalificeerde of bijzondere meerderheid vereist is.

Bijzondere of gekwalificeerde meerderheden

a) Beslissingen betreffende de bepaling van de strategie van de vennootschap en beslissingen betreffende de voorstellen tot wijziging van de statuten van de vennootschap kunnen slechts worden genomen met gewone meerderheid waaronder steeds de positieve stem van

(i) minstens de meerderheid van de onafhankelijke bestuurders en

(ii) minstens de meerderheid van de bestuurders die werden benoemd op voordracht van de naamloze vennootschap Ackermans & van Haaren NV of met haar verbonden vennootschappen, mits die bestuurders geen belangenconflict met de vennootschap hebben in de zin van artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen.

Deze gekwalificeerde meerderheid is mede ingegeven door de exclusieve controle in hoofde van Ackermans & van Haaren NV over de vennootschap als gevolg van de exclusieve controle over de statutaire zaakvoerder-rechtspersoon.

b) Beslissingen betreffende ieder voorstel tot bestemming van het resultaat van de vennootschap kunnen slechts genomen worden met een bijzondere meerderderheid van 80% van de uitgebrachte stemmen van de tegenwoordige of vertegenwoordigde bestuurders.

De bestuurders dienen alle niet-publieke informatie m.b.t. de vennootschap vertrouwelijk te behandelen en kunnen deze informatie voor geen andere doeleinden gebruiken dan in het kader van de uitoefening van hun mandaat.

Evaluatie

Op initiatief van de voorzitter wordt elke bestuurder op regelmatige tijdstippen geëvalueerd in het licht van de vereiste dat bestuurders van een openbare GVV moeten beschikken over de voor de uitvoering van hun functie vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid. 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 vennootschap aan de hand van hun aanwezigheid en tussenkomsten tijdens de beraadslaging en besluitvorming binnen de comités waarvan zij desgevallend deel uitmaken 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 steeds een beroep gedaan op het Instituut Guberna, aan wie in 2014 opnieuw gevraagd werd om de raad van bestuur bij te staan in de evaluatie van de samenstelling en werking van de raad van bestuur, ondermeer met het oog op de (her)benoeming van bestuurders. 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 executief comité 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 tot voordracht van nieuwe bestuurders of de niet-herbenoeming van zetelende bestuurders.

ADVISERENDE COMITÉS

De raad van bestuur heeft op heden in overeenstemming met de artikelen 522, 526bis en 526quater van het Wetboek van vennootschappen drie adviserende comités zoals bedoeld in de Code en verder toegelicht in het Corporate Governance Charter¹.

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

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

Mits kennisgeving aan de voorzitter kan elk adviserend comité, voor zover het dit nuttig acht, op kosten van de vennootschap, één of meer externe adviseurs of deskundigen aanstellen ter ondersteuning van de uitoefening van zijn opdracht.

Een vergadering van een adviserend comité kan slechts rechtsgeldig worden gehouden indien de meerderheid van de leden aanwezig of vertegenwoordigd is en als minstens de helft van de leden in persoon aanwezig is.

Een lid van een adviserend comité dat verhinderd is een vergadering bij te wonen, kan een bijzondere volmacht verlenen aan een ander lid van dit comité. Een lid van een adviserend comité mag slechts één ander lid van het comité vertegenwoordigen.

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

Auditcomité

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

Het auditcomité ziet erop toe dat de financiële verslaggeving van de vennootschap een waarheidsgetrouw, oprecht en duidelijk beeld geeft van de situatie en de vooruitzichten van de vennootschap. 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 de vennootschap.

Bovendien evalueert het auditcomité minstens één maal per jaar de systemen van de interne controle en risicobeheer die door de effectieve leiding worden opgezet om zich ervan te vergewissen dat de voornaamste risico's (met inbegrip van de risico's die verband houden met de naleving van bestaande wetgeving en reglementering) behoorlijk werden geïdentificeerd, gemeld en beheerd overeenkomstig het door de raad van bestuur goedgekeurd kader.

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 vennootschap, 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 van het Wetboek van vennootschappen).

De taken van het auditcomité worden uitgeoefend in overeenstemming met artikel 526bis, §4 van het Wetboek van vennootschappen.

De helft van het auditcomité bestaat uit onafhankelijke bestuurders. De samenstelling van het auditcomité werd afgestemd op de vereisten van artikel 526 bis §2 van het Wetboek van vennootschappen, met name uitsluitend niet-uitvoerende bestuurders waarvan minstens één onafhankelijke bestuurder in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van vennootschappen.

Zoals hierboven aangehaald (Comply or explain) wordt de aanbeveling van de Code, die strenger is dan het Wetboek van vennootschappen en vereist dat minstens de meerderheid van de leden van het auditcomité onafhankelijk is (punt 5.2./4 van Bijlage C van de Code) niet gevolgd, hetgeen verantwoord wordt zoals hierboven toegelicht.

Het auditcomité was tijdens het voorbije boekjaar samengesteld als volgt:

1. **Jan Suykens**, (Ackermans & van Haaren NV), bestuurder en voorzitter van het auditcomité (niet-uitvoerende bestuurder);
2. **Thierry Rousselle** (tot 19/05/14 SiriusConsult BVBA, vertegenwoordigd door de heer Thierry Rousselle), bestuurder van vennootschappen (niet-uitvoerende bestuurder) ;

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

3. **Christophe Desimpel**, onafhankelijk bestuurder (tot 19/05/14);
4. **Mark Leysen**, onafhankelijk bestuurder;
5. **Michel Eeckhout**, onafhankelijk bestuurder (vanaf 19/05/14)

De heren Suykens, Leysen, Eeckhout en Rousselle 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 artikel 526bis §2 van het Wetboek van vennootschappen en in de bijlage C, punt 5.2/4 van de Code.

Het auditcomité vergaderde tijdens het voorbije boekjaar vier maal. Het aanwezigheidsquotiënt van de leden van het comité bedroeg globaal 90%. Voor de heren Suykens, Rousselle, Leysen en Eeckhout (na 19/05/14) bedroeg dit elk 100%; voor de heer Desimpel (slechts in functie tot 19/05/14) 50%.

Ondermeer de volgende agendapunten werden door het auditcomité behandeld:

- de financiële rapporteringen per kwartaal;
- de eventuele aanpassing van de waarderingsregels;
- de werking van het intern controlesysteem en de resultaten van de interne audit (uitgevoerd door BDO); zie ook infra over de interne controle p 104);
- de aanpassing van de risicofactoren;
- de omvorming van het statuut van de vennootschap van vastgoedbevak naar een openbare GVV en de mogelijke gevolgen van het wijzigend regelgevend kader (o.a. AIFMD, EMIR, fiscaliteit).

De commissaris wordt uitgenodigd op de vergaderingen van het auditcomité en zeker voor de bespreking van de halfjaar- en jaarcijfers. Behalve wanneer het auditcomité anders bepaalt hebben de effectieve leiders het recht om de vergaderingen van het auditcomité bij te wonen.

Benoemings- en remuneratiecomité

Het benoemings- en 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 executief comité en formuleert terzake aanbevelingen voor het remuneratiebeleid.

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

De samenstelling van het benoemings- en remuneratiecomité werd afgestemd op de vereisten van artikel 526quater van het Wetboek van vennootschappen, dat er o.a. in voorziet dat het remuneratiecomité moet bestaan uit een meerderheid van onafhankelijke bestuurders. De onafhankelijke bestuurders in dit comité beschikken over de nodige deskundigheid op het gebied van het remuneratiebeleid.

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

1. **Luc Bertrand** (Ackermans & van Haaren NV), niet-uitvoerende bestuurder en voorzitter van het benoemings- en remuneratiecomité;
2. **Guy Van Wymersch-Moons** (AXA Belgium NV), niet-uitvoerende bestuurder;
3. **Christophe Desimpel**, onafhankelijk bestuurder (tot 19/05/14);
4. **Mark Leysen**, onafhankelijk bestuurder (vanaf 19/05/14);
5. **Eric Van Dyck** (Starboard BVBA tot 19/05/14), onafhankelijk bestuurder;
6. **Michel Eeckhout** (Michel Eeckhout Management BVBA tot 19/05/14), onafhankelijk bestuurder.

De vertegenwoordigers van de rechtspersonen Starboard BVBA en Michel Eeckhout Management BVBA die geen deel meer uitmaken van het comité vanaf 19/05/14 zijn blijven zetelen als fysieke personen in het comité.

Het benoemings- en remuneratiecomité vergaderde tijdens het voorbije boekjaar twee keer. Het aanwezigheidsquotiënt van de leden individueel bedroeg 100%. De frequentie van de vergaderingen van het remuneratiecomité is afgestemd op de vereisten van artikel 526quater van het Wetboek van vennootschappen.

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

Ondermeer de volgende agendapunten werden door het benoemings- en remuneratiecomité behandeld tijdens het voorbije boekjaar:

- de voorstellen tot remuneratie van het executief comité, van de afgevaardigd bestuurder (de CEO) en het personeel en de opmaak van het remuneratieverslag;
- de aanpassing van de statuten van de vennootschap en van het Corporate Governance Charter;
- de aanstelling van het Instituut Guberna voor het uitvoeren van een onafhankelijke audit betreffende de samenstelling van de raad van bestuur;

- het gunstig adviseren van de aanpassing van het aantal bestuurders van 12 naar 9;
- het positief adviseren van het organiseren van een executief comité.

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.

Het comité van onafhankelijke bestuurders beschikt over de bevoegdheden geregeld in artikel 524 §2 Wetboek van vennootschappen. Deze opdracht werd statutair vastgelegd in artikel 9.5 van de statuten van de statutaire zaakvoerder.

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.

DAGELIJKS BESTUUR - EFFECTIEVE LEIDING¹

Effectieve leiding

Het dagelijks bestuur tijdens het voorbije boekjaar werd toevertrouwd aan twee leden van het executief comité die sedert 13/02/07 de effectieve leiding uitoefenen, met name de afgevaardigd bestuurder (de CEO), de heer Jean-Louis Appelmans, en de heer Michel Van Geyte, COO, beiden uitvoerend bestuurder.

Jean-Louis Appelmans (CEO), effectief leider
Jean-Louis Appelmans (62) 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 NV. 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 GVV Retail Estates NV. Daarvoor was hij werkzaam in corporate banking bij Chase Manhattan Bank (thans JPMorgan Chase) van 1979 tot 1986 en Crédit Lyonnais Belgium (1986-1989).

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

Michel Van Geyte (49) werd in augustus 2004 bij Leasinvest Real Estate Management NV aangeworven als commercial manager. Hij is thans uitvoerend bestuurder van Leasinvest Real Estate Management NV en tevens bestuurder van o.m. Leasinvest Immo Lux NV. Voordien was hij werkzaam bij Knight Frank NV als managing partner en heeft meer dan 21 jaar ervaring in vastgoed.

Voor de overige mandaten van Michel Van Geyte verwijzen we naar de samenstelling van de raad van bestuur hierboven.

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 de vennootschap.

Jean-Louis Appelmans en Michel Van Geyte laten zich als effectieve leiders bij het dagelijks bestuur bijstaan door de CFO, Vincent Macharis die geen deel uitmaakt van de effectieve leiding van de statutaire zaakvoerder, maar met wie zij samen het executief comité vormen.

Executief comité

Het executief comité bestaat uit 3 personen, namelijk:



Jean-Louis Appelmans, CEO, voornoemd

Het executief comité wordt voorgezeten door Jean-Louis Appelmans.



Michel Van Geyte, COO, voornoemd

¹ Bij het overzicht van de mandaten in andere vennootschappen zijn de beëindigde mandaten aangeduid met een *.



Vincent Macharis, CFO

Vincent Macharis [42], die sinds 6 februari 2012 zijn activiteiten bij Leasinvest Real Estate Management NV heeft gestart, heeft meer dan 16 jaar ervaring in financieel management en was voorheen lid van de financiële directie van CFE Aannemingsmaatschappij NV en Deceuninck. Mandaten in andere vennootschappen op heden en tijdens de voorbije 5 boekjaren: RAB Invest NV, Leasinvest Immo Lux SICAV-FIS, Porte des Ardennes Schmiede SA., S.Invest I S.A.

Het permanent comité

Het permanent comité komt regelmatig samen om de lopende zaken van de vennootschap te bespreken, een adequate communicatie te verzekeren en de uitvoering van de beslissingen van de raad van bestuur op te volgen. Het permanent comité is samengesteld uit de COO, een commercieel verantwoordelijke, een legal counsel, een 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- en 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 effectieve leiding en de CFO, eventueel bijgestaan door externe consultants voor specifieke aangelegenheden.

Actief beheer

De vennootschap stelt bij de uitoefening van haar activiteiten een actief beheer centraal wat impliceert dat zij zelf instaat voor het dagelijks beheer van de onroerende goederen. Daartoe beschikt zij, in overeenstemming met de GVW Wetgeving over een operationeel team dat door de effectieve leiding aangestuurd en geleid wordt overeenkomstig de beslissingen van de raad van bestuur. Op die manier onderhoudt zij rechtstreekse relaties met haar cliënten en leveranciers.

Het volledige operationele team werkzaam binnen de Leasinvest Real Estate-groep, dat verantwoordelijk is voor het algemeen management, de commerciële contacten met de huurders en vastgoedmakelaars, de boekhouding, de juridische activiteiten, de administratie en het technisch vastgoedbeheer bestaat uit een 30-tal personen¹.

De vennootschap doet ook beroep op onderaannemers of externe leveranciers waarbij de vennootschap effectief de verantwoordelijkheid blijft dragen en voor de coördinatie blijft instaan.

Externe vertegenwoordiging – vaste vertegenwoordiger

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

De statutaire 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 statutaire zaakvoerder in geval van overdreven volmacht.

Overeenkomstig de bepalingen van artikel 61, §2 van het Wetboek van vennootschappen. en artikel 14.6 van de statuten van de vennootschap heeft de statutaire zaakvoerder onder zijn bestuurders een vaste vertegenwoordiger benoemd die belast wordt met de uitvoering van het mandaat van statutaire zaakvoerder in de openbare GVW, in naam en voor rekening van Leasinvest Real Estate Management NV, en die bevoegd is om alleen handelend de openbare GVW ten aanzien van derden te vertegenwoordigen en te verbinden, maar zonder afbreuk te doen aan de bepalingen van de GVW Wetgeving.

Sedert 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 van de vennootschap.

¹ De vennootschap heeft zelf geen personeelsleden, wel de statutaire zaakvoerder, Leasinvest Real Estate Management NV, en haar dochtervennootschappen: Leasinvest Services NV, Leasinvest Immo Lux SA en Porte des Ardennes Schmiede SA.

REMUNERATIEVERSLAG

Het remuneratiebeleid voor bestuurders, de andere leiders en personen belast met het dagelijks bestuur werd al een aantal jaren geleden ontwikkeld en is gebaseerd op de volgende bestanddelen m.n.:

- wat betreft de bestuurders wordt er aan de onafhankelijke bestuurders een vaste forfaitaire vergoeding toegekend (zie hierna) maar zij ontvangen geen andere financiële voordelen en werden er voor de twee uitvoerende bestuurders vaste en variabele bezoldigingen vastgelegd (zie hierna);
- voor de effectieve leiding (tevens uitvoerende bestuurders) en andere leiders worden vaste en variabele bezoldigingen bepaald in functie van vergelijkbare remuneratiepakketten binnen de GVV- sector. De vaste bezoldigingen bestaan voornamelijk uit een vaste remuneratie met desgevallend bijkomend groeps- en hospitalisatievergoedingen en als voordelen van alle aard de ter beschikking stelling van een bedrijfswagen. De variabele vergoedingen worden gerelateerd aan het behalen van vooraf opgestelde jaarobjectieven die zowel kwalitatief als kwantitatief van aard zijn (zie hierna).

De remuneratie van individuele bestuurders, de andere leiders en personen belast met het dagelijks bestuur van de vennootschap wordt bepaald als volgt:

- voor de onafhankelijke bestuurders wordt de vergoeding individueel bepaald op een forfaitaire basis, waarbij er rekening mee wordt gehouden van welke van de drie comités (auditcomité, benoemings- en remuneratiecomité en comité van onafhankelijke bestuurders) de onafhankelijke bestuurder lid is.
- voor de effectieve leiding (tevens uitvoerende bestuurders) en andere leiders wordt de remuneratie (vast en variabel deel) individueel bepaald ivm de algemene tevredenheid over de jaarprestaties en -objectieven.

Het remuneratiebeleid zal normaliter over de twee boekjaren niet gewijzigd worden.

De criteria voor de evaluatie van de prestaties ten opzichte van de doelstellingen bestaan uit, enerzijds, kwantificeerbare criteria, zoals o.a. het behalen van financiële kerncijfers, van op voorhand afgesproken projecten (bv. het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning, het tot een goed eind brengen van een renovatieproject edm) en, anderzijds, kwalitatieve criteria, zoals de samenwerking met de rest van het personeel/team, de integratie binnenin het team, de feedback van het personeel waarvoor de leidinggevende verantwoordelijk is, het tijdig behandelen van interne en externe deadlines in dossiers, edm.

Het behalen van de vooropgestelde jaarobjectieven worden minstens 1 maal per jaar, meestal op het einde van het boekjaar, besproken met de betrokkene op basis van een gezamenlijk beoordelings-/functioneringsgesprek waarvan de bevindingen voorgelegd worden aan het benoemings- en remuneratiecomité en aan de raad van bestuur.

Met betrekking tot het voorbije boekjaar ontvingen de uitvoerende en niet uitvoerende bestuurders van de statutaire zaakvoerder van de vennootschap, rechtstreeks en/of onrechtstreeks, voor alle verleende diensten ten behoeve van de statutaire zaakvoerder vergoedingen ten belope van een totaal bedrag van € 267.816,61.

Het remuneratiebeleid en het remuneratieniveau voor de niet-uitvoerende bestuurders en de leden van het executief comité, waaronder de effectieve leiders, 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.

Er werd rekening gehouden met de bepalingen van artikel 96 §3, tweede lid, 2° en 3° van het Wetboek van vennootschappen.

Het remuneratiebeleid werd goedgekeurd door de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder. Hierbij werd o.a. rekening gehouden met de in het verleden toegekende vergoedingen en een beperkte benchmark voor dezelfde functies in vergelijkbare bedrijven.

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

Het remuneratiebeleid onderging in het voorbije boekjaar geen ingrijpende wijzigingen. De raad van bestuur verwacht ook in 2015 en 2016 het remuneratiebeleid niet ingrijpend te zullen aanpassen.

Niet-uitvoerende bestuurders

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

Er worden geen voordelen in natura toegekend aan de onafhankelijke bestuurders.

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

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

	Vaste vergoeding RvB	Vaste vergoeding AC	Vaste vergoeding BRC	Vaste vergoeding comité onafhankelijke bestuurders	Totaal
Christophe Desimpel	6.250	3.333,33	3.333,33	833,33	13.749,99
Michel Eeckhout / Michel Eeckhout Management BVBA	15.000	2.333,33	4.000	2.000	23.333,33
Mark Leysen	15.000	4.000	2.333,33	2.000	23.333,33
Eric Van Dyck / Starboard BVBA	15.000		4.000	2.000	21.000
Luc Bertrand	-	-		-	-
Jan Suykens	-	-		-	-
Kris Verhellen	-	-		-	-
Guy Van Wymersch-Moons	-	-		-	-
Thierry Rousselle (SiriusConsult BVBA)	-	-		-	-
Alfred Bouckaert (Consuco NV)	-	-		-	-
Totaal niet-uitvoerende bestuurders	51.250	9.666,66	13.666,66	6.833,33	81.416,65

Aan de heer **Desimpel**, onafhankelijk bestuurder tot 19/05/14, werd pro rata temporis voor de duur van zijn mandaat gedurende 5 maanden een totaalbedrag van € 10.416,66 betaald:

- een forfaitaire vergoeding pro rata temporis van € 6.250 tot 19/05/14;
- een bijkomende forfaitaire vergoeding pro rata temporis van € 3.333,33 als lid van het auditcomité tot 19/05/14;
- een bijkomende forfaitaire vergoeding pro rata temporis van € 3.333,33 als lid van het benoemings- en remuneratiecomité tot 19/05/14; en
- een bijkomende forfaitaire vergoeding pro rata temporis van € 833,33 als lid van het comité van onafhankelijke bestuurders tot 19/05/14.

Aan de heer **Michel Eeckhout** (Michel Eeckhout Management BVBA tot 19/05/14), onafhankelijke bestuurder, wordt voor het boekjaar 2014 een totaalbedrag van € 23.333,33 betaald als volgt:

- een forfaitaire vergoeding van € 15.000 per boekjaar;
- een forfaitaire vergoeding pro rata temporis van € 2.333,33 als lid van het auditcomité vanaf 19/05/14;
- een forfaitaire vergoeding van € 4000 per boekjaar als lid van het benoemings- en remuneratiecomité;
- een bijkomende vergoeding van € 2.000 per boekjaar als lid van het comité van onafhankelijke bestuurders.

Voor het gedeelte dat betrekking had op de periode voor 19/05/14, verschuldigd aan Michel Eeckhout Management BVBA, is hierop 21% BTW verschuldigd.

Aan de heer **Leysen**, onafhankelijke bestuurder, wordt voor het boekjaar 2014 een totaalbedrag van € 23.333,33 betaald als volgt:

- een forfaitaire vergoeding van € 15.000 per boekjaar;
- een bijkomende forfaitaire vergoeding van € 4.000 per boekjaar als lid van het auditcomité;
- een forfaitaire vergoeding van € 2.333,33 als lid van het benoemings- en remuneratiecomité vanaf 19/05/14;
- een bijkomende vergoeding van € 2.000 per boekjaar als lid van het comité van onafhankelijke bestuurders.

Aan de heer **Van Dyck** (Starboard BVBA tot 19/05/14), onafhankelijke bestuurder, wordt voor het boekjaar 2014 een totaalbedrag van € 21.000 betaald als volgt:

- een forfaitaire vergoeding van € 15.000 per boekjaar;
- een bijkomende forfaitaire vergoeding van € 4.000 per boekjaar als lid van het benoemings- en remuneratiecomité;
- een bijkomende forfaitaire vergoeding van € 2.000 per boekjaar als lid van het comité van onafhankelijke bestuurders.

Voor het gedeelte dat betrekking had op de periode voor 19/05/14, verschuldigd aan Starboard BVBA, is hierop 21% BTW verschuldigd.

Uitvoerende bestuurders en 'andere leiders' – effectieve leiding – executief comité

Sedert 2011 worden de objectieven voor de effectieve leiding gebaseerd op vier belangrijke basiscriteria met de volgende weging (die in de loop der jaren werd aangepast) nl.

- financiële criteria (weging 30%) : o.a. netto courant resultaat, EPS, controle schuldgraad, funding, hedging en financiering van de verdere groei;
- portfoliocriteria (weging 40%) : o.a. controle bezettingsgraad, duration huurcontracten, herverhuren leegstaande gebouwen en opvangen belangrijke huurbreaks, integratie en beheer shopping center Schmiede en Pommerloch, uitwerken van (her)ontwikkelingsprojecten;
- uitvoering van de strategie (weging 15%) : o.a. desinvestering van mindere kwaliteitspanden voornl. (oudere) (kantoor- en logistieke) gebouwen in België, investeringen in nieuwe gebouwen, diversificatie inzake retail, etc.;
- managementcapaciteiten (weging 15%) : o.a. leadership, personeelsbeleid en investor relations.

Met betrekking tot het voorbije boekjaar ontvingen de uitvoerende bestuurders en de 'andere leiders van de statutaire zaakvoerder van de vennootschap' (in de zin van artikel 96 §3, 7° van het Wetboek van vennootschappen) m.n. de effectieve leiding en het overig lid van het executief comité, d.i. de CFO, rechtstreeks en/of onrechtstreeks, voor alle verleende diensten ten behoeve van de statutaire zaakvoerder vergoedingen ten belope van een globaal bedrag van € 954.380, waaronder:

- vaste vergoeding²: € 660.069
- variabele vergoeding: € 222.000
- groepsverzekering (type defined contribution en hospitalisatieverzekering): 50.971
- voordelen in natura (bedrijfswagen): € 21.340 als overige componenten van de remuneratie.

Een weergave van de remuneratie op individuele basis van de COO en de CFO, beiden tevens lid van het executief comité, is niet in het remuneratieverslag weergegeven vermits deze vereiste enkel van toepassing is op de 'de hoofdvertegenwoordiger van de andere leiders' (artikel 96 §3, 6° van het Wetboek van vennootschappen) of de CEO (principe 7.14 van de Code). Daarom wordt in het remuneratieverslag hierna op individuele basis enkel de remuneratie van de

CEO weergegeven, maar niet die van het overige leden van het executief comité.

Vergoeding van de 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 onrechtstreeks³ de in de tabel hierna vermelde remuneratie toegekend. Hij ontvangt geen specifieke voordelen in natura.

vast	Verzekering	variabel	Totaal
292.076	42.733,29	97.000	431.809,29

Globale vergoeding van de overige leden van het executief comité

Het executief comité wordt zoals hierboven uiteengezet gevormd door de heer Jean-Louis Appelmans, CEO en afgevaardigd bestuurder, en de heer Michel Van Geyte, COO (beiden uitvoerend bestuurder en effectief leider) van Leasinvest Real Estate Management NV en Vincent Macharis, CFO.

De leden van het executief comité, waaronder de effectieve leiding, ontvangen overeenkomstig het remuneratiebeleid van de onderneming geen aandelenopties noch andere aan aandelen gekoppelde bezoldigingen.

Het globale brutobedrag van de remuneratie en andere voordelen die, rechtstreeks of onrechtstreeks, door de vennootschap of haar dochtervennootschappen in 2014 aan de overige leden van het executief comité werden toegekend kan als volgt worden uitgesplitst:

vast	Verzekering	variabel	Totaal
367.993	8.238	125.000	492.993

De vaste remuneratie van de leden van het executief comité, waaronder de effectieve leiders is gebaseerd op de bestaande capaciteiten in en ervaring op verschillende gebieden zoals commercieel, vastgoedtechnisch, juridisch, fiscaal, financieel, boekhoudkundig en algemeen beleid.

¹ Waarmee onder andere ook de leden van elk comité waar de algemene leiding van de vennootschap wordt besproken en dat wordt georganiseerd buiten de regeling van artikel 524bis van het Wetboek van vennootschappen worden bedoeld d.i. het executief comité.

² Dit bedrag omvat voor € 147.000 aan remuneraties betaald in de hoedanigheid van "bepaalde andere leiders of bepaalde personen belast met het dagelijks bestuur" zoals artikel 96, §3, 4° W.Venn. voorziet.

³ Via Granvelle Consultants & Co BVBA.

De variabele remuneratie van de leden van het executief comité, waaronder de effectieve leiders heeft betrekking op exceptionele prestaties gerelateerd o.a. aan de verbetering en optimalisatie van de hiervoor vernoemde criteria. Het benoemings- en remuneratiecomité bepaalt jaarlijks de vorm waaronder de variabele remuneratie wordt toegekend aan de effectieve leiders en leden van het executief comité, hetgeen in het boekjaar 2014 onder de vorm van tantièmes gebeurde.

Belangrijke contractvoorwaarden

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 artikel 554 van het Wetboek van vennootschappen 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 na advies van het benoemings- en remuneratiecomité, apart goedgekeurd door de algemene vergadering van aandeelhouders van de vennootschap gehouden op 16/05/11.

De overeenkomsten van de overige leden van het executief comité bevatten de gebruikelijke bepalingen inzake vergoeding (vaste en variabele vergoeding) niet-concurrentie en confidentialiteit. De overeenkomsten gelden voor onbepaalde duur. Geen enkele overeenkomst werd gesloten na 1 juli 2009 behalve de overeenkomst met Vincent Macharis. Behalve voor wat betreft de CEO (zie hiervoor) werden er voor de overige leden van het executief comité geen specifieke vertrekvergoedingen opgenomen in de management- of arbeidsovereenkomsten die werden afgesloten zodat artikel 554 van het Wetboek van vennootschappen niet van toepassing is.

10.3 REGELING VAN BELANGENCONFLICTEN

Artikel 523 en 524 van het Wetboek van vennootschappen

Tijdens het voorbije boekjaar hebben er zich geen andere situaties voorgedaan waarbij de bepalingen van de artikelen 523 en 524 van het Wetboek van vennootschappen 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 van het Wetboek van vennootschappen hebben voorgedaan tussen de bestuurders van de statutaire zaakvoerder of leden van de effectieve leiding of executief comité en de vennootschap,

behoudens dat in toepassing van artikel 523 § 1 laatste lid van het Wetboek van vennootschappen met betrekking tot de procedure ter voorkoming van belangenconflicten in genoteerde vennootschappen de heren Appelmans en Van Geyte geen deel hebben genomen aan de beraadslaging en besluitvorming inzake de voorstellen met betrekking tot de remuneratie van de afgevaardigd bestuurder en de effectieve leiding.

Voor wat betreft de vermogensrechtelijke gevolgen voor de vennootschap wordt verwezen naar de hierboven vermelde details omtrent de remuneratie¹.

Zoals hierboven onder 'Beslissingsorganen – Adviserende comités – Comité van onafhankelijke bestuurders' beschreven hebben er zich tijdens het voorbije boekjaar geen transacties met verbonden ondernemingen voorgedaan waarbij de toepasselijkheid van artikel 524 van het Wetboek van vennootschappen diende te worden getoetst door de raad van bestuur.

Artikelen 37 en 38 van de GVV Wet

Artikel 37 van de GVV Wet voorziet een voorafgaande kennisgevingsverplichting aan de FSMA wanneer bij een verrichting met de openbare GVV of één van haar dochtervennootschappen bepaalde, in het artikel opgesomde, personen, rechtstreeks of onrechtstreeks als tegenpartij optreden of er enig vermogensvoordeel uithalen. In haar mededeling aan de FSMA moet de vennootschap het belang van de geplande verrichting voor haar aantonen, alsook dat de betrokken verrichting zich situeert binnen de normale koers van de ondernemingsstrategie van de vennootschap.

Deze kennisgevingsverplichting is 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 GVV en € 2.500.000;
- b) de verwerving van effecten door de openbare GVV of een van haar dochtervennootschappen in het kader van een openbare uitgifte door een derde-emittent, waarvoor een promotor of een van de in artikel 37 GVV Wet 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 GVV door de in voormeld artikel 37 van de GVV Wet bedoelde personen

Er dienden tijdens het voorbije boekjaar geen kennisgevingen te worden gedaan aan de FSMA in dat kader.

¹ De heren Appelmans en Van Geyte waren niet aanwezig bij de beraadslaging en de besluitvorming over dit agendapunt inzake de remuneratie. De raad van bestuur heeft de voorstellen inzake remuneratie goedgekeurd.

Corporate Governance Charter

In haar Corporate Governance Charter heeft de vennootschap het beleid onderschreven dat een bestuurder, de effectieve leiding of de leden van het executief comité (of diens naaste familieleden) die, rechtstreeks of onrechtstreeks, (i) 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 de vennootschap of (ii) een belang heeft van patrimoniale aard dat in strijd is met een beslissing of een verrichting van de vennootschap maar die in principe niet onder de bevoegdheid van de raad van bestuur valt, dat die persoon dit onmiddellijk kenbaar moet maken aan de voorzitter van de raad van bestuur. 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 werd het Corporate Governance Charter van de vennootschap aangepast aan de toepasselijke bepalingen van de GVV-wetgeving.

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

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 executief comité en de vennootschap, 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 belangenconflicteregeling van artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen) zou zich kunnen voordoen in hoofde van bestuurders benoemd op voordracht van Ackermans & van Haaren NV, indien verrichtingen geschieden tussen vennootschappen verbonden met Ackermans & van Haaren NV en/of de statutaire zaakvoerder en de vennootschap of een andere vennootschap uit de Leasinvest Real Estate groep (in het voorbije boekjaar hebben zich geen verrichtingen voorgedaan tussen Leasinvest Real Estate-groep en vennootschappen verbonden met Ackermans & van Haaren NV)

Leasinvest Services NV is een 100% dochter van de vennootschap, aan wie het operationeel vastgoedbeheer voor de gebouwen in België is uitbesteed (zie Vastgoedverslag

onder p 78). RAB Invest is een 100% dochter van de vennootschap en eigenaar van het Rijksarchief te Brugge. Canal Logistics Brussels NV is een 100% dochter van de vennootschap en eigenaar van het logistiek pand te Neder-over-Heembeek. Leasinvest Immo Lux NV is een 100% dochter van de vennootschap, die eigenaar is van de Luxemburgse vastgoedportefeuille en de gebouwen in Zwitserland gelegen. Orli Lux Sàrl is een 100% dochter van Leasinvest Immo Lux NV. S.Invest SA is een 100% dochter van Leasinvest Immo Lux NV, die op haar beurt houder is van 100% van de aandelen van Porte des Ardennes Schmiede SA, die juridisch eigenaar is van het Knauf Shoppingcenter te Schmiede.

Een potentiële belangenconflict zou zich kunnen voordoen tussen de vennootschap en de statutaire zaakvoerder of tussen de vennootschap en Leasinvest Services NV of tussen de vennootschap of Leasinvest Immo Lux NV in het kader van een eventuele verdere herstructurering van het vastgoedbeheer en/of de aanpassing van de organisatiestructuur. In het voorbije boekjaar hebben zich geen specifieke herstructureringen voorgedaan, noch werd de organisatiestructuur aangepast in die mate dat er zich een belangenconflict heeft voorgedaan.

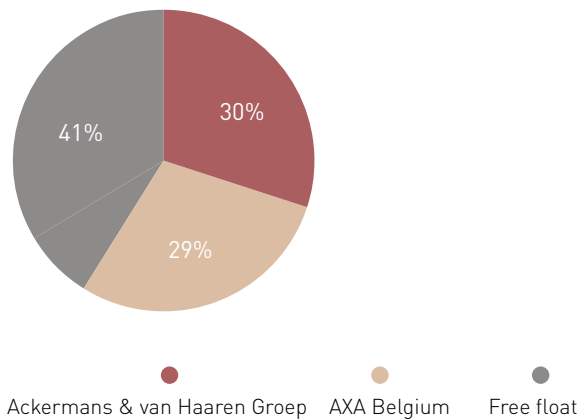
Een potentiële belangenconflict zou zich tenslotte ook kunnen voordoen uit hoofde van de functie van bestuurder die door de afgevaardigd bestuurder, Jean-Louis Appelmans, in Retail Estates NV wordt uitgeoefend of in hoofde van de functie van onafhankelijk bestuurder die door Eric Van Dyck wordt uitgeoefend in het kader van de investering in Zwitserland via een Zwitserse dochteronderneming van Redevco.

In het voorbije boekjaar heeft zich geen belangenconflict in hoofde van de functie van bestuurder voorgedaan.

10.4 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 GEREGLIMENTEERDE MARKT

De vennootschap is een commanditaire vennootschap op aandelen met één statutaire zaakvoerder, Leasinvest Real Estate Management NV. Haar maatschappelijk kapitaal is verdeeld in 4.938.870 aandelen, zonder nominale waarde, die ieder 1/4.938.870ste van het kapitaal vertegenwoordigen.

Aandeelhoudersstructuur



Aantal genoteerde aandelen (4.938.870).

De grote aandeelhouders van de vennootschap zijn Ackermans & van Haaren NV (zijnde de referentieaandeelhouder, die via Extensa Group NV 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 NV (29,0%).

Voor meer informatie inzake de transparantieverklaringen door Ackermans & van Haaren Groep, AXA Belgium NV en AG Insurance NV, inclusief de toepasselijke controleketens (zie ook p 101), 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 en/of de statuten, worden vastgesteld op (cfr. statuten) 3%, (cfr. wettelijke bepalingen) 5% en veelvoud van 5% van het totaal aantal bestaande stemrechten.

Het totaal aantal aandelen in omloop is bijgevolg gelijk aan het aantal uitgegeven aandelen, hetzij 4.938.870. Leasinvest Real Estate Management NV heeft 6 Leasinvest Real Estate-aandelen.

De aandelen in Leasinvest Real Estate Management NV zijn voor 100% in het bezit van Extensa Group NV, een 100% dochteronderneming van Ackermans & van Haaren NV.

Wettelijke of statutaire beperkingen op de overdracht van effecten

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

De statutaire zaakvoerder beschikt over een statutair vetorecht onder artikel 29.1 van de statuten (overeenkomstig artikel 659 van het Wetboek van vennootschappen) 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).

Wettelijke of statutaire beperkingen van de uitoefening van het stemrecht

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.

Aandelenplan voor werknemers

Er is geen aandelenplan voor werknemers.

Aandeelhoudersovereenkomsten

Tussen Ackermans & van Haaren NV en AXA Belgium NV werd in 2004 een aandeelhoudersovereenkomst afgesloten voor een duur van 10 jaar die een wederzijds voorkooprecht omvatte inzake de aandelen uitgegeven door de vennootschap alsook een voorkooprecht en, onder beperkte omstandigheden, aan- en verkoopbeloften inzake de aandelen uitgegeven door Leasinvest Real Estate Management NV. Deze aandeelhoudersovereenkomst werd in onderling overleg vervroegd beëindigd in mei 2014.

De bevoegdheden van het bestuursorgaan, met name wat de mogelijkheid tot uitgifte of inkoop van aandelen betreft

Voor wat betreft de machtiging verleend aan de statutaire zaakvoerder om over te gaan tot uitgifte van aandelen wordt verwezen naar artikel 7 van de statuten van de vennootschap.

Voor wat betreft de machtiging verleend aan de statutaire zaakvoerder om over te gaan tot verkrijging (en vervreemding) van eigen effecten wordt verwezen naar de toelichting in Hoofdstuk 6 Permanent Document, verwijzend naar artikel 11 van de statuten van de vennootschap.

De regels voor de benoeming en vervanging van de leden van het bestuursorgaan en voor de wijziging van de statuten van de emittent

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 p 89.

De algemene vergadering van de vennootschap kan over een statutenwijziging alleen dan oprechtsgeldige wijze beraadslagen en besluiten, wanneer zij die aan de vergadering deelnemen ten minste de helft van het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen en mits aanwezigheid van de statutaire 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.

Belangrijke overeenkomsten waarbij de emittent partij is en die in werking treden, wijzigingen ondergaan of aflopen in geval van een wijziging van controle over de emittent na een openbaar overnamebod

De voorwaarden van de obligaties die op 9 oktober 2013 werden uitgegeven door de vennootschap bepalen dat, in het geval van een controlewijziging van de vennootschap, iedere obligatiehouder het recht heeft om de vennootschap te verplichten alle of een deel van zijn obligaties terug te betalen. Voor de doeleinden van deze bepaling, wordt controlewijziging als volgt gedefinieerd:

- (A) in de hypothese dat de vennootschap de vennootschapsvorm van een Comm. VA heeft en Leasinvest Real Estate Management NV de enige statutaire zaakvoerder is (d.i. de huidige situatie):
- een persoon of groep van personen handelend in onderling overleg Controle over de statutaire zaakvoerder verwerft; of
 - Leasinvest Real Estate Management NV als statutaire zaakvoerder van de vennootschap wordt vervangen door één of meerdere nieuwe zaakvoerders (tenzij Ackermans & van Haaren NV of een met Ackermans & van Haaren verbonden persoon Controle uitoefent over deze nieuwe zaakvoerder(s));
- (B) in de hypothese dat de vennootschap de vennootschapsvorm van een NV (of enige andere rechtsvorm dan haar huidige rechtsvorm) aanneemt: een persoon of groep van personen handelend in onderling overleg, Controle verwerft over de vennootschap;
- waarbij "Controle" wordt gedefinieerd als volgt:

- in de hypothese (A) hierboven:
 - het bezit, rechtstreeks of onrechtstreeks, van de meerderheid van de stemrechten verbonden aan het totaal van de aandelen van de zaakvoerder van de vennootschap;
 - het recht krachtens de statuten van de zaakvoerder

van de vennootschap of op grond van overeenkomsten gekend door de zaakvoerder om de meerderheid van de bestuurders te benoemen of te ontslaan; en

- in de hypothese (B) hierboven:
 - het bezit, rechtstreeks of onrechtstreeks, van de meerderheid van de stemrechten verbonden aan het totaal aantal aandelen van de vennootschap;
 - het recht krachtens de statuten van de vennootschap of op grond van overeenkomsten gekend door de vennootschap om de meerderheid van de bestuurders te benoemen of te ontslaan; of
 - het verwerven of bezitten van stemrechten in de vennootschap, zelfs als dit minder bedraagt dan 50% van de stemrechten verbonden aan het totaal van de aandelen naar aanleiding van een verwerving die aanleiding heeft gegeven tot een verplicht openbaar overnamebod op de aandelen met stemrecht.

Uitgiftevoorwaarde 6.3. van de obligatielening uitgegeven door de vennootschap op 4 december 2013 en de rechten van de obligatiehouders, zoals opgenomen in het plaatsingsmemorandum voor de private plaatsing van de obligaties d.d. 19/11/2013, bevat een mogelijkheid voor de obligatiehouders om de vervroegde terugbetaling van de obligaties te eisen, ingeval van een Controlewijziging. Voor de toepassing van deze bepaling wordt Controlewijziging geacht zich te hebben voorgedaan indien:

- (A) in de hypothese dat Leasinvest Real Estate de vennootschapsvorm van een Comm. VA heeft en Leasinvest Real Estate Management de enige statutaire zaakvoerder is (d.i. de huidige situatie):
- een persoon of groep van personen handelend in onderling overleg Controle over de zaakvoerder verwerft; of
 - Leasinvest Real Estate Management NV als zaakvoerder van Leasinvest Real Estate wordt vervangen door één of meerdere nieuwe zaakvoerders (tenzij Ackermans & van Haaren NV of een met Ackermans & van Haaren verbonden persoon Controle uitoefent over deze nieuwe zaakvoerder(s));
- (B) in de hypothese dat Leasinvest Real Estate de vennootschapsvorm van een NV (of enige andere rechtsvorm dan haar huidige rechtsvorm) zou hebben aangenomen: een persoon of een groep van personen handelend in onderling overleg, Controle verwerft over Leasinvest Real Estate;

waarbij "Controle" wordt gedefinieerd als volgt:

- in de hypothese (A) hierboven:
 - het bezit, rechtstreeks of onrechtstreeks, van de meerderheid van de stemrechten verbonden aan het totaal van de aandelen van de zaakvoerder van Leasinvest Real Estate;

- het recht krachtens de statuten van de zaakvoerder van Leasinvest Real Estate of op grond van overeenkomsten gekend door de zaakvoerder om de meerderheid van de bestuurders te benoemen of te ontslaan; en
- in de hypothese (B) hierboven:
 - het bezit, rechtstreeks of onrechtstreeks, van de meerderheid van de stemrechten verbonden aan het totaal aantal aandelen van Leasinvest Real Estate;
 - het recht krachtens de statuten van Leasinvest Real Estate of op grond van overeenkomsten gekend door Leasinvest Real Estate om de meerderheid van de bestuurders te benoemen of te ontslaan; of
 - het verwerven of bezitten van stemrechten in Leasinvest Real Estate, zelfs als dit minder bedraagt dan 50% van de stemrechten verbonden aan het totaal van de aandelen naar aanleiding van een verwerving die aanleiding heeft gegeven tot een verplicht openbaar overnamebod op de aandelen met stemrecht.

Naast bovenstaande controlewijzigingsclausules bestaan er geen andere belangrijke overeenkomsten waar de vennootschap partij bij is, die in werking treden, wijzigingen ondergaan of aflopen in geval van een wijziging van controle over de vennootschap na een openbaar overnamebod.

Overeenkomsten tussen de vennootschap en haar statutaire zaakvoerder, bestuurders of werknemers die in vertrekvergoedingen voorzien in geval van een openbaar overnamebod

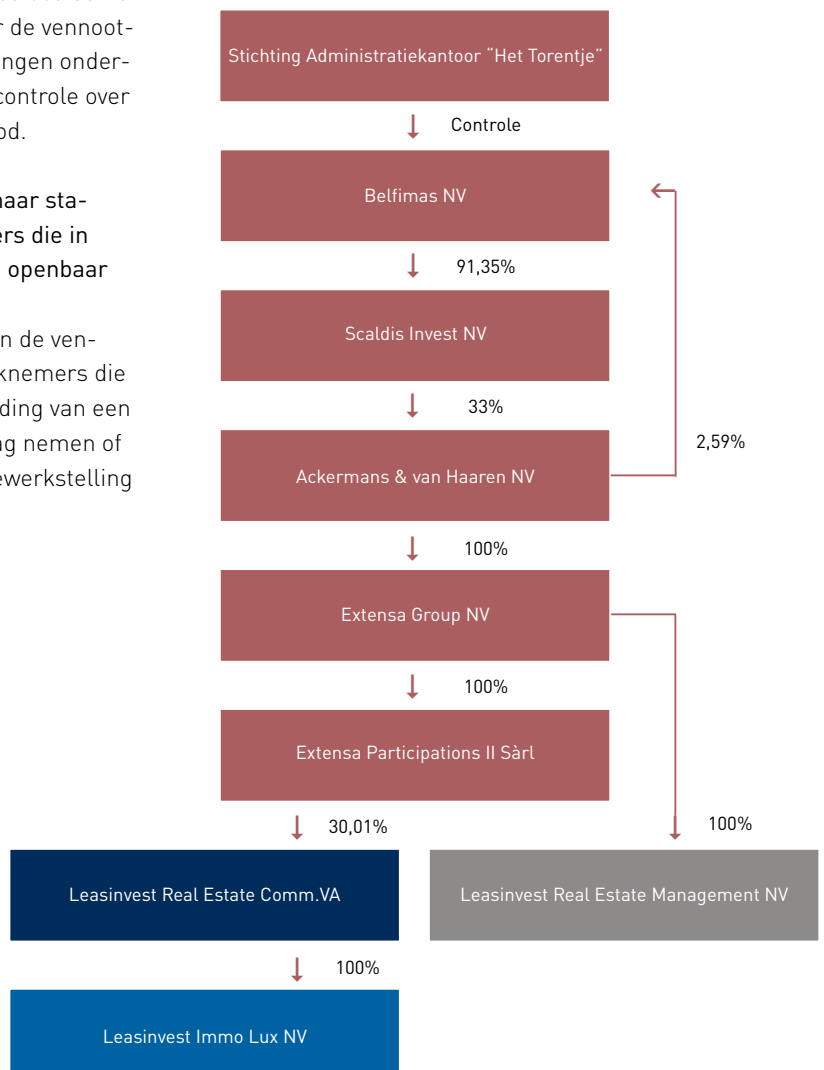
Er bestaan verder geen overeenkomsten tussen de vennootschap, haar statutaire zaakvoerder of werknemers die in vergoedingen voorzien wanneer, naar aanleiding van een openbaar overnamebod, de bestuurders ontslag nemen of zonder geldige reden moeten afvloeien of de tewerkstelling van de werknemers beëindigd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

10.5 RELEVANTE INLICHTINGEN CONFORM DE WETGEVING OP DE OPENBARE OVERNAMEBIEDINGEN

De controle over de vennootschap wordt uitgeoefend door Ackermans & van Haaren NV via haar indirecte dochteronderneming Extensa Participations II sàrl (Extensa Group NV)¹.

Ackermans & van Haaren NV 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 de vennootschap.

¹ Ackermans & van Haaren NV, met maatschappelijke zetel te Begijnenvest 113, 2000 Antwerpen – Extensa Group NV, met maatschappelijke zetel te Havenlaan 86c Bus 316, 1000 Brussel en Extensa Participations II Sàrl, met maatschappelijke zetel te 6D route de Trèves L- 2633 Senningerberg Luxemburg.



10.6 DIVIDENDBELEID

Overeenkomstig artikel 13 van het GVV KB diende, bij winst van het boekjaar, ten minstens het positieve verschil te worden uitgekeerd tussen de volgende bedragen:

- (i) 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), en
- (ii) de netto-vermindering in het boekjaar van de schuldenlast van de openbare GVV.

Er dient verder ook rekening te worden gehouden met artikel 617 van het Wetboek van vennootschappen.

De vennootschap 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 153 e.v. van de Financiële staten.

10.7 VERMELDING INZAKE ONDERZOEK EN ONTWIKKELING

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

10.8 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 executief comité of van het personeel verrichte transacties in Leasinvest Real Estate-aandelen. Tijdens het voorbije boekjaar diende deze procedure niet te worden toegepast.

Door de heer Van Geyte werd op 30 januari 2013 een kennisgeving gedaan aan de FSMA overeenkomstig artikel 25bis §2 van de wet van 2 augustus 2002 betreffende het toezicht op de financiële sector en de financiële diensten

en artikelen 13 en 14 van het koninklijk besluit van 5 maart 2006 betreffende marktmisbruik.

Het Corporate Governance Charter houdt rekening met de regeling die werd ingevoerd door het koninklijk besluit van 5 maart 2006 betreffende marktmisbruik. Iedere aandeelhouder die een drempel overschrijdt van drie procent (3%) (statutaire drempel) en/of die de wettelijke drempel overschrijdt van 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 artikel 6 van de wet van 2 mei 2007 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in emittenten waarvan aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt.

10.9 ALGEMENE VERGADERING

De vennootschap 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 en werkt een openbaarmakings- en communicatiebeleid uit dat de effectieve dialoog met aandeelhouders en potentiële aandeelhouders bevordert. Daartoe kunnen de aandeelhouders alle informatie en alle documenten met betrekking tot de algemene vergaderingen raadplegen op de website van de vennootschap van zodra de oproeping voor een vergadering is bekendgemaakt.

De vennootschap vergemakkelijkt de deelname aan de vergaderingen doordat aandeelhouders die niet aan een bepaalde vergadering kunnen deelnemen steeds gebruik kunnen maken van een modelvolmacht die de vennootschap tijdig ter beschikking stelt op de website en die zij tevens verstuurt naar de aandeelhouders die dit verzoecken. De aandeelhouder mag voor een bepaalde algemene vergadering slechts één persoon aanduiden als volmachtdrager. De vennootschap moet de volmacht uiterlijk op de zesde dag voor de datum van de vergadering ontvangen.

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 of voor de vertrouwelijkheid waartoe de vennootschap, haar bestuurders of de commissaris zich hebben verbonden. De aandeelhouders kunnen deze schriftelijke vragen meteen na de bijeenroeping en ten laatste op de zesde dag die de datum van de vergadering voorafgaat, stellen.

De jaarvergadering wordt ieder jaar gehouden op de 3e maandag van de maand mei om 16 uur of, indien dit een wettelijke feestdag is, op de eerstvolgende werkdag op hetzelfde uur.

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

De oproepingen tot een algemene vergadering vermelden de agenda en de voorstellen tot besluit en worden gedaan d.m.v. een aankondiging in het Belgisch Staatsblad en in één nationaal dagblad alsook op de website van de vennootschap tenminste 30 dagen voor de vergadering. De oproepingen bevatten de gegevens voorgeschreven door artikel 533bis van het Wetboek van vennootschappen. 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 artikel 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 uiterlijk op de vijftiende dag voor de datum van de vergadering. Tegelijkertijd worden nieuwe volmachtformulieren aangepast naar de nieuwe agenda ter beschikking gesteld op de website van de vennootschap.

De notulen van de algemene vergadering en de resultaten van de stemmingen worden zo snel mogelijk na de vergadering bekendgemaakt op de website van de vennootschap en ten laatste binnen de vijftien dagen die volgen op de vergadering.

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. 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 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 gedematerialiseerde aandelen er op de registratiedatum in hun rekeningen zijn ingeschreven op naam van de aandeelhouder en waarvoor de aandeelhouder heeft aangegeven te willen deelnemen aan de algemene vergadering.

Wijzigingen aan de rechten van aandeelhouders moeten overeenkomstig de wettelijke bepalingen worden goedgekeurd op een buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van de vennootschap, met inachtneming van een aanwezigheidsquorum van minstens 50% van het maatschappelijk kapitaal, de aanwezigheid van de zaakvoerder en een goedkeuring met ten minste drie vierden van de stemmen. Daarenboven is de wijziging van de rechten van de aandeelhouders een statutenwijziging die voorafgaandelijk moet goedgekeurd worden door de FSMA.

10.10 SAMENSTELLING VAN DE RAAD VAN BESTUUR VAN LEASINVEST IMMO LUX NV

De raad van bestuur van Leasinvest Immo Lux NV, de 100% dochtervennootschap van de vennootschap die de thans bestaande Luxemburgse portefeuille en Zwitserse gebouwen aanhoudt, is op heden samengesteld uit zeven bestuurders, waarvan vijf bestuurders van Leasinvest Real Estate Management NV, de CFO en de secretaris-generaal van de vennootschap:

- **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 en voorzitter van het executief comité van de vennootschap;
- **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 en uitvoerend bestuurder van Leasinvest Real Estate Management NV;
- **Micheline Paredis**, secretary general van de vennootschap;
- **Vincent Macharis**, CFO en lid van het executief comité van de vennootschap.

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

Aan de jaarvergadering van aandeelhouders van Leasinvest Immo Lux NV die gehouden zal worden in april 2015 wordt verzocht om de bestuurders van Leasinvest Immo Lux NV, die telkens voor een jaar benoemd worden, te herbenoemen tot de jaarvergadering die gehouden zal worden in april 2016.

10.11 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 mei 2012 herbenoemd voor een periode van drie jaar om de functie van commissaris bij de vennootschap te vervullen. Ernst & Young Bedrijfsrevisoren wordt hiervoor vertegenwoordigd door Pierre Vanderbeek, bankrevisor.

Aan de jaarvergadering van aandeelhouders van de vennootschap die gehouden zal worden op 18 mei 2015 zal voorgesteld worden om het mandaat van Ernst Young Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door de heer Pierre Vanderbeek, te verlengen voor een duur van 3 jaar (boekjaren 2015, 2016 en 2017) om te verstrijken na de jaarvergadering die gehouden zal worden in 2018.

De vergoedingen van de commissaris voor de controle van de jaarrekening van de vennootschap en haar Belgische

dochterondernemingen voor het voorbije boekjaar werden op € 38.900 (excl. BTW) geschat, hetzij € 32.907 voor de vennootschap en € 5.993 voor de audit van haar dochterondernemingen.

Daarnaast werden aan de commissaris vergoedingen betaald van € 18.500 (exclusief BTW) voor bijzondere opdrachten (m.n. commissarisverslagen FSMA, schuldgraad en inzake doelwijziging cfr. art 559 van het Wetboek van vennootschappen) na goedkeuring door het auditcomité overeenkomstig de procedure bedoeld in artikel 133 § 6, 1 van het Wetboek van vennootschappen.

Aan de jaarvergadering van aandeelhouders van Leasinvest Immo Lux NV die gehouden zal worden in april 2015 wordt verzocht om het mandaat van de commissaris Ernst Young (Luxembourg), met zetel te 7, Rue Gabriel Lippmann, Parc d'Activité Syrdall, L-5365- Munsbach, vertegenwoordigd door René Esch, te vernieuwen voor een periode van één jaar (zoals gebruikelijk is voor Leasinvest Immo Lux NV).

De vergoeding van de commissaris voor de controle van de jaarrekening van Leasinvest Immo Lux NV en haar dochtervennootschappen voor het voorbije boekjaar werd op € 68.100 (excl. BTW) geschat.

Afspraken omtrent de (forfaitaire) vergoedingen voor de commissaris van de vennootschap worden contractueel vastgelegd met de commissaris en worden, wat de vergoeding voor de audit opdracht betreft, goedgekeurd door de algemene vergadering van aandeelhouders.

10.12 INTERNE CONTROLE, ONAFHANKELIJKE CONTROLEFUNCTIES EN RISICOBEBEER

Interne controle

Overeenkomstig artikel 4 van de GWV Wet stelt de vennootschap bij de uitoefening van haar activiteiten en actief beheer centraal wat impliceert dat zij zelf instaat voor de ontwikkeling en het dagelijks beheer van de onroerende goederen.

In het vooruitzicht van de uitoefening van haar activiteiten beschikt de vennootschap, in overeenstemming met artikel 17 van de GVV Wet, over een eigen beheerstructuur en een administratieve, boekhoudkundige, financiële en technische organisatie die haar in staat stelt haar activiteiten uit te oefenen conform artikel 4 van de GVV Wet.

De vennootschap heeft, onder toezicht van de effectieve lei-

ding, verder een passende interne controle georganiseerd, waarvan de werking minstens jaarlijks wordt beoordeeld. Het interne controlesysteem verzekert met een redelijke zekerheid de verwezenlijking van met name de volgende elementen: de bedrijfsvoering gebeurt geordend en voorzichtig met afgelijnde doelstellingen; de ingezette middelen worden economisch en efficiënt gebruikt. 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, alsook de betrouwbaarheid van de financiële informatiebezorging.

Administratieve en boekhoudkundige organisatie

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

Integriteitsbeleid

De vennootschap 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, zoals hieronder beschreven, die toeziet op het integriteitsbeleid.

Het integriteitsbeleid omvat verschillende aspecten, waaronder het voorkomen van handel met voorkennis, belangenconflicten en onverenigbaarheid van mandaten, niet-corruptie en beroepsgeheim. De effectieve leiding onderzoekt op regelmatige basis welke andere domeinen en activiteiten deel zouden moeten uitmaken van de werkdomeinen van de compliancefunctie.

Onafhankelijke controlefuncties

Onafhankelijke interne auditfunctie

De vennootschap beschikt over een passende onafhankelijke interne auditfunctie. De verantwoordelijke voor deze interne auditfunctie is belast met een onafhankelijke en permanente beoordelingsfunctie van de activiteiten van de vennootschap en verricht ook onderzoek naar de kwaliteit en de doeltreffendheid van de bestaande procedures en methoden van interne controle.

De onafhankelijke persoon die verantwoordelijk is voor de interne auditfunctie is Vincent Macharis, CFO van de vennootschap.

Onafhankelijke risicobeheerfunctie

De vennootschap beschikt over een risicobeheerbeleid zoals hieronder wordt uiteengezet.

De raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder van de vennootschap heeft beslist de heer Jean-Louis Appelmans te benoemen tot de persoon verantwoordelijk voor de risicobeheerfunctie (de risk manager) vermits een groot aantal risico's financieel van aard zijn en zich voornamelijk situeren in de acquisitie-activiteiten van de vennootschap eerder dan in het beheer van de vastgoedportefeuille. Jean-Louis Appelmans is tevens effectieve leider en bestuurder. De risk manager wordt benoemd voor een looptijd van drie jaar.

Onafhankelijke compliancefunctie

De vennootschap beschikt over een passende onafhankelijke compliancefunctie die met redelijke zekerheid de naleving kan verzekeren door de openbare GWV, haar statutaire zaakvoerder, bestuurders, effectieve leiders, leden van het executief comité, werknemers en lasthebbers van de rechtsregels in verband met de integriteit van het bedrijf van de openbare GWV en in het bijzonder de regels die verband houden met de integriteit van de activiteiten van de vennootschap, door een opvolging van de verschillende risico's die de vennootschap uit hoofde van haar statuut en haar activiteiten loopt. De compliance officer is in het bijzonder verantwoordelijk voor de naleving van de regels met betrekking tot het integriteitsbeleid.

De raad van bestuur heeft mevrouw Micheline Paredis, secretaris generaal van de vennootschap, aangesteld als compliance officer.

Micheline Paredis (47) is secretaris generaal van de vennootschap en heeft meer dan 20 jaar ervaring in vennootschaps- en vastgoedrecht, waaronder meer dan 15 jaar als legal counsel bij Leasinvest Real Estate Management NV. Voorheen was zij kandidaat-notaris.

Bestuurdersmandaten op heden en tijdens de voorbije 5 boekjaren:

Alm Distri*, Canal Logistics Brussels NV*, Foncière des Eperons d'Or NV*, Leasinvest Immo Lux SICAV-FIS, Leasinvest Immo Lux Conseil SA*, Leasinvest Services NV, RAB Invest NV, Zebra Trading NV*, Autonoom Gemeentebedrijf Boom Plus, Middelheim Promotors VZW.

Risicobeheerbeleid

De vennootschap beschikt over een passend risicobeheerbeleid.

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).

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 begrenzings die gelden voor haar risicobeheer, over de gehanteerde methoden om deze begrenzings 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 de vennootschap (voor wat betreft een gedetailleerde analyse van de risico's waaraan de vennootschap blootgesteld zou kunnen worden, wordt verwezen naar p 8 Risicofactoren). Voor elk van de in dit jaarverslag opgesomde risico's zijn maatregelen en procedures in voege om de risico's te identificeren en te monitoren, en om te vermijden dat de risico's zich zouden realiseren, en/of om de impact van deze risico's (in voorkomend geval) te beperken en de gevolgen ervan zoveel mogelijk in te schatten, te controleren en op te volgen.

Deze evaluatie gebeurt zowel binnen het auditcomité -minstens vier 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 alsook door de persoon belast met de risicobeheerfunctie zoals hierboven beschreven.

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 kunnen 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.

10.13 WAARDERING VAN HET PATRIMONIUM

De trimestriële waarderingen van de vastgoedportefeuille werden in het voorbije boekjaar verricht door vier onafhankelijke vastgoedexperten, Cushman & Wakefield VOF, DTZ Winssinger, Stadim en SPG (gelieerd met Cushman). Ingeval er een belangenconflict zou ontstaan met de makelaarsactiviteit van een expert, zal een andere expert de waardering verrichten.

De waardering van de Luxemburgse portefeuille wordt door Cushman gedaan, die van België door respectievelijk Cushman, DTZ Winssinger en Stadim en die van de gebouwen gelegen in Zwitserland door SPG.

Voor het voorbije boekjaar werd de waarde van het vastgoedpatrimonium bepaald door Cushman & Wakefield, Winssinger & Vennoten en Stadim, en werd zowel voor de schatting van de portefeuille in Luxemburg, België en Zwitserland in totaal een vergoeding voorzien van € 137.283 (excl. BTW) waarvan

- € 60.779 voor de waardering van de Belgische portefeuille aan Cushman (€ 12.250), DTZ Winssinger (€ 22.689) en Stadim (€ 25.840) voor Leasinvest Real Estate;
- € 61.600 aan Cushman voor de waardering van de Luxemburgse portefeuille, en
- € 14.904 aan SPG voor de waardering van het vastgoedpatrimonium in Zwitserland voor Leasinvest Immo Lux NV.

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 waarden 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 artikel 24 §1 van de GWV Wet houdt de vergoeding van de deskundige geen enkel verband, noch rechtstreeks noch onrechtstreeks, met de waarde van het door hem aan expertise onderworpen vastgoed. De hierboven bepaalde vergoeding werd vastgesteld op een forfaitair bedrag per m². De vergoeding wordt contractueel overeengekomen met de vastgoedexpert.

De natuurlijke personen die de vastgoedexpert vertegenwoordigen als deskundigen in de zin van artikel 24 §1 van de GWV Wet, dienen in volledige onafhankelijkheid tot hun waardering komen. Dit geldt ook wanneer deze natuurlijke personen elkaar opvolgen binnen of na de in artikel 24 §1 van de GWV Wet vermelde maximale duur van drie jaar waarin een deskundige een bepaald vastgoed kan waarden.

Waardering van het patrimonium in België/Luxemburg

Cushman & Wakefield VOF 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 418 915 383). Sinds de oprichting op 04/12/1978 van het kantoor in België is er een schattingsdepartement geweest. In Luxemburg is de maatschappelijke zetel van Cushman & Wakefield S.a.r.l. gevestigd in de '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 Cushman & Wakefield Luxemburg worden vertegenwoordigd door Koen Nevens, MRICS. Sedert 31/12/11 wordt de waardering door Matthias Gerits, Surveyor, uitgevoerd worden, onder leiding van Jérôme Lits, Associate.

Waardering van het patrimonium in België

Winssinger & Vennoten NV (ondernemingsnummer 0422.118.165), met maatschappelijke zetel te Terhulpesteenweg 166, 1170 Brussel, werd op 20/11/1981 opgericht voor onbepaalde duur en ressorteert onder de Belgische wetgeving. Vandaag is Winssinger & Vennoten o.a. de belangrijkste schatter van beursgenoteerde vastgoedfondsen en van de patrimonium van verzekeringsgroepen.

Winssinger & Vennoten is een samenwerking aangegaan met een van de belangrijkste internationale netwerken voor taxaties (groep DTZ), die ervoor zorgt dat Winssinger & Vennoten de evolutie van vastgoedmarkten in het buitenland op de voet kan volgen. Winssinger & Vennoten staat niet onder toezicht van een officiële instantie. Sedert 31/03/2013 en in principe tot 31/03/2016 wordt de waardering door Hervé Biebuyck, Director, uitgevoerd.

Stadim CVBA (ondernemingsnummer 0458.797.033), met maatschappelijke zetel te 2600 Berchem-Antwerpen, Uitbreidingstraat 10-16. Stadim wordt vertegenwoordigd door Philippe Janssens. Het bedrijf schat over heel België en Luxemburg zowel residentieel vastgoed als professioneel vastgoed (kantoren, retail, logistiek en zorgvastgoed). Stadim staat niet onder toezicht van een officiële instantie maar is wel gereguleerd door de RICS (Royal Institute of Chartered Surveyors). De overeenkomst werd afgesloten voor een duur van 3 jaar met ingang vanaf 1 januari 2013 om in principe te eindigen op 31 december 2015.

De waardering van het logistiek vastgoed in België wordt uitgevoerd door Yannick Stolk.

Waardering van het patrimonium in Zwitserland
SPG Intercity Geneva SA (ondernemingsnummer CH-660.2.618.000-9), met maatschappelijke zetel te CH-1207 Genève, 41A, route de Frontenex, is een joint venture van de Société Privée de Gérance (Geneva) en de Intercity Group (Zurich), twee onafhankelijke vastgoeddiensten vennootschappen met kantoren in de belangrijkste Zwitserse steden en ressorteert onder de Zwitserse wetgeving. SPG staat niet onder toezicht van een officiële instantie.

De waardering van het vastgoedpatrimonium in Zwitserland wordt uitgevoerd door [Martin Dunning en Bertrand Maag].

10.14 BEWAARDER

De vennootschap heeft geen bewaarder. Leasinvest Immo Lux NV daarentegen wel.

RBC Investor Services Bank, met maatschappelijke zetel te 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 NV overeenkomstig de toepasselijke Luxemburgse wetgeving (RCS Luxembourg B47192) tot 31/12/14.

Door Leasinvest Immo Lux NV werden in het voorbije boekjaar vergoedingen betaald ten belope van een totaalbedrag van € 233.000 (excl. BTW) aan RBC Investor Services Bank.

Sedert 01/01/2015 werd SGG S.A. (ondernemingsnummer B 65.906) met maatschappelijke zetel te L-2086 Luxembourg, 412F, route d'Esch, aangesteld als bewaarder. SGG ressorteert onder het toezicht van de Commission de Surveillance du Secteur Financier.

In haar hoedanigheid van deponerende bank moet SGG 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 vennootschap alsook van een aantal vennootschapsrechtelijke documenten.

SGG zal voor het boekjaar 2015 een vergoeding ontvangen van circa 120.000 € (excl. BTW).

10.15 LIQUIDITY PROVIDER

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

10.16 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 forfaitaire vergoeding voorzien van € 32.000.

Maatschappelijk verantwoord ondernemen

Maatschappelijk verantwoord ondernemen 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 voor alle huurders en werden zonnepanelen op het dak van het logistiek centrum te Wommelgem geïnstalleerd; in 2011 werd hiermee 291.000 kWh gegenereerd.

In 2013 heeft Leasinvest Real Estate in samenwerking met ORKA NV ook nog zonnepanelen op het dak van Canal Logistics geplaatst. Met een oppervlakte van 49.775 m² en 14.220 zonnepanelen heeft deze installatie een productiecapaciteit van 3,15 GWh/jaar, wat overeenstemt met het gemiddeld energieverbruik van 920 gezinnen en meteen ook de jaarlijkse CO₂ uitstoot reduceert met maar liefst 640 ton. Voorlopig wordt deze productie nog op het net geïnjecteerd.

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.

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. Hieronder worden de concrete acties weergegeven.

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

- 1 Analyse van de gebouwenportefeuille met detectie van het potentieel voor verbetering
- 2 Ontwikkeling van een gebouw-specifiek actieplan
- 3 Bepalen van de correcte meetmethode of aangewezen technologie voor definiëring van een 0-punt dat als basis zal dienen voor het meten van de verbeteringen; Leasinvest Real Estate heeft gekozen voor het Breeam in-use (www.breeam.org) certificeringssysteem, gebaseerd op een jaarlijks te vernieuwen audit door een erkende organisatie
- 4 Concreet uitvoeren van het actieplan voor verbetering
- 5 Meten van de resultaten en informeren (bedrijf, huurders, stakeholders); deze procedures zijn operationeel sinds 2012

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. In 2014 werd er in dit kader voor € 12 miljoen gedesinvesteerd (zie Beheersverslag p 39 – Overzicht activiteiten).

GEREALISEERDE EN GEPLANDE ACTIES

ALGEMEEN

In de loop van 2012 werden intelligente elektriciteitsmeters in de volgende gebouwen van de Belgische vastgoedportefeuille geïnstalleerd:

- Riverside Business Park, Anderlecht
- The Crescent, Anderlecht
- Nijverheidsstraat, Wommelgem
- Canal Logisticis, Neder-over Heembeek (ook intelligente water- en gasmeters)

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 The Crescent Anderlecht: de BREEAM In-Use score werd verbeterd van Very Good naar Excellent

Kantoorgebouw Motstraat Mechelen: uitvoering BREEAM In-Use (2013), score 'good'

Logistiek pand Tongeren: energiestudie werd uitgevoerd in 2012

Logistiek pand Canal Logistics Neder-over-Heembeek: plaatsing zonnepanelen (2013)

Herontwikkeling kantoorgebouw Square de Meeûs: objectief is BREEAM Excellent

Herontwikkeling kantoorgebouw Montoyer 63: objectief is BREEAM Excellent

LUXEMBURG

Kantoorgebouw Royal20 (nieuwbouw): objectief is BREEAM 'very good' of 'excellent'

Kantoorgebouw Monnet: BREEAM In-Use (2012), score 'pass'

CULTUUR

Sponsoring van culturele instellingen zoals het muziekconservatorium Antwerpen, het openlucht beeldenmuseum Middelheim (www.middelheimmuseum.be), het Koninklijk Museum voor Schone Kunsten Antwerpen (KMSKA) en De Singel Academie te Antwerpen bewijzen Leasinvest Real Estate's betrokkenheid in de sociale en culturele samenwerking.

Elk jaar worden nieuwe opportuniteiten geëvalueerd en nieuwe initiatieven opgestart. In 2014 was dit Ronde vzw, ondernemend in de zorg voor volwassenen met een beperking. Het jaarlijkse budget aan nieuwjaarskaarten voor 2015 werd integraal gedoneerd aan Artzen Zonder Grenzen.

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 8.

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 31/12/2014 werd afgesloten.

Opgemaakt te Antwerpen op 11/02/2015

Jean-Louis Appelmans
Luc Bertrand
Afgevaardigd bestuurder
Voorzitter van

de raad van bestuur

Financiële staten

Geconsolideerde financiële staten	113
Geconsolideerde staat van de gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten	113
Geconsolideerde balans	115
Geconsolideerd kasstroomoverzicht	116
Geconsolideerde staat van wijzigingen in het eigen vermogen	118
Toelichting bij de geconsolideerde financiële staten	122
Verslag van de commissaris	169
Statutaire financiële staten	170
Statutaire resultatenrekening en balans	170

Geconsolideerde financiële staten

Geconsolideerde financiële staten en toelichtingen

De geconsolideerde financiële staten van Leasinvest Real Estate zijn door de raad van bestuur goedgekeurd voor publicatie op 11 februari 2015.

Het jaarverslag van de raad van bestuur moet samen gelezen worden met de geconsolideerde financiële staten van Leasinvest Real Estate.

GECONSOLIDEERDE STAAT VAN GEREALISEERDE EN NIET GEREALISEERDE RESULTATEN

(in € 1.000)	Bijlage	31/12/14 (12 maanden)	31/12/13 (12 maanden)
Huurinkomsten	4	50.175	45.186
Met verhuur verbonden kosten	4	-31	0
NETTO HUURRESULTAAT	4	50.145	45.186
Recuperatie van vastgoedkosten	5	367	92
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	6	4.008	3.509
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	5	0	0
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	6	-4.008	-3.509
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	5	-1.637	-1.617
VASTGOEDRESULTAAT		48.875	43.661
Technische kosten	7	-1.307	-1.559
Commerciële kosten	8	-1.059	-696
Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	9	-504	-295
Beheerskosten vastgoed	10	-3.893	-3.639
Andere vastgoedkosten	10	-472	-528
VASTGOEDKOSTEN		-7.235	-6.717
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		41.640	36.944
Algemene kosten van de vennootschap	11	-2.704	-2.374
Andere operationele opbrengsten en kosten	11	-307	-343
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		38.629	34.227
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	12	1.767	-146
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	13	5.687	1.978
OPERATIONEEL RESULTAAT		46.083	36.059
Financiële inkomsten	14	3.111	2.254
Netto interestkosten	15	-13.811	-10.810
Andere financiële kosten	16	-1.728	-1.365
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	17	-729	966
FINANCIEEL RESULTAAT		-13.157	-8.955
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		32.926	27.104
Vennootschapsbelasting	18	-353	-178
Exit taks		0	0
BELASTINGEN		-353	-178
NETTO RESULTAAT		32.572	26.926
Toerekenbaar aan:			
Minderheidsbelangen		1	-2
Netto resultaat – aandeel Groep		32.571	26.928

(in € 1.000)	Bijlage	31/12/14	31/12/13
ANDERE ELEMENTEN VAN DE GEREALISEERDE EN NIET-GEREALISEERDE RESULTATEN			
Andere elementen van het globaal resultaat die later niet geherklasseerd zullen worden naat het netto resultaat		0	0
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		-825	-338
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking zoals gedefinieerd in IFRS		-21.890	8.427
Variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop	23	11.465	2.288
Andere elementen van het globaal resultaat die later geherklasseerd zullen worden naar het netto resultaat		-11.251	10.715
GLOBAAL RESULTAAT		21.321	37.303
Toerekenbaar aan:			
Minderheidsbelangen		1	-2
Globaal resultaat – aandeel Groep		21.320	37.305
NETTO COURANT RESULTAAT			
Netto resultaat		32.572	26.926
Uit te sluiten			
- Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen		1.767	-146
- Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		5.687	1.978
- Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		-729	966
- Uitgestelde belastingen		-213	
NETTO COURANT RESULTAAT		26.062	24.128
RESULTATEN PER AANDEEL			
(in €)		31/12/14	31/12/13
		[12 maanden]	[12 maanden]
Globaal resultaat per aandeel, aandeel groep (1)		4,32	7,55
Globaal resultaat per verwaterd aandeel, aandeel groep (1)		4,32	7,55
Winst per aandeel, aandeel groep (1)		6,60	5,45
Winst per verwaterd aandeel, aandeel groep (1)		6,60	5,45
Netto courant resultaat per aandeel (1)		5,28	4,88

1 Op basis van het aantal aandelen op afsluitdatum (31/12/14).

GECONSOLIDEERDE BALANS

(in € 1.000)	Bijlage	Periode 31/12/14	Periode 31/12/13
ACTIVA			
I. VASTE ACTIVA		804.789	757.058
Immateriële vaste activa	19	80	1
Vastgoedbeleggingen	20	720.801	690.191
Andere materiële vaste activa	22	1.266	1.140
Financiële vaste activa	23	64.743	47.827
Vorderingen financiële leasing	24	17.900	17.899
II. VLOTTENDE ACTIVA		32.125	20.809
Activa bestemd voor verkoop	25	17.626	10.144
Financiële vlottende activa	26	0	0
Handelsvorderingen	27	8.207	5.427
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	28	1.010	1.197
Kas en kasequivalenten	29	3.654	2.254
Overlopende rekeningen	30	1.627	1.786
TOTAAL ACTIVA		836.914	777.867
PASSIVA			
TOTAAL EIGEN VERMOGEN		336.414	335.334
I. EIGEN VERMOGEN TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP		336.410	335.331
Kapitaal	31	54.315	54.315
Uitgiftepremies	31	121.091	121.091
Reserves	31	128.432	132.997
Nettoresultaat van het boekjaar	31	32.572	26.928
II. MINDERHEIDSBELANGEN	33	4	4
VERPLICHTINGEN		500.500	442.532
I. LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN		357.650	301.299
Voorzieningen		0	0
Langlopende financiële schulden	34	319.423	282.731
- Kredietinstellingen		222.029	186.776
- Andere		97.394	95.955
Andere langlopende financiële verplichtingen	34	38.227	18.568
Andere langlopende verplichtingen		0	0
II. KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN		142.850	141.233
Voorzieningen		0	0
Kortlopende financiële schulden	34	121.910	125.058
- Kredietinstellingen		32.919	25.099
- Andere		88.991	99.959
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	35	8.631	6.077
- Exit taks		0	0
- Andere		8.631	6.077
Andere kortlopende verplichtingen	36	3.250	2.203
Overlopende rekeningen	37	9.059	7.896
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		836.914	777.867

GECONSOLIDEERDE KASSTROOMTABEL¹

(in € 1.000)		31/12/14 (12 maanden)	31/12/13 (12 maanden)
	Bijlage		
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR	29	2.254	2.436
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten		40.511	30.319
Nettoresultaat		32.573	26.926
Aanpassing aan de winst voor niet-kas en niet aan de bedrijfsactiviteit gelieerde elementen		6.687	7.674
<i>Afschrijvingen, waardeverminderingen en belastingen</i>		383	161
- Afschrijvingen en waardeverminderingen op immateriële en andere materiële vaste activa (+/-)		100	73
- Waardeverminderingen op vlottende activa (-)	27	31	0
- Belastingen	18	353	178
- Betaalde belastingen		-100	-91
<i>Andere niet-kas elementen</i>		-4.357	-2.554
- Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	13	-5.687	-1.978
- Bewegingen in voorzieningen (+/-)		0	0
- Spreiding van gratuïteiten (+/-)	4	601	389
- Toename (+) / Afname (-) in de reële waarde van financiële activa en passiva (1)	17	729	-966
<i>Niet aan de bedrijfsactiviteit gelieerde elementen</i>		10.660	10.067
Meerwaarden bij realisatie vaste activa	13	-1.767	146
Ontvangen dividenden (1)	14	-2.187	-1.690
Terugneming financiële opbrengsten en financiële kosten (1)		14.615	11.611
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal		1.251	-4.281
<i>Beweging van de activa</i>		-2.463	-244
- Andere lange termijn activa			-24
- Financieel vlottende activa			
- Handelsvorderingen		-2.809	1.177
- Belastingvorderingen en andere vlottende activa		187	122
- Overlopende rekeningen		159	-1.520
<i>Beweging van verplichtingen</i>		3.714	-4.036
- Andere langlopende schulden		0	-18
- Handelsschulden en andere lang en kortlopende schulden		2.554	-1.916
- Belastingen		-253	-88
- Andere kortlopende verplichtingen		1.047	22
- Overlopende rekeningen		366	-2.037

¹ De som van de afname reële waarde financiële vaste activa en passiva (€ -729 duizend), ontvangen dividenden (€ 2.187 duizend) en de terugneming van financiële opbrengsten en kosten (€ -14.615 duizend) in de cash flow bedraagt € -13.157 duizend, wat het financieel resultaat is eind 2014.

GECONSOLIDEERDE KASSTROOMTABEL (VERVOLG)

(in € 1.000)		31/12/14	31/12/13
	Bijlage	(12 maanden)	(12 maanden)
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-34.432	-81.641
Investeringen			
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	20	-40.458	-99.641
Projectontwikkelingen	20	-3.513	-1.489
Immateriële en andere materiële vaste activa		-305	-1
Financiële vaste activa	23	-4.323	-7.974
Activa bestemd voor verkoop		0	0
Effect in consolidatie van nieuwe deelnemingen		0	131
Desinvesteringen			
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	20	1.598	27.332
Immateriële en andere materiële vaste activa			-146
Financiële vaste activa	23	74	67
Activa bestemd voor verkoop	25	10.308	27.410
Ontvangen dividenden	1	2.187	1.690
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-4.678	49.450
Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden			
Toename (+) / Afname (-) van de financiële schulden		32.095	17.688
Toename (+) / Afname (-) van de andere financiële verplichtingen		-2.809	
Ontvangen financiële opbrengsten		1.019	2.254
Betaalde financiële kosten		-14.742	-12.512
Verandering in eigen vermogen			42.021
Wijziging van het kapitaal en uitgiftepremies (+/-)			60.655
Wijziging in de reserves			-979
Toename (+) / Afname (-) van eigen aandelen			
Dividend van het vorige boekjaar	31	-20.242	-17.656
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE BOEKJAAR	29	3.655	2.254

GECONSOLIDEERDE STAAT VAN WIJZIGINGEN IN KAPITAAL EN RESERVES

(in € 1.000)	Kapitaal	Uitgiftepremie	Ingekochte eigen aandelen (-)	Reserves
Balans volgens IFRS op 31/12/11	44.128	70.622	0	134.478
- Uitkering slotdividend vorig boekjaar				-16.653
- Transfer netto resultaat 2011 naar reserves				-12.587
- Globaal resultaat van het boekjaar 2012 (12 maanden)				-10.763
- Diverse				1.097
Balans volgens IFRS op 31/12/12	44.128	70.622	0	120.746
- Uitgifte van aandelen door kapitaalverhoging in speciën	10.187	50.469		-979
- Uitkering slotdividend vorig boekjaar				-17.656
- Transfer netto resultaat 2012 naar reserves				20.508
- Globaal resultaat van het boekjaar 2013 (12 maanden)				10.377
- Diverse				
Balans volgens IFRS op 31/12/13	54.315	121.091	0	132.997
- Uitkering slotdividend vorig boekjaar				-20.243
- Transfer netto resultaat 2013 naar reserves				26.928
- Globaal resultaat van het boekjaar 2014 (12 maanden)				-11.251
- Diverse				
Balans volgens IFRS op 31/12/14	54.315	121.091	0	130.104

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
12.587	0	0	261.815	5	261.821
			-16.653		-16.653
-12.587			0		
20.508			9.745	0	9.745
			1.097		1.097
20.508	0	0	256.005	5	256.010
			59.676		59.676
			-17.656		-17.656
-20.508			0		0
26.928			37.305	-2	37.303
26.928	0	0	335.331	3	335.334
			-20.243		-20.243
-26.928			0		0
32.572			21.321	1	21.321
32.572	0	0	336.409	4	336.414

VOORGESTELD VOLGENS DE RUBRIEKEN GEDEFINIEERD IN HET KB 13/07/2014

(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 mutatiekosten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)
Balans volgens IFRS op 31/12/10	44.128	70.622	602	62.268	-6.358
Globaal resultaat voor de periode en transferten				-22.431	
Dividenden aan aandeelhouders					
Balans volgens IFRS op 31/12/11	44.128	70.622	602	39.837	-6.358
Transferten				-6.566	
Globaal resultaat voor de periode					-645
Verkoop eigen aandelen					
Dividenden aan aandeelhouders					
				(1)	
Balans volgens IFRS op 31/12/12	44.128	70.622	602	33.271	-7.003
Uitgifte van aandelen door kapitaalverhoging in speciën	10.187	50.469			
Transferten			4.829	1.342	
Globaal resultaat voor de periode					-338
Dividenden aan aandeelhouders					
Balans volgens IFRS op 31/12/13	54.315	121.091	5.431	34.613	-7.341
Transferten				1.978	
Globaal resultaat voor de periode					-825
Dividenden aan aandeelhouders					
Balans volgens IFRS op 31/12/14	54.315	121.091	5.431	36.591	-8.166

1 In 2013 is voor € 1.031 duizend 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 2013 is voor € 1.978 duizend 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.

In 2014 is voor € 720 duizend 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 2014 is voor € 5.687 duizend 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 voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	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	Totaal eigen vermogen	Minderheidsbelangen	Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder onderneming
-642	-1.121	-1.046	497	92.192	14.267	275.407	3	275.410
-10.187			392	36.697	-1.678	2.793	2	2.795
				-16.385		-16.385		-16.385
-10.829	-1.121	-1.046	889	112.504	12.589	261.815	5	261.821
	-449			19.604	-12.589	0		0
-12.898			2.780		20.508	9.745		9.745
		1.035		63		1.098		1.098
				-16.653		-16.653		-16.653
	(1)							
-23.727	-1.570	-11	3.669	115.518	20.508	256.005	5	256.010
				-979		59.676		59.676
	-2.101			16.438	-20.508	0		0
8.427			2.288		2.288	37.305	-2	37.303
				-17.656		-17.656		-17.656
-15.300	-3.671	-11	5.957	113.321	26.928	335.331	3	335.334
	1.031			23.919	-26.928	0		0
-21.890			11.465		32.572	21.321	1	21.322
				-20.243		-20.243		-20.243
-37.191	-2.640	-11	17.422	116.997	32.572	336.409	4	336.414

TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN AFGESLOTEN PER 31 DECEMBER 2014

Bijlage 1	Algemene informatie	123
Bijlage 2	Belangrijke grondslagen voor financiële verslaggeving	123
	2.1 Ifrs waarderingsregels geconsolideerde jaarrekening Leasinvest Real Estate Comm. VA	123
Bijlage 3	Gesegmenteerde informatie	131
	3.1 Segmentinformatie - geografisch	131
	3.1.1 Geconsolideerde staat van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	131
	3.1.2 Geconsolideerde balans (geografische segmentering)	132
	3.1.3 Voornaamste kerncijfers	133
	3.2 Segmentinformatie – kerncijfers per type gebouw	133
TOTAAL RESULTAAT		
Bijlage 4	Netto huuresultaat	135
Bijlage 5	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar en andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	136
Bijlage 6	Huurlasten gedragen door de eigenaar op verhuurde gebouwen	137
Bijlage 7	Technische kosten	137
Bijlage 8	Commerciële kosten	137
Bijlage 9	Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	138
Bijlage 10	Beheerskosten van het vastgoed en andere vastgoedkosten	
	10.1 Beheerskosten van het vastgoed	138
	10.2 Andere vastgoedkosten	138
Bijlage 11	Algemene kosten van de vennootschap en andere operationele opbrengsten en kosten	138
Bijlage 12	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	139
Bijlage 13	Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	139
Bijlage 14	Financiële inkomsten	140
Bijlage 15	Netto interestkosten	140
Bijlage 16	Andere financiële kosten	141
Bijlage 17	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	141
Bijlage 18	Vennootschapsbelasting	141
BALANS		
Bijlage 19	Immateriële vaste activa	142
Bijlage 20	Vastgoedbeleggingen (reële waarde methode)	142
Bijlage 21	Verwervingen van dochterondernemingen	146
Bijlage 22	Andere materiële vaste activa	147
Bijlage 23	Financiële vaste activa	147
Bijlage 24	Leasing	148
Bijlage 25	Activa bestemd voor verkoop	148
Bijlage 26	Financieel vlottende activa	149
Bijlage 27	Handelsvorderingen	149
Bijlage 28	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	150
Bijlage 29	Kas en kasequivalenten	150
Bijlage 30	Overlopende rekeningen -activa	150
Bijlage 31	Aandelenkapitaal, uitgiftepremies, eigen aandelen en netto resultaat	
	31.1 Geplaatst kapitaal	151
	31.2 Uitgiftepremies	152
	31.3 Resultaat	152
	31.4 Ingekochte eigen aandelen	152
	31.5 Reserves	152
Bijlage 32	Toelichting aantal aandelen, dividenden en winst per aandeel	
	32.1 Beweging van het aantal aandelen	153
	32.2. Bepaling van het bedrag van verplichte dividenduitkering (volgens enkelvoudige jaarrekening)	153
Bijlage 33	Minderheidsbelangen	156
Bijlage 34	Informatie betreffende de financiële schuld	
	34.1 Financiële schulden	156
	34.2 Financiële voorwaarden (convenants)	157
	34.3 Informatie betreffende het beheer van de financiële risico's	157
Bijlage 35	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	167
Bijlage 36	Andere kortlopende verplichtingen	167
Bijlage 37	Overlopende rekeningen passiva	167
Bijlage 38	Mogelijke activa en passiva	167
Bijlage 39	Andere gegeven verplichtingen	167
Bijlage 40	Transacties met verbonden partijen	168
Bijlage 41	Consolidatierking	168
Bijlage 42	Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum	168

BIJLAGE 1 ALGEMENE INFORMATIE

Leasinvest Real Estate Comm. VA ('LRE') is een openbare geregelmenteerde vastgoedvenootschap, die valt onder toepassing van de Belgische wetgeving, de wet van 12 mei 2014 (GVW-Wet) en KB van 13 juli 2014, met administratieve zetel gevestigd in Antwerpen.

De geconsolideerde jaarrekening van LRE voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2014 omvat LRE en haar dochterondernemingen. De enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekening werden afgesloten voor publicatie door de Raad van Bestuur van 11 februari 2015 en zal aan de jaarlijkse Algemene Vergadering van Aandeelhouders ter goedkeuring worden voorgelegd op 18 mei 2015. 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 31/12/14, zoals goedgekeurd door de Europese Commissie.

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

De toegepaste grondslagen van de financiële verslaggeving zijn consistent met die van het voorgaande boekjaar, met uitzondering van de volgende wijzigingen.

De aard en impact van elk van de volgende nieuwe boekhoudregels, wijzigingen en/of interpretaties worden hieronder beschreven:

- IFRS 10 De geconsolideerde jaarrekening, van kracht per 1 januari 2014
- IFRS 11 Gezamenlijke overeenkomsten, van kracht per 1 januari 2014
- IFRS 12 Informatieverschaffing over belangen in andere entiteiten, van kracht per 1 januari 2014
- Verbeteringen aan IFRS 10, IFRS 11 en IFRS 12 Overgangsbepalingen, van kracht per 1 januari 2014
- Verbeteringen aan IFRS 10, IFRS 12 en IAS 27 - Beleggingsinstellingen, van kracht per 1 januari 2014
- IAS 27 De enkelvoudige jaarrekening (2010), van kracht per 1 januari 2014
- IAS 28 Belangen in geassocieerde deelnemingen en joint ventures (2011), van kracht per 1 januari 2014
- Verbeteringen aan IAS 32 Financiële instrumenten: Weergave: Salderen van financiële activa en financiële verplichtingen, van kracht per 1 januari 2014
- Verbeteringen aan IAS 36 Bijzondere waardevermindering van activa - Informatieverschaffingen over de recupereerbare

waarde van niet-financiële activa, van kracht per 1 januari 2014

- Verbeteringen aan IAS 39 Financiële instrumenten: Opname en waardering - Hernieuwing van derivaten en voortzetting van hedge accounting, van kracht per 1 januari 2014

De aard en de impact van elk van de volgende nieuwe standaarden, wijzigingen en/of interpretaties worden hieronder beschreven:

1) IFRS 10 De geconsolideerde jaarrekening

IFRS 10 vervangt het deel van IAS 27 'De geconsolideerde jaarrekening en de enkelvoudige jaarrekening' dat betrekking heeft op geconsolideerde jaarrekeningen. IFRS 10 vervangt daarnaast ook de regelgeving uit SIC-12 'Consolidatie - Voor een bijzonder doel opgerichte entiteiten'.

Deze standaard wijzigt de definitie van controle. In IFRS 10 is er sprake van controle indien een investeerder geniet van of recht heeft op variabele opbrengsten uit zijn betrokkenheid in de deelneming en in staat is zijn macht als gevolg van de deelneming aan te wenden om de opbrengsten te beïnvloeden.

Er is geen invloed van deze standaard op de financiële staten.

2) IFRS 11 Gezamenlijke overeenkomsten

IFRS 11 vervangt IAS 31 'Belangen in joint ventures' en SIC-13 'Entiteiten waarover gezamenlijk zeggenschap wordt uitgeoefend - Niet-monetaire bijdragen door deelnemers in een joint venture'. Entiteiten hebben volgens deze nieuwe standaard niet langer de optie om entiteiten waarover gezamenlijk zeggenschap wordt uitgeoefend, proportioneel te consolideren. Deze entiteiten worden verwerkt volgens 'de equity methode' indien deze voldoen aan de definitie van een joint venture.

Er is geen invloed van deze standaard op de financiële staten.

3) IFRS 12 Informatieverschaffing over belangen in andere entiteiten

IFRS 12 bevat toelichtingsvereisten omtrent belangen in dochterondernemingen, gezamenlijke overeenkomsten, geassocieerde deelnemingen en entiteiten die voor een bijzonder doel werden opgericht. Deze toelichtingsvereisten zijn omvangrijker dan de voorgaande voor dochterondernemingen.

Leasinvest Real Estate heeft geen dochterondernemingen met materiële minderheidsbelangen.

4) Verbeteringen aan IFRS 10- IFRS 11 - IFRS 12 - Overgangsbepalingen

De wijzigingen verduidelijken de overgangsbepalingen in IFRS 10 De geconsolideerde jaarrekening en voorzien bijkomende overgangsvrijstellingen in IFRS 10, IFRS 11 Gezamenlijke overeenkomsten en IFRS 12 'Informatieverschaffing over belangen in andere entiteiten'.

Er is geen invloed van deze standaard op de financiële staten.

5) Verbeteringen aan IFRS 10, IFRS 12 en IAS 27 - Beleggingsentiteiten

Deze wijzigingen houden een uitzondering op de consolidatie verplichting in en gelden voor entiteiten die aan de definitie van een beleggingsentiteit onder IFRS 10 voldoen. Een beleggingsentiteit dient hierdoor bepaalde dochterondernemingen tegen reële waarde te waarderen met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening.

De wijzigingen zijn niet relevant voor Leasinvest, aangezien geen van de groepsentiteiten aan de definitie van een beleggingsentiteit in IFRS 10 voldoet.

6) IAS 27 De enkelvoudige jaarrekening (herzien in 2011)

De publicatie van IFRS 10 en IFRS 12 heeft geleid tot een herziening van IAS 27. IAS 27 heeft nu alleen nog betrekking op het verwerken van belangen in dochterondernemingen, gezamenlijke overeenkomsten en geassocieerde deelnemingen, in de enkelvoudige jaarrekening. De herziene standaard heeft geen impact op de financiële positie of de resultaten van Leasinvest.

7) IAS 28 Belangen in geassocieerde deelnemingen en joint ventures (herzien in 2011)

De invoering van IFRS 10 en IFRS 12 leidde tot een herziening van IAS 28. Onder IAS 28 moet de 'equity method' worden toegepast bij zowel het verwerken van belangen in joint ventures als belangen in geassocieerde deelnemingen. De herziene standaard heeft geen invloed op de financiële positie of de resultaten van Leasinvest.

8) Verbetering aan IAS 32 Financiële instrumenten: Weergave – Salderen van financiële activa en financiële verplichtingen

Deze verbeteringen verduidelijken de betekenis van "een in rechte afdwingbaar recht om [...] te salderen" en de criteria waaraan niet-gelijktijdige afwikkelingsmechanismen van clearinginstellingen moeten voldoen om in aanmerking te komen voor saldering. Aangezien Leasinvest geen financiële instrumenten saldeert en geen relevante salderingsafspraken heeft gemaakt, heeft de wijziging geen invloed op de presentatie van de financiële activa en financiële verplichtingen.

9) Verbeteringen aan IAS 36 Bijzondere waardevermindering van activa – Informatieverschaffingen over de recupereerbare waarde van niet-financiële activa

Deze verbeteringen verduidelijken dat entiteiten enkel de toelichtingen rond het gebruik van de waardering aan reële waarde na aftrek van de kosten van vervreemding indien de realiseerbare waarde van aan bijzondere waardevermindering onderhevige activa gelijk is aan de reële waarde na aftrek van de kosten van vervreemding. De aanpassingen introduceren eveneens bijkomende informatieverplichtingen voor waarderingen tegen reële waarde in geval van een bijzondere waardevermindering of een terugname van een bijzondere waardevermindering. De wijziging heeft enkel betrekking op toelichtingen en niet op de financiële positie of de resultaten van Leasinvest. Maar aangezien Leasinvest geen bijzondere waardeverminderingen heeft geboekt heeft dit geen invloed.

10) Verbeteringen aan IAS 39 Financiële instrumenten: Opname en waardering - Vernieuwing van derivaten en voortzetting van hedge accounting

Deze wijzigingen bevatten een uitzondering op het stopzetten van hedge accounting indien de hernieuwing van een als afdekkingsinstrument aangewezen derivaat aan bepaalde criteria voldoet. Leasinvest heeft gedurende de verslagperiode geen derivaten hernieuwd. De wijzigingen worden bij toekomstige hernieuwingen echter in aanmerking genomen.

Leasinvest Real Estate paste onderstaande standaarden en interpretaties, die op datum van de goedkeuring van deze geconsolideerde jaarrekening gepubliceerd maar nog niet effectief waren, niet vervroegd toe.

De onderstaande standaarden en interpretaties waren op de datum van publicatie van de jaarrekening van de Groep uitgegeven maar nog niet van kracht. Hier zijn alleen de standaarden en interpretaties opgesomd waarvan de groep een redelijke verwachting heeft dat deze bij toekomstige toepassing een impact zullen hebben

op de toelichtingen, de financiële positie of de resultaten van de Groep. De Groep is van plan deze standaarden en interpretaties toe te passen zo gauw deze van toepassing zijn.

- IFRS 9 Financiële instrumenten, van toepassing per 1 januari 2018
- Verbeteringen aan IFRS 10, IFRS 12 en IAS 28 – Beleggingsinstellingen: Toepassing van de consolidatie uitzondering, van toepassing per 1 januari 2016
- Verbeteringen aan IFRS 10 De geconsolideerde jaarrekening en IAS 28 Investerings in geassocieerde entiteiten en joint ventures – Verkoop of inbreng van activa tussen de investeerder en de geassocieerde partij of joint venture, van toepassing per 1 januari 2016
- Verbeteringen aan IFRS 11 Gezamenlijke overeenkomsten: Verwerking van de verwerving van belangen in gezamenlijke operaties, van kracht per 1 januari 2016
- IFRS 14 Overlopende posten uit hoofde van tariefregulering, van kracht per 1 januari 2016
- IFRS 15 Opbrengsten uit contracten met klanten, van kracht per 1 januari 2017
- Verbeteringen aan IAS 1 Weergave van de jaarrekening – Initiatief rond toelichtingen, van kracht per 1 januari 2016
- Verbeteringen aan IAS 16 Materiële vaste activa en IAS 38 Immateriële vaste activa: Verduidelijking van aanvaarbare afschrijvingsmethodes¹, van kracht per 1 januari 2016
- Verbeteringen aan IAS 16 Materiële vaste activa en IAS 41 Landbouw: Vruchtdragende planten, van kracht per 1 januari 2016
- Verbeteringen aan IAS 19 Personeelsbeloningen: Toegezegd-pensioenregelingen: Werknemersbijdragen, van kracht per 1 februari 2015
- Verbeteringen aan IAS 27 De enkelvoudige jaarrekening: Vermogensmutatiemethode in de Enkelvoudige Jaarrekening, van kracht per 1 januari 2016
- IFRIC 21 Heffingen van overheidswege, van kracht per 17 juni 2014
- Jaarlijkse verbeteringen van IFRSs, cyclus 2010-2012 (gepubliceerd in december 2013), van kracht per 1 februari 2015
- Jaarlijkse verbeteringen van IFRSs, cyclus 2011-2013 (gepubliceerd in december 2013), van kracht per 1 januari 2015
- Jaarlijkse verbeteringen van IFRSs, cyclus 2012-2014 (gepubliceerd in september 2014), van kracht per 1 januari 2016

De onderneming is momenteel de impact van deze wijzigingen aan het bestuderen. Echter blijkt uit de eerste analyses dat deze wijzigingen geen materiele impact zullen hebben.

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 personeelsvoordelen;
- 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 en Torenhove in 2012 heeft LRE zich garant gesteld voor een periode van maximum 9 jaar (resp. tot juli 2019 en tot december 2021) 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 of gebruikers 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 of dienstenovereenkomsten succesvol af te sluiten om de potentiële mogelijke leegstand te compenseren, kan dit aanleiding geven tot het erkennen van een bijkomende voorziening in hoofde van LRE.

C. CONSOLIDATIEPRINCIPES

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

I Dochtervennootschappen

Dochtervennootschappen zijn entiteiten waarover de vennootschap controle uitoefent. Er is sprake van controle wanneer de vennootschap rechtstreeks of onrechtstreeks de macht heeft om het financiële en operationele beleid van een entiteit te sturen teneinde voordelen te verkrijgen uit diens activiteiten. De jaarrekeningen van de dochtervennootschappen zijn opgenomen in de geconsolideerde jaarrekeningen vanaf de begindatum tot de einddatum van de controle.

Indien nodig zijn de waarderingsregels voor dochtervennootschappen aangepast om de samenhang met de door de Groep aangenomen principes te waarborgen. De jaarrekeningen van de dochtervennootschappen die in de consolidatie zijn opgenomen, beslaan

dezelfde boekhoudperiode als die van de vennootschap.

Wijzigingen in de belangen van de Groep in dochtervennootschappen die niet tot een verlies van zeggenschap leiden, worden behandeld als eigenvermogenstransacties.

De boekwaarde van de belangen van de Groep of van derden in dochtervennootschappen wordt aangepast om rekening te houden met de wijzigingen van de respectievelijke belangenniveaus. Elk verschil tussen het bedrag waarmee de minderheidsbelangen worden aangepast en de reële waarde van de betaalde of ontvangen vergoeding wordt onmiddellijk opgenomen in het eigen vermogen.

II Gezamenlijk gecontroleerde entiteiten

Gezamenlijk gecontroleerde entiteiten zijn aanverwante vennootschappen en joint ventures waarover de Groep gezamenlijk controle heeft, vastgelegd bij contractuele overeenkomst of als gevolg van een verdeling van de aandelen tussen een beperkt aantal aandeelhouders. De geconsolideerde resultatenrekeningen bevatten het aandeel van de Groep in de resultaten van de aanverwante vennootschappen en joint ventures overeenkomstig de vermogensmutatiemethode. Dit aandeel wordt berekend vanaf de begindatum tot op de einddatum van de gezamenlijke controle. De jaarrekeningen van de gezamenlijk gecontroleerde entiteiten omvatten dezelfde boekhoudperiode als die van de vennootschap.

III In de consolidatie geëlimineerde transacties

Intra-groep saldi en transacties, en alle winsten uit intra-groep transacties, worden geëlimineerd bij het voorbereiden van de geconsolideerde jaarrekeningen.

De winsten uit transacties met gezamenlijk gecontroleerde entiteiten worden geëlimineerd in verhouding met het belang van de Groep in die entiteiten. Verliezen worden op dezelfde manier geëlimineerd als de winsten, maar enkel voor zover er geen indicatie is van waardeverlies.

Een lijst van de vennootschappen van de Groep is opgenomen in bijlage van de geconsolideerde jaarrekeningen.

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

Nieuwe acquisities worden conform IFRS 3 verwerkt volgens de 'purchase method'. De kostprijs van een bedrijfscombinatie bestaat uit de overnameprijs, de minderheidsbelangen en de reële waarde van voorheen aangehouden aandelenbelangen in de overgenomen partij. De transactiekosten dienen in de winst – en verliesrekening te worden verwerkt.

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 geëvalueerd aan kostprijs, verminderd met gecumuleerde afschrijvingen en eventuele bijzondere waardeverminderingen.

Immateriële vaste activa worden afgeschreven volgens de lineaire methode over de voorziene gebruiksduur, zijnde 3 jaar. De voorziene gebruiksduur wordt op jaarlijkse basis geëvalueerd, evenals de eventuele restwaarde.

Immateriële vaste activa met een onbepaalde levensduur, tevens aan kostprijs geëvalueerd, 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.

De gebruiksduur van de activa bedraagt 20 jaar voor zonnepanelen, 5 jaar voor meubilair en 3 jaar voor informatica materiaal.

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 geëvalueerd 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 het 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 volgende methoden worden aangewend teneinde de reële waarde te bepalen conform IFRS 13:

- **Actualisatie van de geschatte huuropbrengsten**

De investeringswaarde is de resultante van het toegepast rendement op de geschatte huurwaarde (kapitalisatiemethode of marktbenadering) gecorrigeerd met de geactualiseerde waarde (NPV) van het verschil tussen de huidige actuele huur en de geschatte huurwaarde op datum van de evaluatie, en dit voor de periode tot aan de volgende opzegmogelijkheid van de lopende huurcontracten.

- **Discounted cash flow methode**

De DCF methode bestaat erin de huidige waarde van de toekomstige kasstromen te bepalen. De toekomstige huuinkosten worden ingeschat op basis van de bestaande contractuele huurprijzen en de verwachtingen van de vastgoedmarkt voor elk gebouw in de daarop volgende periodes. Daarnaast worden ook de toekomstige onderhoudskosten geschat en in rekening gebracht. De gehanteerde actualisatievoet houdt rekening met de door de markt vooropgestelde risicopremie voor het object. De bekomen waarde wordt daarnaast nog getoetst aan de markt op basis van de bepaling van de residuele grondwaarde.

- **Residuële waardering**

Te renoveren gebouwen of die reeds onder renovatie zijn of geplande projecten worden geëvalueerd aan de hand van de waarde na renovatie, verminderd met het bedrag van de resterende werken inclusief kosten, interesten, leegstand en een risicopremie.

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 vervreemding van vastgoedbeleggingen forfaitair bepaald op 2,5%.

De statutaire zaakvoerder, Leasinvest Real Estate Management NV, is van oordeel dat, ter bepaling van de reële waarde van de onroerende goederen gelegen in het Groothertogdom Luxemburg en in Zwitserland 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.

Bij een verwerving worden de overdrachtsrechten in geval van een latere hypothetische verkoop rechtstreeks in het eigen vermogen geboekt; elke daaropvolgende aanpassing wordt in de resultatenrekeningen geboekt.

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.

Vastgoedcertificaten

De waardering van de vastgoedcertificaten hangt af van het feit of er al dan niet een aanmerkelijk belang is in de uitgegeven certificaten:

A. Bezit van geen aanmerkelijk belang in de uitgegeven certificaten (zijnde minder dan 2/3)

Indien de houder van de certificaten geen aanmerkelijk belang (minder dan 2/3) bezit van een vastgoedcertificaat worden de certificaten op afsluitdatum geboekt aan de gewogen gemiddelde beurskoers van de laatste 30 dagen, onder de rubriek Financiële Vaste Activa.

B. Bezit van een aanmerkelijk belang (meer dan 2/3) in de uitgegeven certificaten

Bij niet notering of wanneer de beurskoers van deze vastgoedcertificaten, zoals blijkt uit koerstabellen niet als een betrouwbare referentie kunnen beschouwd worden gezien de beperkte liquiditeit van dit vastgoedcertificaat, wenst Leasinvest Real Estate bij elke afsluiting van haar rekeningen de waarde van haar certificaten te herwaarderen in functie van:

a) de reële waarde van de onroerende goederen waarvan de emittent eigenaar is en dit naar analogie met de waardering van haar eigen vastgoed. Dit gebeurt op basis van een periodieke schatting door haar vastgoeddeskundige.

Indien één of meerdere gebouwen door de emittent van het vastgoedcertificaat verkocht worden, zal tot de uitkering van de verkoopsopbrengst, de verkoopprijs als waardering weerhouden worden;

b) de contractuele rechten van de houder van het vastgoedcertificaat volgens het prospectus dat uitgegeven werd bij de emissie van het vastgoedcertificaat.

Alhoewel Leasinvest Real Estate juridisch gezien geen eigenaar is van dit vastgoed, beschouwt zij zich als de economische begunstigde en dit pro rata haar contractuele rechten als eigenaar van vastgoedcertificaten. Bovendien wordt de belegging in vastgoedcertificaten, in toepassing van het K.B. m.b.t. gvv's beschouwd als vastgoed. Rekening houdend met deze overwegingen worden de certificaten geboekt onder de vastgoedbeleggingen aan hun aanschaffingswaarde met inbegrip van de bijkomende kosten. Winsten of verliezen die voortvloeien uit de variatie in de reële waarde van een vastgoedbelegging worden opgenomen in de winst- en verliesrekening in de periode waarin ze ontstaan en worden bij de winstverdeling toegewezen aan de beschikbare reserves.

De verwerking van de coupon wordt eveneens ingegeven door het feit of er al dan niet een aanmerkelijk belang is in de uitgegeven certificaten:

A. Bezit van geen aanmerkelijk belang in de uitgegeven certificaten (zijnde minder dan 2/3)

De ontvangen vergoeding omvat een deel kapitaalsaflossing en een deel rente vergoeding. Deze laatste wordt voorgesteld onder het financieel resultaat op het moment dat er zekerheid bestaat van vergoeding en dit bijgevolg opeisbaar is.

B. Bezit van een aanmerkelijk belang (meer dan 2/3) in de uitgegeven certificaten

Als houder van de vastgoedcertificaten, heeft Leasinvest Real Estate, pro rata van de vastgoedcertificaten in haar bezit, een contractueel recht op een gedeelte van het exploitatiesaldo dat de emittent realiseert door het ontvangen van de huren en de betaling van de werkings- en onderhoudskosten.

Vermits de volledige waardevermindering of waardeverhoging verwerkt wordt via de herschatting van de waarde van het vastgoedcertificaat, dient geen gedeelte van het coupon m.b.t. het

exploitatiesaldo beschouwd te worden als een vergoeding voor de waardevermindering van de gebouwen van de emittent.

Bijgevolg wordt de volledige coupon (pro rata) behandeld als nettohuurinkomsten en als bedrijfsopbrengst verwerkt in de omzet.

Wanneer een bepaald pand uit de portefeuille van de emittent verkocht wordt, wordt dit als volgt verwerkt:

- de netto-opbrengst, na afhouding van eventueel verschuldigde roerende voorheffing, wordt slechts als gerealiseerde meerwaarde geboekt bij Leasinvest Real Estate ten belope van het verschil tussen de boekwaarde van het vastgoedcertificaat op afsluitdatum vermeerderd met de nettoliquidatiecoupon en de boekwaarde op de vorige afsluitdatum.

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

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

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

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

De bedrijfswaarde is de contante waarde van de verwachte toekomstige kasstromen. Om de bedrijfswaarde te bepalen, worden de verwachte toekomstige kasstromen gediscoteerd tegen een rentevoet vóór belastingen, die zowel de actuele marktrente als de specifieke risico's met betrekking tot het actief weergeeft. Voor activa die zelf geen kasstromen genereren, wordt de realiseerbare waarde bepaald van de kasstroomgenererende eenheid waartoe die activa behoren.

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 ACTIVA EN PASSIVA

Financiële activa en passiva gewaardeerd aan reële waarde

De reële waardeschommelingen van de financiële activa en passiva gewaardeerd aan reële waarde via resultaat, worden in de resultatenrekening verwerkt, tenzij ze werden onderbouwd door een 'hedge accounting' documentatie (zie K).

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 terugbe-

talingswaarde 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 of reële waarde afdekkingen zijn, worden opgenomen in de resultatenrekening.

IFRS 13 introduceert een nieuw element in de waardering, namelijk de verplichting om het eigen kredietrisico en dat van de tegenpartij te verwerken in de berekening. De correctie op de fair value als gevolg van het toepassen van kredietrisico op de tegenpartij heet Credit Valuation Adjustment (CVA). Het kwantificeren van het eigen kredietrisico wordt Debit Valuation Adjustment of DVA genoemd.

Kasstroomindekkingen (cash flow hedge)

Het effectieve deel van de winsten of verliezen uit de reële waardeveranderingen van afgeleide financiële instrumenten (payer interest rate swaps en cross currency swaps) 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.

De reële waarde van de 'swap'-rentevoeten is de geschatte waarde die de vennootschap zou ontvangen of betalen bij uitoefening van de swap op de balansdatum, rekening houdend met de actuele rentevoeten en de verwachte rentevoeten en de solvabiliteit van de tegenpartij van de swap.

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.

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.

Reële waardeafdekking

Voor ieder afgeleid financieel instrument dat de mogelijke veranderingen in de reële waarde van een opgenomen vordering of schuld afdekt, wordt de winst of het verlies uit herwaardering van het afdekkingsinstrument in de winst-en-verliesrekening opgenomen. Ook de waarde van het afgedekte element wordt gewaardeerd tegen de reële waarde die toe te rekenen is aan het afgedekte risico. De ermee verbonden winst of verlies wordt opgenomen in de winst-en-verliesrekening. De reële waarde van de afgedekte elementen in verband met het afgedekte risico, zijn de boekwaarden op de balansdatum, omgerekend in euro tegen de wisselkoers die geldt op de balansdatum.

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 ten gevolge 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 dochterondernemingen, gemeenschappelijke en geassocieerde ondernemingen, waar de groep bij machte is de datum waarop het tijdelijke verschil zal weggewerkt worden te controleren en hij niet verwacht dat het tijdelijk verschil in de voorzienbare toekomst zal weggewerkt worden.

Uitgestelde belastingvorderingen worden geboekt voor de aftrekbare 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 vermindert 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 GVV met een onderneming die geen GVW 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, ingevolge de evolutie

van de reële en de boekhoudkundige waarde tussen het moment van opname in de geconsolideerde rekeningen van de verworven ondernemingen en het ogenblik van fusie tussen de GVV en die ondernemingen, 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. Voor de berekening van de verwaterde winst per aandeel wordt de winst of het verlies dat kan worden toegerekend en de houders van gewone aandelen en het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen gecorrigeerd voor de effecten van alle potentiële gewone aandelen die tot verwatering zullen leiden.

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

Financiële inkomsten

Financiële inkomsten omvatten te ontvangen rente op beleggingen, dividenden, wisselkoersopbrengsten en opbrengsten met betrekking tot afdekkingsinstrumenten die opgenomen worden in de winst-en-verliesrekening (exclusief de reële waarde aanpassingen). Interesten en dividenden die hun oorsprong vinden in het gebruik dat derden maken van de middelen van de onderneming, worden opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de economische voordelen verbonden aan de transactie zullen terugvloeien naar de onderneming en de opbrengsten betrouwbaar kunnen worden geschat.

Renteopbrengsten worden opgenomen wanneer ze zijn geïnd (rekening houdend met de verstreken tijd en met het effectieve rendement van het actief), tenzij er twijfel bestaat over de inning. Dividenden worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen op de datum van betaling of toekenning.

Netto financieringskosten

De netto financieringskosten omvatten interesten verschuldigd op leningen berekend volgens de effectieve rente-methode, alsook de netto verschuldigde interest op indekkingsproducten die worden geboekt in de resultatenrekening (exclusief de reële waarde aanpassingen). Rente-inkomsten worden pro rata temporis opgenomen in de resultatenrekening, rekening houdend met het effectieve rendement van het actief.

Andere financiële kosten

De andere financiële kosten omvatten voornamelijk de verschuldigde reserveringsvergoedingen op niet opgenomen geconfirmeerde kredietlijnen.

U. SEGMENT RAPPORTERING

De gesegmenteerde informatie is voorgesteld rekening houdend met de operationele segmenten en de informatie die intern gebruikt wordt teneinde beslissingen te nemen. De "chief operating decision makers" (hooggeplaatste functionarissen) zijn de Effectieve leiders van de vennootschap. De operationele segmenten zijn bepaald daar zij op langere termijn blijf geven van soortgelijke financiële prestaties daar ze vergelijkbare economische kenmerken vertonen op basis van geschatte huurwaarde, investeringspotentieel en restwaarde.

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 drie geografische segmenten samengesteld, namelijk België, Groothertogdom Luxemburg en Zwitserland. Het Luxemburgse en Zwitserse segment vallen 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

3.1 Segmentinformatie - geografisch

3.1.1 Geconsolideerde staat van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten

(in € 1.000)	België		Luxemburg		Zwitserland		Corporate		TOTAAL	
	31/12/14	31/12/13	31/12/14	31/12/13	31/12/14	31/12/14	31/12/13	31/12/14 (12/12)	31/12/13 (12/12)	
(+) Huurinkomsten (1)	21.552	23.122	28.258	22.064	365			50.175	45.186	
(+) Terugneming overgedragen en verdisconteerde huren										
(+/-) Met verhuur verbonden kosten	-31							-31	0	
NETTO HUURRESULTAAT	21.522	23.122	28.258	22.064	365		0	50.145	45.186	
(+) Recuperatie van vastgoedkosten	254	92	113					367	92	
(+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	3.971	3.455	37	54				4.008	3.509	
(-) Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op de huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur				0					0	
(-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-3.971	-3.455	-37	-54				-4.008	-3.509	
(+/-) Andere met verhuur verbonden kosten en opbrengsten	-1.467	-1.497	-161	-120	-8			-1.637	-1.617	
VASTGOEDRESULTAAT	20.309	21.717	28.210	21.943	357		0	48.875	43.661	
(-) Technische kosten	-1.076	-1.342	-231	-217				-1.307	-1.559	
(-) Commerciële kosten	-172	-652	-888	-44				-1.059	-696	
(-) Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-460	-264	-45	-31				-504	-295	
(-) Beheerskosten vastgoed (2)	-3.556	-3.412	-337	-227				-3.893	-3.639	
(-) Andere vastgoedkosten	-219	-368	-238	-159	-15			-472	-528	
VASTGOEDKOSTEN	-5.482	-6.038	-1.738	-679	-15		0	-7.235	-6.717	
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	14.826	15.679	26.472	21.265	342		0	41.640	36.944	
(-) Algemene kosten van de vennootschap							-2.704	-2.374	-2.704	
(+/-) Andere operationele kosten en opbrengsten							-307	-342	-307	
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	14.826	15.679	26.472	21.264	342	-3.010	-2.716	38.629	34.227	
(+/-) Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	1.767	-785		639				1.767	-146	
(+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-9.413	684	13.035	1.294	2.065			5.687	1.978	
OPERATIONEEL RESULTAAT	7.180	15.578	39.507	23.197	2.407	-3.010	-2.716	46.083	36.059	
(+) Financiële inkomsten						3.111	2.254	3.111	2.254	
(-) Netto interestkosten						-13.811	-10.810	-13.811	-10.810	
(-) Andere financiële kosten						-1.728	-1.365	-1.728	-1.365	
(+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva						-729	966	-729	966	
FINANCIEEL RESULTAAT		0		0		-13.157	-8.955	-13.157	-8.955	
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	7.180	15.578	39.507	23.197	2.407	-16.167	-11.671	32.926	27.104	
(+/-) Vennootschapsbelasting						-353	-178	-353	-178	
(+/-) Exit taks									0	
BELASTINGEN		0		0		-353	-178	-353	-178	
NETTO RESULTAAT	7.180	15.578	39.507	23.089	2.407	-16.521	-11.849	32.572	26.926	
Toerekenbaar aan:										
Minderheidsbelangen									-2	
Aandeelhouders van de groep									26.928	

1 Er zijn geen huurinkomsten uit transacties met de andere operationele segmenten.

2 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 2014 (12 maand) heeft € 1,9 miljoen betrekking op de Luxemburgse vastgoedportefeuille (inclusief de Zwitserse panden). 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)

(in € 1.000)	België		Luxemburg		Zwitserland	Corporate		TOTAAL	
	31/12/14	31/12/13	31/12/14	31/12/13	31/12/14	31/12/14	31/12/13	31/12/14	31/12/13
ACTIVA									
Immateriële vaste activa	80	1		0	0			80	1
Vastgoedbeleggingen (incl. projectontwikkelingen, excl. financiële leasing)	235.345	260.926	446.767	429.265	38.689			720.801	690.191
Activa bestemd voor verkoop	17.626	10.144						17.626	10.144
Overige activa	83.058	71.593	14.302	5.939	1.047			98.407	77.532
ACTIVA PER SEGMENT	336.109	342.663	461.069	435.204	39.736			836.914	777.867
VERPLICHTINGEN									
Langlopende financiële schulden						319.423	282.731	319.423	282.731
Kortlopende financiële schulden						121.910	125.058	121.910	125.058
Overige verplichtingen						59.167	34.743	59.167	34.743
VERPLICHTINGEN PER SEGMENT						500.500	442.532	500.500	442.532
EIGEN VERMOGEN								336.414	335.334

Overige segmentinformatie

De vastgoedbeleggingen bestaan zowel uit vastgoed beschikbaar voor verhuur als de projectontwikkelingen.

(in € 1.000)	België		Luxemburg		Zwitserland	TOTAAL	
	31/12/14	31/12/13	31/12/14	31/12/13	31/12/14	31/12/14	31/12/13
Vastgoedbeleggingen							
investeringen	368	3.027	4.416	122.113	37.964	42.748	126.630
desinvesteringen							
Vorderingen financiële leasing							
investeringen							
desinvesteringen							
Activa bestemd voor verkoop							
investeringen							
desinvesteringen	-10.139	-2.591		-19.110		-10.139	-21.701
Andere materiële vaste activa (andere)							
investeringen	8		213			221	
desinvesteringen	-1	0				-1	0
afschrijvingen	-82	-73	-13			-95	-73
netto boekwaarde einde boekjaar	1.066	1.140	200			1.266	1.140

De investeringen en desinvesteringen in vastgoedbeleggingen, de vorderingen financiële leasing en de activa bestemd voor verkoop worden toege-licht in respectievelijk bijlage 20, 24 en 25.

De andere materiële vaste activa zijn hoofdzakelijk niet voor eigen gebruik (bijlage 22).

3.1.3 Voornaamste kerncijfers

VASTGOEDPORTEFEUILLE (in € 1.000)	België		Luxemburg		Zwitser- land	TOTAAL	
	31/12/14	31/12/13	31/12/14	31/12/13	31/12/14	31/12/14	31/12/13
Reële waarde van de vastgoedportefeuille (1)	270.860	288.984	446.410	429.250	39.057	756.327	718.234
Investeringswaarde van de vastgoedportefeuille	277.220	295.910	453.430	435.940	40.030	770.680	731.850
Bruto rendement (in reële waarde) van het segment	7,74%	7,61%	7,02%	7,44%	6,09%	7,23%	7,31%
Bruto rendement (in investeringswaarde) van het segment	7,56%	7,44%	6,92%	7,00%	5,95%	7,10%	7,18%
Totaal verhuurbare oppervlakte (m ²)	156.619	156.619	265.133	272.960	11.649	433.401	429.579
Bezettingsgraad (2)	91,81%	93,32%	98,77%	99,43%	100%	96,24%	96,90%
Gewogen gemiddelde looptijd tot eerste break (# jaren)	4,46	4,46	5,41	5,75	5,60	5,08	5,23

1 De reële waarde van de vastgoedportefeuille eind 2014 bestaat uit de vastgoedbeleggingen (€ 720.801 duizend), de vorderingen financiële leasing (€ 17.900 duizend) en activa bestemd voor verkoop (€ 17.626 duizend), samen € 756.327 duizend.

De reële waarde van de vastgoedportefeuille eind 2013 bestaat uit de vastgoedbeleggingen (€ 690.191 duizend), de vorderingen financiële leasing (€ 17.900 duizend) en activa bestemd voor verkoop (€ 10.144 duizend), samen € 718.234 duizend.

2 De bezettingsgraad houdt rekening met alle gebouwen, behoudens deze opgenomen onder 'activa bestemd voor verkoop' en 'projectontwikkelingen', en wordt berekend in functie van de geschatte huur als volgt: (geschatte huur – geschatte huur op leegstand)/ geschatte huur.

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 excl. activa bestemd voor verkoop. De rendementen betreffen bruto rendementen.

3.2 Segmentinformatie – kerncijfers per type gebouw

(in € 1.000)	Kantoren		Logistiek (en semi-industrieel)		Retail		TOTAAL	
	31/12/14	31/12/13	31/12/14	31/12/13	31/12/14	31/12/13	31/12/14	31/12/13
Huurinkomsten (incl. vergoedingen leasing en excl. ontvangen verbreking-svergoedingen en incentives)	18.315	18.717	9.166	10.846	21.395	14.501	50.130	44.064
Reële waarde van de vastgoedportefeuille	259.507	261.010	153.440	155.080	343.380	302.090	756.327	718.234
Investeringswaarde van de vastgoedportefeuille	265.970	267.730	156.870	158.540	347.840	305.580	770.680	731.850
Bezettingsgraad	90,1%	91,2%	95,7%	98%	100%	100%	96,24%	96,90%
Huurrendement (o.b.v. reële waarde) van het segment	7,57%	7,62%	7,32%	7,25%	6,97%	7,11%	7,23%	7,31%
Huurrendement (o.b.v. investeringswaarde) van het segment	7,38%	7,43%	7,17%	7,10%	6,88%	7,03%	7,10%	7,18%
Gewogen gemiddelde looptijd tot eerste break (# jaren)	2,4	2,80	6,4	5,52	6,2	6,82	5,08	5,23

	2014		2013	
	Reële waarde (€ mio)	Aanschaffingswaarde (€ mio)	Reële waarde (€ mio)	Aanschaffingswaarde (€ mio)
Kantoren				
Kantoren Groothertogdom Luxemburg	120,92	105,93	118,89	105,93
Kantoren Brussel	79,20	107	84,97	117,3
Kantoren rest van België	25,52	47,7	26,35	47,7
Totaal kantoren	225,64	260,63	230,21	270,93
Logistiek/semi-industrieel				
Logistiek/semi-industrieel Groothertogdom Luxemburg	19,85	13,4	20,06	13,4
Logistiek/semi-industrieel België	94,5	73	113,02	90,56
Andere	21,5	19,8	22	19,8
Totaal Logistiek/Semi-industrieel	135,84	106,2	155,08	123,76
Retail				
Retail Groothertogdom Luxemburg	271,78	257,2	269,62	257,2
Retail België	32,55	19,3	32,47	19,3
Retail Zwitserland	39,05	37		
Totaal retail	343,35	313,5	302,09	276,5
Vastgoedbeleggingen	704,86	680,3	687,38	671,19
Activa bestemd voor verkoop	17,60	17,6	10,12	9
Gebouwen in exploitatie	722,46	698	697,5	680,19
Projecten Groothertogdom Luxemburg	33,86	21,5	20,68	20,58
Projecten België	0		0	
Algemeen totaal met projecten & activa bestemd voor verkoop	756,32	719,5	718,18	700,77

De huurinkomsten houden geen rekening met de vergoeding ontvangen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten voor € 1,1 miljoen (eind 2013).

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 excl. de activa bestemd voor verkoop en projecten. De rendementen betreffen bruto rendementen.

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 HUURESLAAT

(in € 1.000)	31/12/14 (12 maanden)	31/12/13 (12 maanden)
Huurinkomsten	50.175	45.186
Huur	49.477	43.209
Gegarandeerde inkomsten	0	0
Huurkortingen (1)	-601	-389
Huurvoordelen (incentives)	0	-17
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	45	1.138
Vergoedingen financiële leasing en soortgelijken	1.254	1.244
Terugneming van overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
Met verhuur verbonden kosten	-31	0
Te betalen huur op gehuurde activa		
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-31	0
Terugneming van waardeverminderingen op handelsvorderingen		0
NETTO HUURRESULTAAT	50.144	45.186

1 Onder het IFRS referentiekader wordt de huurvrije periode gespreid over de looptijd van het huurcontract waardoor jaarlijks het reële huurinkomen wordt erkend. Dit impliceert bij de start van de huurvrije periode een positief bedrag in de rubriek 'huurkortingen' gezien er geen huurinkomsten worden erkend ingevolge die huurvrije periode. Echter in de volgende perioden na het verstrijken van de huurvrije periode zal de rubriek 'huurkortingen' negatief beïnvloed worden doordat er thans huurinkomsten worden geïnd. Onderstaande tabel geeft een schematisch overzicht hiervan rekening houdend met 2 jaar huurkorting:

	jaar 1	jaar 2	jaar 3	jaar 4	jaar 5	jaar 6	Totaal
Huurinkomsten	0	0	120	120	120	120	480
Huurkortingen	80	80	-40	-40	-40	-40	0
Totaal	80	80	80	80	80	80	480

Leasinvest Real Estate verhuurt haar vastgoedbeleggingen op grond van gewone huurovereenkomsten.

De huurinkomsten zijn met 11% (+ € 4.989 duizend) toegenomen en bedragen € 50.175 duizend in vergelijking met € 45.186 duizend eind 2013. Deze evolutie is hoofdzakelijk het gevolg van de in 2014 gerealiseerde investering in Zwitserland (€ 0,4 miljoen) en de in 2013 gerealiseerde investeringen in Knauf Shopping Center Pommerloch en Hornbach in totaal € 6,4 miljoen, gecompenseerd door verlies aan huurinkomsten ingevolge verkopen (- € 1,4 miljoen).

Maar er is tevens organische groei in de huurinkomsten die bij gelijkblijvende portefeuille toenemen met 3% of € 1,3 miljoen (vnl. Knauf Shopping center te Schmiede & The Crescent te Anderlecht) in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar (excl. huurkortingen). De huurinkomsten werden in het derde kwartaal van 2013 positief beïnvloed voor € 967 duizend in het kader van een minnelijke vervroegde beëindiging van een huurovereenkomst onder de vorm van een dading. Indien we abstractie maken van deze dading nemen de huurinkomsten met 13,5% toe in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar.

Kosten van gratuiteiten 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. De huurvoordelen die nog niet werden erkend in resultaat worden in rekening (mindering) genomen in de reële waarde van de activa.

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 de 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, tenzij er in die periode terug een huurvrije periode werd toegekend die dit saldo overschrijdt.

Onderstaande tabel geeft aan hoeveel van de huurinkomsten op jaarbasis er potentieel zou kunnen wegvallen. Indien elke huurder die een opzegmogelijkheid 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)	31/12/14 (12 maanden)	31/12/13 (12 maanden)
Binnen één jaar	10.230	7.502
Tussen één en vijf jaar	24.730	31.420
Meer dan vijf jaar	17.622	11.969
TOTAAL	52.582	50.891

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 (inclusief vergoedingen uit financiële leasing):

(in € 1.000)	31/12/14 (12 maanden)	31/12/13 (12 maanden)
Binnen één jaar	52.582	50.891
Tussen één en vijf jaar	121.346	119.824
Meer dan vijf jaar	94.593	65.953
TOTAAL	268.521	236.668

De toename in vergelijking met eind 2013 wordt verklaard door enerzijds het geïndexeerde huurcontract afgesloten met China Merchants Bank voor 10 jaar.

Exclusief vergoedingen uit financiële leasing bedraagt het totaalbedrag van de toekomstige huurinkomsten:

(in € 1.000)	31/12/14 (12 maanden)	31/12/13 (12 maanden)
Binnen één jaar	51.312	49.621
Tussen één en vijf jaar	114.487	112.965
Meer dan vijf jaar	56.745	29.374
TOTAAL	222.544	191.959

BIJLAGE 5

KOSTEN VAN DE HUURDERS EN GEDRAGEN DOOR DE EIGENAAR EN ANDERE MET VERHUUR VERBODEN INKOMSTEN EN UITGAVEN

(in € 1.000)	31/12/14 (12 maanden)	31/12/13 (12 maanden)
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	0	0
Recuperatie van vastgoedkosten	367	93
Verkregen vergoedingen op huurschade	367	93
Recuperatie van wederinstateeringskosten op het einde van de huur		
TOTAAL	367	93
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-1.637	-1.617
TOTAAL	-1.637	-1.617

De recuperatie van vastgoedkosten bevat enkel de vergoedingen op huurschade.

De rubriek "andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven" bedraagt € -1.637 duizend eind 2014 in vergelijking met € -1.617 duizend eind 2013. Deze rubriek omvat voornamelijk operationele kosten gelieerd aan het business center "The Crescent".

Daarnaast omvat deze rubriek tevens de marktconforme beheersvergoeding betaald aan Leasinvest Services door derden (€ 370 duizend), gecompenseerd door andere kosten gedragen door Leasinvest Real Estate (€ -379 duizend). De bijdrage van het business center

"The Crescent" in het vastgoedresultaat is positief. Er wordt verwacht dat bijkomende verhuringen de bijdrage in het vastgoedresultaat nog zal doen toenemen.

BIJLAGE 6 HUURLASTEN GEDRAGEN DOOR DE EIGENAAR OP VERHUURDE GEBOUWEN

(in € 1.000)	31/12/14 (12 maanden)	31/12/13 (12 maanden)
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	4.008	3.509
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	1.604	1.354
Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	2.404	2.155
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-4.008	-3.509
Huurkosten gedragen door de eigenaar	-1.604	-1.354
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-2.404	-2.155
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 2014 als in 2013 zijn alle lasten en belastingen, ten laste van de huurder, doorgerekend.

BIJLAGE 7 TECHNISCHE KOSTEN

(in € 1.000)	31/12/14 (12 maanden)	31/12/13 (12 maanden)
Recurrente technische kosten	-1.309	-1.523
Herstellingen	-1.242	-1.499
Vergoedingen voor totale waarborgen	-47	0
Verzekeringspremies	-20	-24
Niet recurrente technische kosten	2	-36
Grote herstellingen (aannemers, architecten, studie bureau, ...)	0	-42
Schadegevallen	0	6
TOTAAL	-1.307	-1.559

Opdat de gebouwen zouden blijven voldoen aan de steeds hogere eisen inzake comfort, imago en duurzaamheid worden er regelmatig een aantal onderhouds- en renovatiewerken uitgevoerd.

BIJLAGE 8 COMMERCIELE KOSTEN

(in € 1.000)	31/12/14 (12 maanden)	31/12/13 (12 maanden)
Makelaarscommissies	-840	-328
Publiciteit	-132	-304
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-87	-64
TOTAAL	-1.059	-696

**BIJLAGE 9
KOSTEN EN TAKSEN VAN NIET VERHUURDE GEBOUWEN**

(in € 1.000)	31/12/14 (12 maanden)	31/12/13 (12 maanden)
Leegstandlasten van het boekjaar	-347	-161
Onroerende voorheffing leegstand	-157	-134
TOTAAL	-504	-295

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)	31/12/14 (12 maanden)	31/12/13 (12 maanden)
Externe beheerskosten	-3.220	-2.804
Kosten van het intern beheer van het patrimonium	-673	-835
TOTAAL	-3.893	-3.639

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 GVV en had op eind 2014 een personeelsbezetting van dertien personen onder leiding van de vaste vertegenwoordiger (veertien in totaal). De externe beheerskosten van het vastgoed bestaan 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 (3 personen) en anderzijds Leasinvest Services dat het technisch beheer van de gebouwen van de GVV verzorgt (personeelsbestand: 6 bedienden).

10.2 Andere vastgoedkosten

De andere vastgoedkosten bedragen € -0,5 miljoen eind 2014 en omvatten voornamelijk het ereloon van de schatters (€ 150 duizend), de vergoeding betaald in het kader van het externe beheer (onder andere Property Partners) en andere diverse vastgoedkosten.

**BIJLAGE 11
ALGEMENE KOSTEN VAN DE VENNOOTSCHAP EN ANDERE OPERATIONELE OPBRENGSTEN EN KOSTEN**

(in € 1.000)	31/12/14 (12 maanden)	31/12/13 (12 maanden)
Belasting ICB	-445	-358
Bewaarhoudende bank	-233	-147
Ereloon commissaris	-136	-99
Liquidity provider	-18	-13
Overige kosten	-1.872	-1.757
TOTAAL	-2.704	-2.374
Andere operationele opbrengsten en kosten	-307	-342

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 GVV 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 overige kosten omvatten onder meer de vergoeding voor de effectieve leiding en tantièmes (€ 733 duizend; 2013: € 719 duizend), kosten communicatie (€ 203 duizend; 2013: € 200 duizend), erelonen advocaten en notarissen (€ 336 duizend; 2013: € 87 duizend). Deze post omvat tevens voor ongeveer € 50 duizend aan kosten gerelateerd aan het verwerven van bedrijfscombinaties.

De kosten voor de bewaarhoudende bank hebben enkel betrekking op Leasinvest Immo Lux SICAV-FIS.

De andere operationele opbrengsten en kosten (€ -307 duizend) omvatten voornamelijk de huurgarantie in het kader van de verkochte gebouwen voor € 455 duizend in vergelijking met € 404 duizend in 2013 (zoals toegelicht in de voorstellingsbasis).

BIJLAGE 12 RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDBELEGGINGEN

(in € 1.000)	31/12/14 (12 maanden)	31/12/13 (12 maanden)
Netto-opbrengst van vastgoedbeleggingen (verkoop prijs - transactiekosten)	11.906	27 265
Boekwaarde van verkocht vastgoed (reële waarde)	-9.988	-27 007
Terugname van de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-151	-402
TOTAAL	1.767	-145

Tijdens 2014 werden er twee minder strategisch panden verkocht, namelijk het pand gelegen in de Louizalaan 66 en een logistiek pand gelegen te Meer.

BIJLAGE 13 VARIATIE IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN

(in € 1.000)	31/12/14 (12 maanden)	31/12/13 (12 maanden)
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	17.977	10.654
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-12.290	-8.676
TOTAAL	5.687	1.978

Het netto portefeuilleresultaat toont een totale niet gerealiseerde meerwaarde van € 5,7 miljoen in 2014, ten opzichte van € 2 miljoen per einde 2014, hetzij een toename van 0,8% van de vastgoedportefeuille.

De voornaamste niet-gerealiseerde variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen voor € 5,7 miljoen zijn:

1. Door het afsluiten van een verhuurovereenkomst op een projectontwikkeling in Luxemburg werd er een latente meerwaarde erkend van ongeveer € 9,7 miljoen. De overige latente meerwaarden voor ongeveer € 5 miljoen werden tevens grotendeels in Luxemburg en Zwitserland erkend.
2. In het segment **Logistiek** werden er in **België** voor ongeveer € 1,7 miljoen aan latente meerwaarden erkend grotendeels op één pand waar er rekening wordt gehouden met het mogelijk vertrek van een huurder eind 2016.
3. In het segment **Kantoren** in **België** werd voor € 7,5 miljoen aan latente minwaarden erkend. Deze latente minwaarden houden voornamelijk betrekking tot drie panden waarvan er voor twee panden wordt van uitgegaan dat op het einde van de lopende huurcontracten zal moeten worden overgegaan tot herontwikkeling of zware renovatie en een pand waar er een waardecorrectie is in functie van de marktevolutie.

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)	31/12/14 (12 maanden)	31/12/13 (12 maanden)
Geïnde interesten en dividenden	2.225	1.754
Vergoeding financiële leasing en soortgelijken	0	0
Inkomsten uit toegelaten afdekkingsinstrumenten	886	500
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	886	500
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	0	0
TOTAAL	3.111	2.254

In de rubriek "geïnde interesten en dividenden" zijn enerzijds de dividenden voor € 2,2 miljoen (over boekjaar 2013) op de aandelen Retail Estates opgenomen en anderzijds de interesten afkomstig van tijdelijke, korte termijn deposito's van cashsurplussen. De toename van de dividenden is te wijten aan de toename van het uitgekeerde dividend door Retail Estates waarin Leasinvest Real Estate een participatie aanhoudt van 10%.

De inkomsten uit financiële instrumenten (€ 0,9 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 INTERESTKOSTEN

(in € 1.000)	31/12/14 (12 maanden)	31/12/13 (12 maanden)
Nominale interestlasten op leningen	-8.753	-6.018
Interestkosten op langlopende financiële schulden	-4.612	-4.683
Intrestkosten op obligatieleningen	-3.518	-701
Interestkosten op kortlopende financiële schulden	-624	-634
Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	0	0
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-5.780	-5.449
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-5.357	-4.683
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-423	-766
Andere interestkosten		
Geactiveerde intrestkosten	722	658
TOTAAL	-13.811	-10.809

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 (voornamelijk obligatieleningen) vindt zijn oorsprong in de hogere financiële schulden ingevolge de uitgevoerde netto investeringen in de tweede helft van 2013 en in 2014 met een hogere gemiddelde interestkost in vergelijking met eind 2013.

De gemiddelde financieringskost (exclusief de marked to market van de indekkingsinstrumenten) na hedging bedraagt eind 2014 3,63% (eind 2013: 3,29%), voor hedging bedraagt ze eind 2014 2% (eind 2013: 1,94%).

Rekening houdend met deze niet kaselementen en eventuele optiepremies bedraagt de fundingkost na hedging 4,01% (2013: 3,08%). De toename van de gemiddelde financieringskost wordt verklaard door enerzijds de invloed van de eind 2013 uitgevoerde diversificatie naar vastrentende obligatieleningen en anderzijds het overschot aan niet gebruikte kredietlijnen die over het jaar bekeken hoger waren dan in 2013, wat een hogere reserveringskost impliceert. Door de afdekkingsstructuur van de schulden is de invloed van dalende rente relatief beperkt.

Eind 2014 werden er voor € 722 duizend financieringskosten geactiveerd met betrekking tot het project Royal 20. Hierbij werd een interne financieringsvoet van ongeveer 3,4% gehanteerd.

BIJLAGE 16 ANDERE FINANCIËLE KOSTEN

(in € 1.000)	31/12/14 (12 maanden)	31/12/13 (12 maanden)
Bankkosten en andere commissies	-1.727	-1.365
Netto gerealiseerde minderwaarden op verkoop financiële vaste activa		0
Netto gerealiseerde minderwaarden op verkoop vorderingen financiële leasing en soortgelijken		0
Andere:		0
Kosten van financiële instrumenten aangehouden voor indekkingsdoeleinden		0
TOTAAL	-1.727	-1.365

BIJLAGE 17 VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA

(in € 1.000)	31/12/14 (12 maanden)	31/12/13 (12 maanden)
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd onder IFRS	720	1.031
Reële waarde aanpassing obligatieleningen	-1.449	-65
TOTAAL	-729	966

De rubriek "Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd onder IFRS" voor € 720 duizend omvat voor -598 duizend euro de invloed van voornamelijk floors, voor -237 duizend euro aan ineffectiviteit voor -64 duizend euro de impact van de wisselkoerscomponent van de cross currency swap en voor 1.619 duizend euro in kader van de fair value hedge van de obligatielening (door middel van een IRS receiver).

BIJLAGE 18 VENNOOTSCHAPSBELASTING

(in € 1.000)	31/12/14 (12 maanden)	31/12/13 (12 maanden)
Moederonderneming LRE	-148	-168
Resultaat vóór belastingen	14.869	9.924
Resultaat vrijgesteld van belasting dankzij GVV's	14.869	9.924
Belastbaar resultaat als gevolg van verworpen uitgaven	435	355
Belasting aan het tarief van 33,99%	-148	-121
Voorziening voor belasting	0	0
Roerende voorheffing	0	0
Correctie van vorig boekjaar	0	-47
Dochterondernemingen	-205	-10
TOTAAL	-353	-178

GVV's genieten van een bijzonder fiscaal regime, met name ze worden enkel belast op de verworpen uitgaven (gewestbelastingen), ontvangen abnormale of vrijwillige voordelen en bijzondere bedragen. Leasinvest Immo Lux, dochtervennootschap (100%) van Leasinvest Real Estate, geniet als vastgoedbeveik 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)	31/12/14	31/12/13
Software	80	1
Andere immateriële vaste activa	0	1
Bewegingen in immateriële vaste activa		
Saldo per einde van het vorige boekjaar	1	2
Bruto bedrag	5	5
Geaccumuleerde afschrijvingen (-)	-4	-4
Geaccumuleerde bijzondere waardeverminderingen	0	0
Investerings	84	
Verwervingen door middel van bedrijfscombinaties		
Overdrachten en buitengebruikstellingen (-)		
Overdrachten door bedrijfsafplitsing (-)		
Afschrijvingen (-)	-5	-1
Saldo per einde van het boekjaar	80	1

Eind 2014 werden licenties aangeschaft voor een nieuwe transactiesoftware.

**BIJLAGE 20
VASTGOEDBELEGGINGEN (REËLE WAARDE METHODE)**

(in € 1.000)	Vastgoed beschikbaar voor verhuur		Projectontwikkelingen	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Saldo per einde van het vorige boekjaar	669.511	558.544	20.680	19.620
Investerings	38.259	125.140	3.513	1.489
Desinvesteringen	-1.783	-6.047	0	0
Verwervingen van vastgoed	0	0	0	0
Overdrachten van/(naar) andere posten	-16.024	-9.888	0	0
Spreiding van gratuïteiten	-591	-416	0	0
Stijging/(daling) van de reële waarde	-2.430	2.178	9.667	-429
Saldo per einde van het boekjaar	686.942	669.511	33.860	20.680

Vastgoedportefeuille	756.328	718.234
----------------------	---------	---------

Rubrieken in de balans:

Vastgoedbeleggingen	720.801	(1)
Vorderingen financiële leasing	17.900	(2)
Activa bestemd voor verkoop	17.626	(3)
	756.327	

Totaal Vastgoedbelegingen (1)		Vorderingen financiële leasing (2)		Totaal		Activa bestemd voor verkoop (3)	
31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
690.191	578.164	17.900	17.900	708.091	596.064	10.144	21.701
41.772	126.629	0	0	41.772	126.629	1.222	0
-1.783	-6.047	0	0	-1.783	-6.047	-8.205	-21.701
0	0	0	0	0	0		
-16.024	-9.888	0	0	-16.024	-9.888	16.024	9.888
-591	-416	0	0	-591	-416	-10	27
7.236	1.749	0	0	7.236	1.749	-1.550	229
720.802	690.191	17.900	17.900	738.702	708.091	17.626	10.144

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.

Volgende methoden worden aangewend teneinde de reële waarde te bepalen conform IFRS 13:

- **Actualisatie van de geschatte huuropbrengsten**

De investeringswaarde is de resultante van het toegepast rendement op de geschatte huurwaarde (kapitalisatiemethode of marktbenadering) gecorrigeerd met de geactualiseerde waarde (NPV) van het verschil tussen de huidige actuele huur en de geschatte huurwaarde op datum van de evaluatie, en dit voor de periode tot aan de volgende opzegmogelijkheid van de lopende huurcontracten.

- **Discounted cash flow methode**

De DCF methode bestaat erin de huidige waarde van de toekomstige kasstromen te bepalen. De toekomstige huurinkomsten worden ingeschat op basis van de bestaande contractuele huurprijzen en de verwachtingen van de vastgoedmarkt voor elk gebouw in de daarop volgende periodes. Daarnaast worden ook de toekomstige onderhoudskosten geschat en in rekening gebracht. De gehanteerde actualisatievoet houdt rekening met de door de markt vooropgestelde risicopremie voor het object. De bekomen waarde wordt daarnaast nog getoetst aan de markt op basis van de bepaling van de residuele grondwaarde.

- **Residuële waardering**

Te renoveren gebouwen of die reeds onder renovatie zijn of geplande projecten worden geëvalueerd aan de hand van de waarde na renovatie, geëvalueerd aan de hand van de waarde na renovatie verminderd met het bedrag van de resterende werken inclusief kosten, interesten, leegstand en een risicopremie.

Activa en passiva die na hun initiële boeking gewaardeerd worden aan reële waarde, kunnen worden voorgesteld in drie niveaus (1-3) die elk met een niveau van observeerbaarheid van de reële waarde overeenkomen:

- **Niveau 1** waarderings van de reële waarde zijn bepaald volgens de (niet-aangepaste) marktprijznoteringen in actieve markten voor identieke activa en verplichtingen.
- **Niveau 2** waarderings van de reële waarde worden bepaald op basis van andere gegevens dan genoteerde prijzen bedoeld in niveau 1, die observeerbaar zijn voor het actief of de verplichting, zowel rechtstreeks (d.w.z. als prijzen) als onrechtstreeks (d.w.z. afgeleid uit prijzen).
- **Niveau 3** waarderings van de reële waarde worden bepaald op basis van waarderingstechnieken die gegevens voor het actief of de verplichting omvatten die niet gebaseerd zijn op observeerbare marktgegevens (niet-observeerbare gegevens).

De vastgoedbeleggingen ressorten onder **niveau 3**.

Cushman & Wakefield hebben op 31 december 2014 voor het geheel van de gebouwen Leasinvest Real Estate Comm.VA, inclusief het gedeelte van de portefeuille dat door de vennootschap Winssinger & Associés en door Stadim geschat werd,

1. een investeringswaarde bepaald van € 770.670.000 (Zevenhonderdzeventig miljoen zeshonderdzeventig duizend euro), met respectievelijk een investeringswaarde van € 277.220.000, € 453.430.000 en € 40.030.000 voor de Belgische, de Luxemburgse en de Zwitserse portefeuilles; en
2. een reële waarde bepaald van € 756.320.000 (Zevenhonderdzesenvijftig miljoen driehonderdtwintig duizend euro), met respectievelijk een reële waarde van € 270.860.000, € 446.410.000 en € 39.050.000 voor de Belgische, de Luxemburgse en de Zwitserse portefeuilles.

Het patrimonium bestaat uit bedrijvenparken, kantoren, semi-industriële gebouwen, distributiecentra en winkels verspreid over het Groothertogdom Luxemburg, België en Zwitserland.

Voor meer detail verwijzen we ook naar bijlage Voornaamste kerncijfers - (Overige segmentinformatie).

De reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt € 756,3 miljoen eind 2014 t.o.v. € 718,2 miljoen eind december 2013. De toename is het voornamelijk het gevolg van de investeringen in Zwitserland (€ 38 miljoen) en de erkende latente meerwaarden.

In 2014 werden ook voor ongeveer € 10 miljoen (boekhoudwaarde) enkele minder strategische panden verkocht, waaronder het gebouw Louizalaan 66 en het pand gelegen te Meer verhuurd aan Dobra.

Volgende tabel geeft een overzicht van de toegepaste waarderingstechnieken per activa klasse alsook de voornaamste gebruikte variabelen:

Activa klasse	Reële waarde 2014 (€ 000)	Waarderingstechniek	Belangrijkste inputs	Vork (ERV per maand)
Retail (Groothertogdom Luxemburg & België)	304.330	Actualisatie van de geschatte huuropbrengsten	a. Gemiddelde gewogen geschatte huurwaarde b. Kapitalisatievoet	a. [15,8 €/m ²] b. [6,7% -> 7,2%]
Retail Zwitserland	39.050	Actualisatie van de geschatte huuropbrengsten	a. Gemiddelde gewogen geschatte huurwaarde b. Kapitalisatievoet	a. [19 €/m ² ->21€/m ²] b. [5,8% -> 6,5%]
Kantoren Groothertogdom Luxemburg	120.920	Actualisatie van de geschatte huuropbrengsten	a. Gemiddelde gewogen geschatte huurwaarde b. Kapitalisatievoet	a. [26,7 €/m ²] b. [5,55% -> 7%]
Kantoren België	104.720	Actualisatie van de geschatte huuropbrengsten	a. Geschatte huurwaarde b. Kapitalisatievoet	a. [8 €/m ² ->12 €/m ²] b. [7% -> 8%]
		Residuële waardering	a. Geschatte huurwaarde b. Kapitalisatievoet c. Bouwkost	a. [20 €/m ² -> 20,5 €/m ²] b. [5,6%->5,7%] c. 1.650 €/m ²
Logistiek	153.440	DCF [discounted cash flow of actualisatie van kasstromen tegen discontovoet]	a. Gemiddelde discontovoet b. Economische levensduur	a. 6,4% b. 20 jaar
Projecten Groothertogdom Luxemburg	33.867	DCF [discounted cash flow of actualisatie van kasstromen tegen discontovoet]	a. Gemiddelde huurwaarde b. Kapitalisatievoet c. Bouwperiode	a. 46 €/m ² b. 5,5% c. 15 maand
Totaal vastgoedbeleggingen	756.327			

De verwachte lange termijn inflatie toegepast in de waarderingstechnieken bedraagt 1,4%.

Op basis van de balans eind december 2014 zou een stijging van de gemiddelde yield met 0,10% een impact van - € 10,3 miljoen op het netto resultaat en van € 2,09 op de intrinsieke waarde per aandeel hebben gehad en een toename van de schuldgraad met 0,68% (nl. van 54,27% tot 54,95%).

Op basis van dezelfde balans zou een daling van de gemiddelde ERV met 10% een impact hebben van ongeveer € - 75,6 miljoen op het netto resultaat. De mogelijke invloed van de bouwkost op de reële waarde en het netto resultaat beschouwen we als minder significant.

BIJLAGE 21
VERWERVINGEN VAN DOCHTERONDERNEMINGEN

Op 29 oktober 2014 heeft Leasinvest Real Estate, via haar 100% dochteronderneming Leasinvest Immo Lux, 100% van de aandelen (als-ook 100% van de stemgerechtigde aandelen) van S. Invest SA die op haar beurt alle aandelen aanhoudt van Porte des Ardennes Schmiede SA verworven. Deze laatste is eigenaar is van het shoppingcenter gelegen te Schmiede. De acquisitieprijs bedroeg netto € 1 na aftrek van de kasmiddelen. Door deze transactie wenst de vennootschap nog meer het strategisch belang van het beheer van het shoppingcentrum te benadrukken en dit ook verder uit te bouwen. De controle werd verworven door de verwerving van alle stemgerechtigde aandelen en door de meerderheid in de raad van bestuur en de volledige controle over het beheer.

(in € 1.000 subconsolidatie)	Boekhoud- waarde	Reële waarde
ACTIVA		
I. VASTE ACTIVA		
Vastgoedbeleggingen	30.243	74.500
II. VLOTTENDE ACTIVA		
Belastingen en andere vlottende activa	2.614	2.614
Kas en kasequivalenten	39.975	39.975
TOTAAL ACTIVA	72.832	117.089
PASSIVA		
EIGEN VERMOGEN	98	39.975
Langlopende financiële schulden		
- Andere	69.840	74.500
II. KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN		
Handelsschulden en andere kortlopende schulden		
- Exit taks		
- Andere	2.894	2.614
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	72.832	117.089
Netto actief	98	39.975
Goodwill		0
Overnameprijs		39.975
Verworven geldmiddelen en kasequivalenten		39.975
Netto-investerings-cash out		1

Deze entiteit omvat het shoppingcenter Knauf Schmiede en is tevens de emitterende vennootschap van het vastgoedcertificaat (voorgesteld onder "andere"). Gezien Leasinvest het actief reeds economisch voorstelde onder de vastgoedbeleggingen heeft deze bedrijfscombinatie geen invloed op de post "vastgoedbeleggingen".

Bovendien wordt het vastgoedcertificaat opgevat als een transactie tussen geconsolideerde entiteiten.

De eerste administratieve verwerking van de periode werd voorlopig vastgesteld. Bijgevolg, kan de reële waarde toegekend aan de activa en passiva nog worden gewijzigd binnen de 12 maanden na de datum van verwerving.

De huurinkomsten van deze entiteit bedragen € 5.672 duizend en het netto resultaat € -9 duizend. Deze entiteit heeft voor € 826 duizend bijgedragen aan het resultaat in 2014 (exclusief reële waarde aanpassingen).

De transactiekosten met betrekking tot deze bedrijfscombinatie bedroegen ongeveer € 50 duizend.

BIJLAGE 22 ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA

(in € 1.000)	31/12/14	31/12/13
Installaties, machines en uitrusting	1.099	1.132
Meubilair, kantormateriaal en rollend materieel	167	8
Andere		
Andere materiële vaste activa	1.266	1.140
Bewegingen in andere materiële vaste activa		
Saldo per einde van het vorige boekjaar	1.140	1.212
Bruto bedrag	1.486	1.486
Geaccumuleerde afschrijvingen (-)	-347	-274
Geaccumuleerde bijzondere waardeverminderingen		
Investeringen	221	
Verwervingen door middel van bedrijfscombinaties		
Overdrachten en buitengebruikstellingen (-)		
Overdrachten door bedrijfsafsplitsing (-)		
Afschrijvingen (-)	-95	-73
Saldo per einde van het boekjaar	1.266	1.140
Waarvan:		
Materiële vaste activa voor eigen gebruik	166	8
Andere	1.100	1.132

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 € 1,13 miljoen dat voor 20 jaar afgeschreven wordt. De materiële vaste activa voor eigen gebruik voor € 166duizend omvat hoofdzakelijk inrichting voor het kantoren.

BIJLAGE 23 FINANCIËLE VASTE ACTIVA

(in € 1.000)	31/12/14	31/12/13
Deelnemingen in andere openbare GVV's	51.799	41.056
Leningen en vorderingen	0	0
Andere	160	162
Vastgoedcertificaten	10.955	5.982
Indekkingsinstrumenten	1.829	627
Deelnemingen in verbonden ondernemingen		
TOTAAL	64.743	47.827

De toename van de financiële vaste activa wordt hoofdzakelijk verklaard door de evolutie van de participatie in Retail Estates (deelnemingen in andere openbare GVV's). Enerzijds nam het aandeel in de participatie toe van 10,03% eind 2013 naar 10,11% eind 2014, door de overname van 35 000 aandelen die gecreëerd werden naar aanleiding van een inbreng in natura bij Retail Estates., voor € 2 091 duizend. Anderzijds nam de reële waarde toe, welke erkend werd in het globaal resultaat, met € 8 652 duizend in 2014.

De vennootschap houdt tevens vastgoedcertificaten aan met betrekking tot kantoorgebouwen. Er werden enerzijds bijkomend voor € 2 160 duizend aangekocht in 2014 en anderzijds nam de reële waarde toe, welke erkend werd in het globaal resultaat, met € 2.813 duizend in 2014.

De totale wijzingen in reële waarde bedraagt € 11.465 duizend en werd voorgesteld onder de rubriek "variëties in de reële waarde van financiële vaste activa beschikbaar voor verkoop" onder het globaal resultaat.

**BIJLAGE 24
LEASING**

De rubriek vordering financiële leasing voor € 17,9 miljoen omvat het Rijksarchief te Brugge dat conform IFRS als een financiële leasing wordt voorgesteld. De oorspronkelijke termijn bedroeg 25 jaar, waarvan er reeds twee jaar verstreken zijn. De impliciete interestvoet bedraagt 3,6% voor 2014 en 3,7% voor 2013.

	31/12/14				31/12/13			
	< 1 jaar	1 jaar < > 5 jaar	> 5 jaar	TOTAAL	< 1 jaar	1 jaar < > 5 jaar	> 5 jaar	TOTAAL
resterende looptijd								
1. Bruto lease-investeringen	1.295	6.946	34.949	43.190	1.270	6.744	36.579	44.593
2. Contante waarde van minimale leasebetalingen		281	17.618	17.899		115	17.784	17.899
3. Onverdiende financieringsbaten				25.291				26.694
4. Voorwaardelijke leasebetalingen die in de periode als baat zijn opgenomen								
5. Ongegarandeerde restwaarden die de lessor toekomen								
6. Geaccumuleerde voorziening voor oninbare te vorderen minimale leasebetalingen								

**BIJLAGE 25
ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP**

(in € 1.000)	31/12/14	31/12/13
Saldo per einde van het vorige boekjaar	10.144	21.701
Investeringen	1.222	0
Desinvesteringen	-8.205	-21.701
Overdrachten van/(naar) andere posten	16.024	9.888
Spreiding van gratuïteiten	-10	27
Stijging/(daling) van de reële waarde	-1.550	229
Saldo per einde van het boekjaar	17.626	10.144

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, verminderd met transactiekosten, op basis van de waardering van de erkende onafhankelijke vastgoedexpert.

Deze rubriek omvat eind 2014 het pand gelegen op de Canal Logistics Fase 2 (€ 16 miljoen) in Brussel en het pand gelegen in de Wenenstraat te Meer (€1,6 miljoen) samen een boekhoudwaarde van € 17.626 duizend. Het betreft twee panden die onmiddellijk beschikbaar zijn voor verkoop en alleen nog onderworpen zijn aan bepalingen die gebruikelijk zijn voor de verkoop van dergelijke activa. Er wordt ook verwacht dat de verkoop zeer waarschijnlijk is en dit volgens de criteria gedefinieerd onder IFRS 5 § 8.

De per eind 2013 als activa bestemd voor verkoop voorgestelde vastgoedbelegging Louizalaan 66 (€ 8,2 miljoen) werd begin 2013 verkocht.

Het pand Canal Logistics fase 2 gelegen te Brussel wordt voorgesteld onder het segment België en onder Logistiek. De bijdrage in de huurinkomsten in 2014 betrof ongeveer € 915 duizend en in het netto courant resultaat ongeveer € 315 duizend.

Het pand Meer wordt voorgesteld onder het segment België en onder Logistiek. De bijdrage in de huurinkomsten in 2014 betrof ongeveer € 200 duizend en in het netto courant resultaat ongeveer € 107 duizend.

BIJLAGE 26
FINANCIIEEL VLOTTENDE ACTIVA

(in € 1.000)	31/12/14	31/12/13
Activa aangehouden tot einde looptijd		
Activa beschikbaar voor verkoop	0	0
Activa aan reële waarde via resultaat		
Leningen en vorderingen		
Andere		
TOTAAL	0	0

BIJLAGE 27
HANDELSVORDERINGEN

(in € 1.000)	31/12/14	31/12/13
Handelsvorderingen	8.332	4.806
Op te stellen facturen		621
Dubieuze debiteuren	-125	-94
TOTAAL	8.207	5.427

Leasinvest Real Estate schat dat de boekwaarde van de handelsvorderingen hun reële waarde benadert.

(in € 1.000)	31/12/14					
	Totaal	niet vervallen	vervallen < 30 d	vervallen < 60 d	vervallen < 120 d	vervallen > 120 d
Handelsvorderingen	8.082	6.821	391	295	180	395
Op te stellen facturen						
Dubieuze debiteuren	125					125
TOTAAL	8.207	6.821	391	295	180	520

(in € 1.000)	31/12/13					
	Totaal	niet vervallen	vervallen < 30 d	vervallen < 60 d	vervallen < 120 d	vervallen > 120 d
Handelsvorderingen	4.712	4.263	52	36	116	245
Op te stellen facturen	621	621				
Dubieuze debiteuren	94					94
TOTAAL	5.427	4.884	52	36	116	399

Vorderingen en schulden	31/12/14	31/12/13
Gecumuleerde waardeverminderingen - beginsaldo	-94	-94
Bijzondere waardevermindering geboekt tijdens het boekjaar	-31	
Bijzondere waardevermindering teruggenomen tijdens het boekjaar		
Bijzondere waardevermindering uitgeboekt tijdens het boekjaar		
Gecumuleerde waardeverminderingen - eindsaldo	-125	-94

Het aandeel van de handelsvorderingen dat niet voorzien werd, wordt of afgedekt door een bankgarantie op eerste verzoek of maakt het voorwerp uit van een afbetalingsplan.

BIJLAGE 28
BELASTINGVORDERINGEN EN ANDERE VLOTTENDE ACTIVA

(in € 1.000)	31/12/14	31/12/13
Belastingen	193	760
Bezoldigingen en sociale lasten	0	0
Andere	817	437
TOTAAL	1.010	1.197

De toename van de rubriek andere wordt voornamelijk verklaard door terug te vorderen onroerende voorheffing op een pand.

BIJLAGE 29
KAS EN KASEQUIVALENTEN

(in € 1.000)	31/12/14	31/12/13
Kas	3.655	2.254
Kasequivalenten		
TOTAAL	3.655	2.254

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 30
OVERLOPENDE REKENINGEN – ACTIVA

(in € 1.000)	31/12/14	31/12/13
Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten		
Te bestemmen huurkortingen en huurvoordelen		
Voorafbetaalde vastgoedkosten	825	223
Voorafbetaalde interesten en andere financiële kosten	383	1.062
Andere	420	501
TOTAAL	1.628	1.786

BIJLAGE 31 AANDELENKAPITAAL, UITGIFTEPREMIES, EIGEN AANDELEN EN NETTO RESULTAAT

31.1 Geplaatst kapitaal

a) Evolutie geplaatst kapitaal sinds oprichting van de GVV

Datum		Uitgegeven kapitaal (in € 1.000)	Aantal aandelen
31/12/1998	Beginkapitaal Brixton Zaventem	2.922	61.250
4/05/1999	Nieuw aantal aandelen (1)		864.808
7/05/1999	Inkoop van eigen aandelen en annulatie van de ingekochte aandelen		-24.603
8/06/1999	Inbreng van de "Extensa gebouwen"	2.788	727.818
8/06/1999	Inbreng van Vierwinden Business Park	9.370	191.574
	Totaal vóór het bod	15.080	1.759.597
1/07/1999	Kapitaalverhoging	20.334	370.851
1/07/1999	Fusie met Brixton Louise	7.561	394.672
1/07/1999	Fusie met Kapex		4
1/07/1999	Vermindering van het kapitaal	-15.209	
	Kapitaal en aantal aandelen na het bod	27.765	2.525.124
28/06/2001	Inbreng gebouwen D4 en D5 van het Axxes Business Park	2.206	200.500
14/12/2001	Inbreng gebouw D2 van het Axxes Business Park	1.152	104.742
28/11/2003	Fusie met Brussimmo		2
28/11/2003	Fusie met Ekiport		3
	Uitgegeven kapitaal en aantal aandelen op 30/06/2004	31.123	2.830.371
23/12/2004	Partiële splitsing (Montoyer 63)	4.606	418.850
	Uitgegeven kapitaal en aantal aandelen op 30/06/2005	35.729	3.249.221
29/05/2006	Inbreng gebouwen Extensa-portefeuille	8.397	763.407
	Uitgegeven kapitaal en aantal aandelen op 30/06/2006	44.126	4.012.628
29/12/2006	Fusie met Square de Meeûs 5-6 NV	2	204
	Uitgegeven kapitaal en aantal aandelen op 30/06/2007 & 31/12/2011 & 2012	44.128	4.012.832
25/06/2013	Kapitaalverhoging	10.187	926.038
	Uitgegeven kapitaal en aantal aandelen op 31/12/2013 & 31/12/2014	54.315	4.938.870

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

b) Aandelencategorieën:

Leasinvest Real Estate heeft slechts één categorie van aandelen, nl. gewone aandelen. Houders van gewone aandelen hebben recht op het ontvangen van het gedeclareerde dividend en hebben recht op één stem per aandeel op de algemene vergaderingen van aandeelhouders van Leasinvest Real Estate. Alle aandelen zijn volstort. De aandelen zijn aan toonder, op naam of gedematerialiseerd. Voor bijkomende informatie over de aard van de aandelen verwijzen we naar de statuten.

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. 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. De zaakvoerder maakte reeds gebruik van de hoger vermelde bevoegdheid voor een totaal bedrag van [€ 10.186.418,00, bijgevolg rest er een saldo van € 33.941.908. Voor bijkomende informatie over het toegestaan kapitaal verwijzen we naar de statuten (Artikel 7).

d) Kosten kapitaalverhoging:

Over het boekjaar 2013 werd er voor € 979 duizend kosten die verband houden met de hierboven vermelde kapitaaltransactie en bijgevolg met de uitgifte van nieuwe aandelen, in mindering van de reserves gebracht.

31.2 Uitgiftepremies (in € 1.000)

Datum	Verrichting	
28/06/2001	Inbreng gebouwen D4 en D5 van het Axxes Business Park	7.710
14/12/2001	Inbreng gebouw D2 van het Axxes Business Park	4.356
23/12/2004	Partiële splitsing (Montoyer 63)	19.214
	Uitgiftepremie op 30/06/05	31.280
29/05/2006	Inbreng gebouwen Extensa-portefeuille	39.331
	Uitgiftepremie op 30/06/06	70.611
29/12/2006	Fusie Square de Meeûs 5-6 NV	11
	Uitgiftepremie op 31/12/2012	70.622
25/06/2013	Publieke kapitaalverhoging	50.469
	Uitgiftepremie op 31/12/2013 & 31/12/2014	121.091

31.3 Resultaat

(in € 1.000)	31/12/14	31/12/13
Over te dragen resultaat	10.100	6.682
Voorgesteld dividend	22.472	20.246
TOTAAL	32.572	26.928

Het geconsolideerd netto resultaat, aandeel groep, van afgelopen boekjaar 2014 bedroeg € 32,6 miljoen.

De raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder stelt aan de gewone algemene vergadering van aandeelhouders voor om op 18 mei 2015 een dividend uit te keren van bruto € 4,55 en netto, vrij van roerende voorheffing, € 3,4125 (o.b.v. 25% roerende voorheffing) hetzij een dividend van € 22,5 miljoen.

Onder voorbehoud van goedkeuring door de gewone algemene vergadering van 18 mei 2015 zal de betaling van het dividend gebeuren tegen afgifte van coupon nr. 18.

31.4 Ingekochte eigen aandelen

Er werden geen eigen aandelen aangekocht noch verkocht in 2014.

31.5 Reserves

€ 1000	31/12/14	31/12/13	31/12/12
Wettelijke reserve	5.431	5.431	602
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (+/-)	36.591	34.613	33.271
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatiekosten en - kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)	-8.166	-7.341	-7.003
Reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-37.191	-15.300	-23.727
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 (+/-)	-2.640	-3.671	-1.570
Reserve voor eigen aandelen	-11	-11	-11
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop	17.422	5.957	3.669
Overgedragen resultaten	116.997	113.321	115.518
Netto resultaat van het boekjaar	32.572	26.928	20.508

BIJLAGE 32 TOELICHTING AANTAL AANDELEN, DIVIDENDEN EN WINST PER AANDEEL

32.1 Beweging van het aantal aandelen

	31/12/14 Aantal aandelen	31/12/13 Aantal aandelen
Aantal aandelen bij het begin van het boekjaar	4.938.870	4.012.832
Wijziging aantal aandelen		926.038
Aantal aandelen per einde van het boekjaar	4.938.870	4.938.870
Aantal dividendgerechtigde aandelen	4.938.870	4.938.870
Aantal eigen aandelen (op geconsolideerde basis)	0	0
Aantal aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode	4.938.870	4.938.870
Aantal volledig dividendgerechtigde aandelen	4.937.870	4.012.832
Aantal pro rata dividendgerechtigde aandelen (creatie kapitaalverhoging)	0	926.038

32.2. Bepaling van het bedrag van verplichte dividenduitkering (volgens enkelvoudige jaarrekening) - (KB 13/07/2014)

(in € 1.000)	31/12/14 (12 maanden)	31/12/13 (12 maanden)
A. Gecorrigeerd resultaat		
Netto resultaat volgens enkelvoudige jaarrekening	14.721	9.756
+ Afschrijvingen	70	67
+ Waardeverminderingen	31	
- Terugnemingen van waardeverminderingen		-5.746
- Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren		0
+/- Andere niet-monetaire bestanddelen	738	-915
+/- Resultaat verkoop vastgoed	-1.767	785
+/- Variaties in de reële waarde van vastgoed	8.932	2.692
Gecorrigeerd resultaat (A)	22.726	6.638
Gedurende het boekjaar gerealiseerde meer- en minderwaarden op vastgoed ten opzichte van de acquisitiewaarde, vermeerderd met de geactiveerde renovatiekosten		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
Gerealiseerde meerwaarden op vastgoed voorheen vrijgesteld van de verplichte uitkering en die niet werden herbelegd binnen een periode van 4 jaar (+)		0
Netto meerwaarden bij realisatie van vastgoed niet vrijgesteld van verplichte uitkering (B)		0
TOTAAL (A) + (B)	22.726	6.638
Verplicht uitkeerbaar resultaat (80%)	18.180	5.310

De minimale uitkeringsplicht is berekend conform het KB van 13/07/2014 en op basis van de enkelvoudige jaarrekening opgesteld, conform IFRS-normen.

De statutaire resultaatverwerking wordt als volgt voorgesteld:

RESULTAATVERWERKING (in € 1.000)	31/12/14	31/12/13
A. Nettoresultaat	14.721	9.756
B. Toevoeging/onttrekking reserves (-/+)	7.751	10.488
1. Toevoeging aan/onttrekking van de reserves voor het (positieve of negatieve) saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (-/+)	8.933	2.692
- boekjaar	8.933	2.692
- vorige boekjaren		
- realisatie vastgoed		0
2. Toevoeging aan/onttrekking van de reserves van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-/+)	-151	-397
3. Toevoeging aan de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkinginstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (-)	0	0
- boekjaar	0	0
- vorige boekjaren		
4. Onttrekking van de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkinginstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+)	0	0
- boekjaar		
- vorige boekjaren		
5. Toevoeging aan de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkinginstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (-)		
- boekjaar		
- vorige boekjaren		
6. Onttrekking van de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkinginstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+)	738	-915
- boekjaar	-38	-915
- vorige boekjaren		
7. Toevoeging aan/onttrekking van de reserves voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva (-/+)		
8. Toevoeging aan/onttrekking van de reserves voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (-/+)		
9. Toevoeging aan/onttrekking van de reserves voor de ontvangen dividenden bestemd voor de terugbetaling van financiële schulden (-/+)		
10. Toevoeging aan/onttrekking van andere reserves (-/+)	1.769	9.108
11. Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren (-/+)		
C. Vergoeding voor het kapitaal overeenkomstig artikel 27, §1, lid 1	18.181	5.310
D. Vergoeding voor het kapitaal, - andere dan C	4.291	14.932
Uit te keren dividend	22.472	20.243

Volgens de in de GGV-Wet vermelde verplichting in het kader van de verplichte dividenduitkering mag dit geen afbreuk doen 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 (in €).

(in € 1.000)	Enkelvoudig 31/12/14	Enkelvoudig 31/12/13
- Gestort Kapitaal of, als deze hoger ligt, het opgevraagd kapitaal	54.315	54.315
- Volgens de statuten niet uitkeerbare uitgiftepremies	121.091	121.091
- Reserves voor het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (+)	15.061	23.994
- Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-3.857	-4.008
- Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	-37.190	-15.221
- 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 (+/-)	-2.696	-2.696
- Reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva (+)		0
- Reserve voor de omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit (+/-)		0
- Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop (+/-)	14.610	5.958
- Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegde pensioenregelingen (+)		0
- Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (+)		0
- Reserve voor de ontvangen dividenden bestemd voor de terugbetaling van financiële schulden (+)		0
- Andere door de algemene vergadering onbeschikbare verklaarde reserves (+)		0
- Wettelijke reserve (+)	5.431	5.431
Totaal niet uitkeerbaar vermogen	166.766	188.849
Netto actief van de onderneming	216.161	234.849
Vooropgesteld dividend	22.472	20.243
Netto actief na uitkering	193.688	214.606
Resterende marge na uitkering	26.923	25.741

Berekening van de winst en dividend per aandeel:

	31/12/14 (12 maanden)	31/12/13 (12 maanden)
Netto winst, aandeel groep	32.572	26.926
Aantal aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode	4.938.870	4.938.870
Netto winst, aandeel groep, per aandeel (€) (1)	6,60	5,45
Uitkeerbare winst per aandeel (€) (2)	3,68	1,32

	voorstel 2014	voorstel 2013
Bruto dividend toewijsbaar aan gewone aandeelhouders (€)	22.471.859	20.243.194
Bruto dividend per aandeel (€)	4,55	4,50
Netto dividend per aandeel (€)	3,4125	3,375

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 33
MINDERHEIDSBELANGEN**

(in € 1.000)	Deelnemings- percentage	31/12/14	31/12/13
Vennootschap			
Leasinvest Services NV (0826.919.159)	99%	4	4
Totaal minderheidsbelangen		4	4
TOTAAL EIGEN VERMOGEN		68.268	63.529

**BIJLAGE 34
INFORMATIE BETREFFENDE DE FINANCIËLE SCHULD**

34.1 Financiële schulden

(in € 1.000)	31/12/14	31/12/13
Langlopende financiële schulden	319.423	282.731
Kredietinstellingen	222.029	186.776
Andere	97.394	95.955
Andere leningen	97.215	95.767
Ontvangen huurwaarborgen	179	189
Kortlopende financiële schulden	121.910	125.058
Kredietinstellingen	32.919	25.099
Andere	88.991	99.959
Andere leningen	88.991	99.959
TOTAAL	441.333	407.789

De financiële schulden namen toe met € 33.544 duizend in vergelijking met eind 2013 en bedragen € 441.333 duizend. De toename is te wijten aan de netto investeringen gerealiseerd in 2014 (voornamelijk Zwitserland).

De rubriek andere leningen omvat voor € 97.215 duizend de door Leasinvest in 2013 geplaatste obligatieleningen.

De kredietlijnen (excl. de € 95 miljoen obligatieleningen) bedragen eind 2014 € 448,7 miljoen wat identiek is met eind 2013.

De 'andere kortlopende financiële schulden' omvatten enkel het uitgegeven commercial paper op minder dan één jaar.

Rekening houdend met de indekkingspolitiek van de vennootschap zoals beschreven in de risicofactoren, waarbij de vennootschap streeft naar een indekkingspercentage van 75%, zijnde de verhouding vastrentende schuld vermeerderd met vlottende rente schuld die geruild werd naar vastrentende schuld dmv interest rate swaps, t.o.v. de totale schuld, werd voor een deel, namelijk € 35 miljoen, van de publieke obligatielening een fair value hedge of reële waarde dekking aangegaan d.m.v. een IRS receiver in 2013. Het corresponderende deel, zijnde € 35 miljoen van de publieke obligatielening werd niet tegen geamortiseerde kostprijs verwerkt maar wel tegen reële waarde en erkend in het financieel resultaat en bedraagt € - 1,4 miljoen (2013: € 65 duizend).

De obligatieleningen, behalve voor het gedeelte waarvoor er een reële waarde (fair value) dekking werd voor afgesloten, werden verwerkt tegen geamortiseerde kost.

De boekhoudkundige waarde van de interestdragende leningen is hoger dan de reële waarde en bedraagt eind 2014 € 351.607 duizend.

De reële waarde voor de publieke en de private obligatieleningen bedraagt eind 2014 € 97,4 miljoen in vergelijking met € 96 miljoen eind 2013.

Eind 2014 bedraagt het aandeel vastrentende kredieten 35% of € 158 miljoen van de totaal uitstaande financiële schuld van € 448,7 miljoen, in vergelijking met 36% eind 2013.

34.2 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 aangegane kredieten bevatten klassieke convenanten die voornamelijk verband houden met het behoud van het GWV statuut en de daaraan gerelateerde maximaal toegestane schuldgraad.

In het kader van de uitgifte van de publieke en private obligatieleningen werden er tevens convenanten gesteld die voornamelijk verband houden met het behoud van het GWV-statuuut en de daaraan gerelateerde maximaal toegestane schuldgraad.

De vennootschap voldoet aan alle gestelde convenanten.

Daarnaast conform het KB van 13/07/2014 voor GWV's 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 onder controle en bedroeg op 2014 54,27% (2013: 53,53%), wat lager is dan de wettelijk maximaal toegestane schuldgraad van 65% zoals bepaald door het KB van 13/07/2014.

34.3 Informatie betreffende het beheer van de financiële risico's

34.3.1 Financierings-, liquiditeits- en kasstroomrisico

Financieel beheer

Het financieel beleid is gericht op het optimaliseren van de kosten van het kapitaal en het beperken van de financierings-, liquiditeits-, kasstroom-, tegenpartij- en convenantenrisico. Hieronder worden de belangrijkste risico's weergegeven in verband met financieel beheer en de hieraan gelinkte operationele activiteiten alsook de mogelijke impact en de beperkende factoren en maatregelen.

Wij verwijzen ook naar de andere risico's, zoals onder andere de risico's mbt de waardering van de vastgoedportefeuille, zoals beschreven onder de Risicofactoren, opgenomen in het registratiedocument op p x.

Omschrijving van het risico	Mogelijke impact op de activiteiten	Beperkende factoren en maatregelen
Insolvabiliteit van de financiële of bancaire tegenpartijen (tegenpartij risico)	<ol style="list-style-type: none"> Opzegging van bestaande kredietlijnen (kredieten en afdekkingen) en inkrimping van de financiële middelen Kosten herstructurering en hogere kosten nieuwe kredieten en faciliteiten 	<ul style="list-style-type: none"> Strikt financieringsbeleid en opvolging (1,2) door voortdurende zoektocht naar een evenwichtige spreiding van de vervaldata, stabiele en uitgebreide bankpool met goede financiële ratings en diversificatie van de financieringsbronnen waar nodig. De kredietlijnen (excl. de € 95 miljoen obligatieleningen) bedragen eind 2014 € 448,7 miljoen wat identiek is met eind 2013. Volledige dekking van het commercial paper programma (1,2). Streven naar het behoud van een toereikende beschikbaarheidsmarge op bevestigde kredietlijnen (1,2). De marge bedraagt eind 2014 € 105 miljoen. Sterke aandeelhouders (1,2).

Omschrijving van het risico	Mogelijke impact op de activiteiten	Beperkende factoren en maatregelen
Het niet beschikbaar zijn van financiering of gewenste looptijd van de financiering (liquiditeitsrisico) en opdroging van de commercial paper markt	<ol style="list-style-type: none"> 1. Onmogelijkheid om acquisities te financieren of enkel via verhoogde kosten en lagere rendabiliteit 2. Aanzet tot verkoop van activa aan een waarde die lager is dan de reële waarde 	<ul style="list-style-type: none"> • Strikt financieringsbeleid en opvolging (1,2) door voortdurende zoektocht naar een evenwichtige spreiding van de vervaldata, stabiele en uitgebreide bankpool met goede financiële ratings, mogelijke diversificatie van de financieringsbronnen waar nodig. De gemiddelde duration van de totale kredieten, inclusief de obligatieleningen bedraagt 3,2 jaar (2013: 3,7 jaar). • Volledige dekking van het commercial paper programma (1,2). • Streven naar het behoud van een toereikende beschikbaarheidsmarge op bevestigde kredietlijnen (1,2). • Sterke aandeelhouders (1,2).
Onvoldoende kasstromen om haar financiële verplichtingen na te komen (kasstroomrisico)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Niet meer kunnen voldoen aan de terugbetaling van interesten en kapitaal 	<ul style="list-style-type: none"> • Nauwgezette opvolging van de netto cashflow en beperking van de operationele risico's. De ontvangen huurinkomsten tijdens het boekjaar 2014 zijn meer dan voldoende om de stijging van de interestlasten op te vangen. Voor de laatste drie boekjaren bedraagt het financieel resultaat t.o.v. de huurinkomsten 27,5% (2014), 20% (2013), 29% (2012), en de intrestasten exclusief de reële waarde aanpassingen tov de huurinkomsten 25% (2014) 22% (2013), 23% (2012). • Financieringen zijn van het type bullet met duidelijk zicht op de vervaldata. • Streven naar het behoud van een toereikende beschikbaarheidsmarge op bevestigde kredietlijnen.
Combinatie van nadelige rentebewegingen, verhoogde risicopremie op de aandelenmarkten en stijging van de bancaire marge (kost van het kapitaal)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Stijging van de gewogen gemiddelde kost van het kapitaal van de onderneming 2. Impact op de rendabiliteit van de onderneming en van nieuwe investeringen 	<ul style="list-style-type: none"> • Bescherming tegen stijging intrestvoeten door het gebruik van afdekkingsinstrumenten. Het beleid is 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. De gereguleerde vastgoedvennootschap heeft eind 2014 voor 39% lopende netto payer interest rate swaps (IRS) (indekking met vaste intrestvoet) (eind 2013: 36%) ; 9% aan lopende rentecaps (met plafond op de rentevoeten) (eind 2013: 10%), 35% vastrentende kredieten (2013:36%) en 8% currency swap(1,2). Voor meer details verwijzen we naar bijlage 34 van de financiële staten op p 161. • Het beleid bestaat er verder in om, rekening houdend met de afdekkingen, een zo optimaal mogelijke fundingkost te bereiken. Deze bedraagt 3,63% (eind 2013: 3,29%) exclusief het effect van reële waarde aanpassingen op financiële activa en passiva; rekening houdend met deze niet kaselementen en eventuele optiepremies bedraagt de fundingkost all-in 4% (2013: 3,08%). Daarnaast worden er ook vastrentende kredieten aangegaan ten einde een zo optimaal mogelijke fundingkost te bereiken. • Constante dialoog met aandeelhouders en bankpartners voor de uitbouw van solide langetermijnrelaties (1,2).

Omschrijving van het risico	Mogelijke impact op de activiteiten	Beperkende factoren en maatregelen
De financiële instellingen staan kredieten toe aan Leasinvest Real Estate op basis van de notoriëteit van de vennootschap en verschillende financiële en andere convenanten. Een risico bestaat in het mogelijk verlies aan vertrouwen en het niet respecteren van de convenanten.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Eventuele opzegging van kredieten en aangetast vertrouwen bij investeerders en bankiers 2. Sancties en verscherpt toezicht vanuit de hoek van de regulator indien niet voldaan wordt aan bepaalde wettelijke parameters 	<ul style="list-style-type: none"> • De evolutie van de schuldgraad wordt op regelmatige tijdstippen opgevolgd en de invloed van iedere voorgenomen investeringsoperatie op de schuldgraad wordt steeds vooraf geanalyseerd. • Overeenkomstig art. 24 van het KB van 13/07/2014 moet de GVV een financieel plan met een uitvoeringsschema opstellen indien de geconsolideerde schuldratio, 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 schuldratio meer bedraagt dan 65% van de geconsolideerde activa. Dit werd toegelicht in het financieel verslag bijlage 34 op p 156.
Risico op afwijking van de financiële resultaten van het vooropgestelde budget en wettelijke vereisten	<ol style="list-style-type: none"> 1. Niet tijdige detectie van het eventueel niet nakomen van bepaalde verplichtingen 	<ul style="list-style-type: none"> • Minimaal kwartaalupdates van het financieel model met aftoetsing van de hypothesen en de wijze van opstellen en continue opvolging van parameters die het resultaat en budget zouden kunnen beïnvloeden (1).
Risico op valutaschommelingen met betrekking tot activiteiten uitgevoerd buiten de eurozone	<ol style="list-style-type: none"> 1. Daling van de inkomsten en kasstromen 	<ul style="list-style-type: none"> • Leasinvest Real Estate is voornamelijk actief in EURO landen en in Zwitserland. M.b.t. de investering in Zwitserland werd het reële waarde risico afgedekt. De variabiliteit in de netto kasstromen worden in belangrijke mate opgevangen door natuurlijke afdekking (1).
Risico op reële waardeschommelingen van afgeleide financiële instrumenten of een relatieve hogere financieringskost ingevolge gekozen indekkingen bij daling van rentevoeten	<ol style="list-style-type: none"> 1. Daling van het eigen vermogen van de groep 2. Lager netto resultaat en netto courant resultaat 	<ul style="list-style-type: none"> • Leasinvest Real Estate beoogt een optimale financieringskost rekening houdend met de gekozen hedging strategie. Deze laatste wordt dan ook aangepast naargelang de marktvoluitie en er wordt overwogen om IRS aan te gaan of CAPS of vaste rente kredieten (1), (2).
In het kader van art. 617 van het Wetboek Vennootschappen kan de uitkeerbaarheid van dividenden beperkt zijn en dit mede doordat Leasinvest Real Estate een belangrijke dochter heeft in het Groothertogdom Luxemburg (Leasinvest Immo Lux) die enkel dividenden bijdraagt in de statutaire resultaten van Leasinvest Real Estate	<ol style="list-style-type: none"> 1. Beperkt dividendrendement voor de aandeelhouder 	<ul style="list-style-type: none"> • Waken over voldoende inkomsten en de naleving van art. 617 en de distributie van dividenden naar Leasinvest Real Estate.

Tijdschema van de financiële schulden en de kredietlijnen

(in € 1.000)	31/12/14				31/12/13			
	Schulden met een resterende looptijd van				Schulden met een resterende looptijd van			
	< 1 jaar	> 1 jaar < 5 jaar	> 5 jaar	Totaal	< 1 jaar	> 1 jaar < 5 jaar	> 5 jaar	Totaal
Financiële schulden - kredietinstellingen								
Kredietlijnen	50.000	387.700	20.000	448.700	47.500	376.200	25.000	448.700
Kredietopnames	32.900	201.351	20.000	254.251	25.000	161.384	25.000	211.384
Interesten	697			697	490			490
% aandeel (kredietopnames/kredietlijnen)	94%	51%	100%	57%	52,6%	42,8%	100%	47%
Obligatieleningen	701	76.514	20.000	97.215	701		95.065	95.766
Commercial paper								
Commercial Paper programma (CP)				210.000				210.000
Commercial Paper opnames	88.991			88.991	99.959			99.959
% aandeel CP / kredietlijnen				19,8%				22,3%
% aandeel (kredietopnames & CP/kredietlijnen)				76,8%				69,4%
% Overschot kredietlijnen na dekking CP				23,2%				30,6%

Zoals de tabel hiervoor aantoont beschikt Leasinvest eind 2014 over € 105,5 miljoen (of 23,6%) niet opgenomen kredietlijnen na afdekking van het commercial paper, in vergelijking met € 138 miljoen in 2013.

De gemiddelde financieringskost (exclusief de marked to market van de indekkingsinstrumenten) na hedging bedraagt eind 2014 3,63% (eind 2013: 3,29%), voor hedging bedraagt ze eind 2014 2% (eind 2013: 1,94%).

Rekening houdend met deze niet kaselementen en eventuele optiepremies bedraagt de fundingkost na hedging 4,01% (2013: 3,08%).

Eind 2014 werden er voor € 722 duizend financieringskosten geactiveerd. Hierbij werd een interne financieringsvoet van ongeveer 3,4% gehanteerd.

Berekening en verdere toelichting bij de schuldgraad

		Enkelvoudige balans	Geconsolideerde balans
Totaal van de rubrieken "Verplichtingen" van de balans	→	408.689	500.499
I. Langlopende verplichtingen			
A. Voorzieningen	-	0	0
C. Andere langlopende financiële verplichtingen – Toegelaten afdekkingsinstrumenten	-	38.227	38.227
F. Uitgestelde belastingen	-	0	0
II. Kortlopende verplichtingen			
A. Voorzieningen	-	0	0
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen – Toegelaten afdekkingsinstrumenten	-	0	0
F. Overlopende rekeningen	-	4.519	9.059
Totaal Verplichtingen in acht genomen voor de berekening van de schuldratio (teller):	=	365.943	453.213
Totale "Activa" van de balans	→	624.850	836.914
Toegelaten afdekkingsinstrumenten opgenomen op het actief	-	1.829	1.829
Totaal Activa in acht genomen voor de berekening van de schuldratio (noemer):	=	623.021	835.085
Schuldratio	:	58,74%	54,27%

Ingevolge artikel 24 van het KB van 13 juli 2014 dient de openbare GVV indien de geconsolideerde schuldratio meer bedraagt dan 50% een financieel plan op te stellen met een uitvoeringsschema waarin zij een beschrijving geeft van de maatregelen die zullen worden genomen om te verhinderen dat de geconsolideerde schuldratio meer bedraagt dan 65% van de geconsolideerde activa.

Over het financieel plan wordt een bijzonder verslag opgesteld door de commissaris, waarin bevestigd wordt dat deze laatste de wijze van opstelling van het plan geverifieerd heeft, met name wat betreft de economische grondslagen ervan, en dat de cijfers die dit plan bevatten, overeenstemmen met die van de boekhouding van de openbare GVV.

De algemene richtlijnen van het financieel plan worden opgenomen in de jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële verslagen. In de jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële verslagen wordt beschreven en verantwoord hoe het financieel plan in de loop van de relevante periode werd uitgevoerd en hoe de openbare GVV het plan in de toekomst zal uitvoeren.

De schuldraad van Leasinvest Real Estate is historisch doorgaans zoals toegelicht in onderstaande grafiek onder de 50% gebleven, met als enige overschrijding in 2008, 2012, 2013 en 2014 in het kader van de ontwikkeling en latere verkoop van het kantoorgebouw Bian in Luxemburg en de investering in de vastgoedcertificaten uitgegeven door Porte des Ardennes Schmiede SA en Porte des Ardennes Pommerlach SA ter herfinanciering van het shoppingcenter Knauf gelegen te Schmiede en Pommerlach.

	Schuldgraad
2014	54,27%
2013	53,53%
2012	56,19%
2011	47,29%
2010	44,13%
2009	47,61%
2008	52,06%
2007	40,93% (*)
2006	44,15% (*)
2005	32,23% (*)
2004	41,06% (*)
2003	41,38% (*)
2002	44,94% (*)

(*) Afsluiting per 30/6

De schuldraad van Leasinvest Real Estate is gestegen boven de 50% sinds september 2013 en bedraagt eind december 2014 54,27%. De Raad van Bestuur beschouwt een schuldraad van maximum 50%-55% als zijnde optimaal en in het belang van de aandeelhouders van Leasinvest Real Estate en dit zowel naar rendement, netto resultaat per aandeel als het temperen van het liquiditeits- en solvabiliteitsrisico.

Voor elke investering wordt de impact op de schuldraad bekeken en eventueel niet weerhouden indien deze investering éénzijdig de schuldraad te negatief zou beïnvloeden.

Op basis van de schuldraad van 54,27% eind december 2014 heeft Leasinvest Real Estate een investeringspotentieel op basis van schuldfinanciering van € 255 miljoen zonder hierbij de schuldraad van 65% te overschrijden en een investeringspotentieel van € 119 miljoen zonder de schuldraad van 60% te overschrijden en € 12 miljoen zonder de schuldraad van 55% te overschrijden.

Elk kwartaal wordt aan de Raad van Bestuur naar aanleiding van de voorstelling van het budget de projectie van de schuldraad gemaakt in functie van de geschatte resultaten en de geplande aan- en verkopen. De Raad van Bestuur beschouwt een schuldraad van maximum 50%-55% als zijnde optimaal voor en in het belang van de aandeelhouders van Leasinvest Real Estate en dit zowel naar rendement, netto resultaat per aandeel als het temperen van het liquiditeits- en solvabiliteitsrisico.

Op basis van die elementen wordt een projectie gemaakt per einde 2015. Deze projectie houdt tevens rekening met mogelijke (des)investeringstransacties.

Rekening houdend met deze assumpties en het zich al dan niet concretiseren van de mogelijke desinvesteringstransacties zoals hierboven vermeld zal de schuldraad per einde december 2015 zich tussen 52% à 55% bedragen, hetzij nog steeds binnen de vork van 50%-55%. De waardering van de vastgoedportefeuille heeft een directe impact op de schuldraad.

Op vandaag zijn er geen indicaties van sterke negatieve evoluties in de markt. Door de diversificatie van de portefeuille van Leasinvest Real Estate zowel naar activa toe als geografisch is het risico ook getemperd.

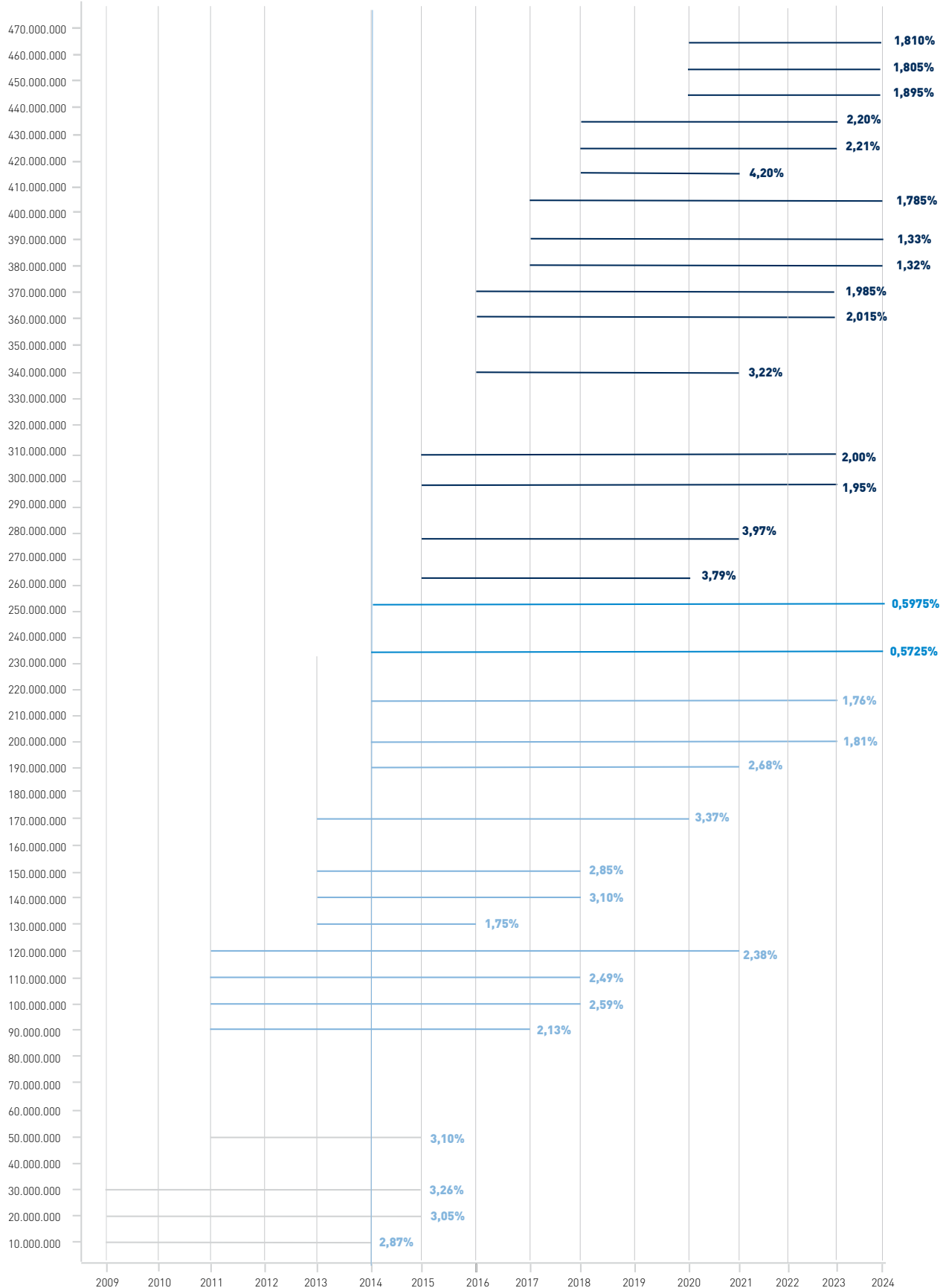
Bovendien kent de bezettingsgraad terug een stijgende tendens in 2013. Indien er zich toch substantiële waardedalingen zouden voordoen in een bepaalde activa klasse of in België die de schuldraad boven 65% doen uitstijgen kan Leasinvest Real Estate overgaan tot het verkopen van een aantal van haar panden.

De Raad van Bestuur is van oordeel dat er geen bijkomende maatregelen nodig zijn teneinde te verhinderen dat de schuldraad boven de 65% zal uitstijgen.

Indekkingen

Lopende indekkingen

Notioneel bedrag - cumulatief



Looptijd

IRS payer - Forward IRS payer - Currency swap

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

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

Het notioneel bedrag van lopende netto payer IRS contracten (€ 180 miljoen), toekomstige (€ 212 miljoen) IRS contracten, caps (€ 40 miljoen) en cross currency swap (€ 37,3 miljoen) bedroeg eind 2014 € 470 miljoen (eind 2013: € 327 miljoen).

In 2013 en 2014 werden, zoals gemeld in het jaarverslag 2012 enkele operaties verkocht (caps, floors en toekomstige caps) om in te spelen op de tijds waarde van de caps en rekening te houden de afdekkingspolitiek. Gezien de vennootschap begin 2013 verschillende vastrentende kredieten had afgesloten, was de verhouding vaste rentedragende schuld t.o.v. totale schuld boven de gestelde grens. Bijgevolg bezit de vennootschap eind 2014 nog twee caps van telkens elk € 20 miljoen. Op de transactie werd een minwaarde gerealiseerd van ongeveer € 421 duizend.

Door de acquisitie van enkele panden in Zwitserland loopt Leasinvest het risico dat zowel de waarde van het vastgoed als de netto kasstromen fluctueren door de fluctuatie van de CHF t.o.v. de EUR .

Daar de transactie werd gefinancierd in EUR (variabel) bestond er geen match tussen de wisselkoersfluctuaties van het actief en het passief.

Daarom werd er een cross currency swap afgesloten voor 45 miljoen CHF die uit twee componenten bestaat, een component wisselkoers die erkend wordt via het resultaat en gecompenseerd wordt met de wisselkoersfluctuatie van het actief en een interestcomponent die de variabele euribor swapt in een CHF vaste rente van +/- 0,58%. Deze laatste component zorgt ervoor dat Leasinvest ingedekt is tegen appreciatie van de euribor. De interestcomponent wordt erkend via het eigen vermogen (cash flow hedge accounting).

De hedge positie betrof 92% (fix ratio 83%¹) eind 2014, in vergelijking met 82% eind 2013.

De verhouding tussen de financiële schuld € 441.333 duizend en enerzijds de vasterentedragende schuld (€ 157.651 duizend) en anderzijds de corresponderende IRS afdekking (€ 170.000 duizend), de lopende CAPS (€ 40.000 duizend) en de CCS (€ 37.323 duizend), is de hedge positie en wordt dus berekend op basis van het notioneel bedrag van de op dat moment lopende afdekkingen. Bij deze berekening wordt dus geen rekening gehouden met toekomstige afgeleide instrumenten, daar ze ook nog geen 'bescherming' bieden tegen stijgende rente op dat betrokken moment.

Er wordt ervan uitgegaan dat de panden in het bezit van de GVV in principe zullen aangehouden worden teneinde huurinkomsten te genereren en het verplichte dividend te kunnen uit te betalen. Dit laat veronderstellen dat het hoogstwaarschijnlijk is (highly probable) dat bepaalde kasstromen zich zullen realiseren (huur & dividend) en bij afgeleide kunnen bepalen wat we zullen opnemen aan schuldfinanciering en we die wensen in te dekken. Bijgevolg zijn de aangegane operaties naar het oordeel van Leasinvest niet speculatief te benoemen. 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 3 volgens IFRS 13). Met betrekking tot IRS'n, wordt er aan hedge accounting gedaan en werd de efficiëntie van de indekkingen aangetoond. Het betreffen kasstroomindekkingen, die als dekking dienen voor uitgegeven commercial paper aan vlottende rentevoeten, die herprijsd worden op kortetermijnintervallen (typisch drie maand of minder). De caps 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)	31/12/14		31/12/13	
	Activa	Verplichtingen	Activa	Verplichtingen
Aangekochte caps	11		184	
Verkochte floors	1.819			-2.315
Interest Rate Swaps (incl. Cross Currency Swap)		-38.227	444	-16.253
	1.829	-38.227	628	-18.568

Het saldo van de verplichtingen € -38,3 miljoen is voorgesteld in de rubriek "Andere langlopende verplichtingen" en het saldo van de activa € +1,8 miljoen is voorgesteld onder de "Financiële vaste activa" (bijlage 23).

¹ De fix ratio wordt gedefinieerd als de verhouding tussen de vastrentende schuld, verhoogd met de vlottende renteschuld die door gebruik van financiële instrumenten omgezet wordt in vastrentende schuld ten opzichte van de totale schuld. De hedge ratio is de fix ratio, waarbij de teller verhoogd wordt met de notionele waarde van de afgesloten CAPS.

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 afdekkinginstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS.

Effectief deel van de reële waarde (cfr. Rubriek in reserves) (zie bijlage 32)

Saldo op 31/12/2012	-23.727
Variaties in het effectief deel van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten	8.427
Saldo op 31/12/2013	-15.300
Variaties in het effectief deel van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten	-21.890
Saldo op 31/12/2014	-37.191

Niet-effectief deel van de reële waarde

Saldo op 31/12/2012	-3.671
Variaties in het niet-effectief deel van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten	1.031
Saldo op 31/12/2013	-2.640
Variaties in het niet-effectief deel van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten	720
Saldo op 31/12/2014	-1.920

De variaties in het niet-effectief deel van de reële waarde van de afgeleide instrumenten voor € 0,7 miljoen (eind 2013: € 1 miljoen) wordt in resultaat genomen (bijlage 17).

Een verhoging (daling) van 1% van de korte termijn rentevoeten en rekening houdend met de bestaande indekkingsinstrumenten zou een negatieve (positieve) impact op het netto resultaat van € - 0,9 miljoen of € - 0,18 per aandeel hebben (€ 0,9 miljoen of € 0,18 per aandeel) hebben.

De impact op het globaal resultaat op basis van de huidige afdekkingsportefeuille en de yieldcurve eind december 2013 zou ongeveer € 21,5 miljoen (positieve impact) bedragen bij een toename van de rentevoet met 100 bp, bovenop de reeds verwachte toename.

Activa en Passiva die na hun initiële boeking gewaardeerd worden aan reële waarde, kunnen worden voorgesteld in drie niveaus (1-3) die elk met een niveau van observeerbaarheid van de reële waarde overeenkomen:

- **Niveau 1** waarderingen van de reële waarde zijn bepaald volgens de (niet-aangepaste) marktprijsonoteringen in actieve markten voor identieke activa en verplichtingen;
- **Niveau 2** waarderingen van de reële waarde worden bepaald op basis van andere gegevens dan genoteerde prijzen bedoeld in niveau 1, die observeerbaar zijn voor het actief of de verplichting, zowel rechtstreeks (d.w.z. als prijzen) als onrechtstreeks (d.w.z. afgeleid uit prijzen);
- **Niveau 3** waarderingen van de reële waarde worden bepaald op basis van waarderingstechnieken die gegevens voor het actief of de verplichting omvatten die niet gebaseerd zijn op observeerbare marktgegevens (niet-observeerbare gegevens).

In concreto doet de vennootschap voor de waardering van de kredieten beroep op vergelijkbare marktgegevens zoals een benadering van de toegepaste referentievoet en een benadering van de evolutie van de kredietmarge op basis van recente vergelijkbare observaties.

Met betrekking tot de afgeleide instrumenten werden de waarderingen van de diverse bancaire tegenpartijen overgenomen, zodat een uitgebreide beschrijving van de gegevens, zoals vereist onder niveau 3, niet mogelijk is. Echter werden deze instrumenten onder niveau 3 geklassificeerd gezien we een CVA of een DVA berekenen op deze ontvangen waarderingen en dit op basis van gegevens die een benadering zijn van het kredietrisico. De waardering van de private obligatie is op basis van een benadering van een observeerbare CDS spread en de evolutie van Euribor 6M.

De financiële leasing wordt gewaardeerd op basis van een discounted cash flow die rekening houdt met een geïndexeerde huurwaarde (2% index op een huurwaarde van ongeveer € 1,2 miljoen), een effectieve intrestvoet (3,7%) en de periode (25 jaar).

Voor de waarderingstechnieken in verband met vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop verwijzen we naar bijlage 20 en bijlage 25.

Er zijn geen transfers tussen rubrieken in 2014 in vergelijking met 2013.

Fair value disclosures:

(in € 1.000) per eind 2014	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	boekwaarde
Vastgoedbeleggingen			720.801	720.801
Financiële vaste activa				64.743
- Financiële activa	51.859	10.955		
- Andere afgeleide instrumenten welke niet kwalificeren onder kasstroomdekking			11	11
- Afgeleide instrumenten die kwalificeren onder kasstroomdekking			1.819	1.819
Vorderingen financiële leasing			17.899	17.899
Activa bestemd voor verkoop			17.626	17.626
Financiële vlottende activa				
Handelsvorderingen		8.207		8.207
Belastingvorderingen en andere vlottende activa		1.010		1.010
Kas en kasequivalenten	3.654			3.654
Overlopende rekeningen		1.627		1.627
Langlopende financiële schulden				
- Kredietinstellingen			229.697	222.029
- Andere	79.875		21.511	97.394
Andere langlopende financiële verplichtingen				38.227
- Afgeleide financiële instrumenten via resultatenrekening			1.780	1.780
- Afgeleide financiële instrumenten via andere componenten van het eigen vermogen			36.447	36.447
Kortlopende financiële schulden				121.910
- Kredietinstellingen			33.116	32.919
- Andere			88.991	88.991
Handelsschulden en andere kortlopende schulden				
- Exit taks		8.631		8.631
- Andere		3.250		3.250
Andere kortlopende verplichtingen				
Overlopende rekeningen		9.059		9.059

(in € 1.000) per eind 2013	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	boekwaarde
Vastgoedbeleggingen			690.191	690.191
Financiële vaste activa				47.827
- Financiële activa	41.056	6.144		47.200
- Andere afgeleide instrumenten welke niet kwalificeren onder kasstroomindekking			184	184
- Afgeleide instrumenten die kwalificeren onder kasstroomindekking			443	443
Vorderingen financiële leasing			17.899	17.899
Activa bestemd voor verkoop			10.144	10.144
Financiële vlottende activa		1		1
Handelsvorderingen		5.427		5.427
Belastingvorderingen en andere vlottende activa		1.253		1.197
Kas en kasequivalenten	2.254			2.254
Overlopende rekeningen		1.786		1.786
Langlopende financiële schulden				301.299
- Kredietinstellingen			172.174	186.776
- Andere	76.500		19.866	95.955
Andere langlopende financiële verplichtingen				18.568
- Afgeleide financiële instrumenten via resultatenrekening			2.315	2.315
- Afgeleide financiële instrumenten via andere componenten van het eigen vermogen			16.253	16.253
Kortlopende financiële schulden				
- Kredietinstellingen			24.978	25.099
- Andere			99.959	99.959
Handelsschulden en andere kortlopende schulden		6.077		6.077
- Exit taks	0	0		0
- Andere		6.077		6.077
Andere kortlopende verplichtingen		2.203		2.203
Overlopende rekeningen		7.896		7.896

De Financiële vaste activa omvatten eind 2014 de deelnemingen in andere openbare GW's (€ 51,8 miljoen) en vastgoedcertificaten (€ 10,9 miljoen).

34.3.2 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 gedi-versifieerd mogelijk huurderisico en huurinkomen te bekomen en daardoor de afhankelijkheid van de GW 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 ongeveer 30%. 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 27.

BIJLAGE 35 HANDELSCHULDEN EN ANDERE KORTLOPENDE SCHULDEN

(in € 1.000)	31/12/14	31/12/13
Exittaks		0
Andere		
Leveranciers	7.197	5.477
Huurders	0	0
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	1.434	600
TOTAAL	8.631	6.077

BIJLAGE 36 ANDERE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN

(in € 1.000)	31/12/14	31/12/13
Andere kortlopende verplichtingen	3.250	2.202
TOTAAL	3.250	2.202

De rubriek omvat de nog te betalen dividenden, voorzieningen met betrekking tot huurgaranties en de in geld ontvangen huurwaarborgen. De toename wordt verklaard door een toename van die componenten.

BIJLAGE 37 OVERLOPENDE REKENINGEN PASSIVA

(in € 1.000)	31/12/14	31/12/13
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	7.711	7.628
Gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten	998	201
Andere	350	67
TOTAAL	9.059	7.896

BIJLAGE 38 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 39 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).

In het kader van de vervreemding van de gebouwen in het Axxes Business Park in 2010 en Torenhove in 2012 heeft LRE zich garant gesteld voor een periode van maximum 9 jaar (resp. tot juli 2019 en tot december 2021) 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 of gebruikers te kunnen vinden. Het commercieel beheer wordt tegen vergoeding uitgevoerd door een filiaal van LRE, zijnde Leasinvest Services.

In het kader van de vervreemding van het gebouw Satenrozen werd in 2013 een huurgarantie gesteld van 3 jaar met een maximaal risico van € 261 duizend. 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 of gebruikers te kunnen vinden en werd een voorziening van € 174 duizend aangelegd.

BIJLAGE 40 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 2014 (12 maanden) bedroeg € 3,2 miljoen.

Het afgelopen boekjaar heeft de Leasinvest Real Estate in totaal een vergoeding van € 355.735,64 (excl. BTW) aan Leasinvest Services betaald, waarin begrepen de projectmanagementvergoeding inzake de herontwikkelingsprojecten Montoyer 63 en Square de Meeûs, alsook het beheer van het businesscenter The Crescent in Anderlecht.

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 executief comité 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 en bestuurder.

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	Verzekering	variabel	totaal
Jean-Louis Appelmans	325.897	42.733	120.000	488.630
Michel Van Geyte	296.694		95.000	391.694
TOTAAL	622.591	42.733	215.000	880.324

Er zijn geen andere transacties met de effectieve leiding dan hun remuneratiepakket.

BIJLAGE 41 CONSOLIDATIEKRING

Onderstaande dochterondernemingen worden allemaal in de consolidatiekring opgenomen met toepassing van de integrale consolidatiemethode. Deze bestaat erin om zowel de activa als de verplichtingen, als de resultatenrekening van de dochterondernemingen integraal op te nemen. De minderheidsbelangen worden via een aparte rubriek in de balans en resultatenrekening opgenomen.

De geconsolideerde jaarrekening is opgemaakt op dezelfde datum als die waarop de dochterondernemingen hun jaarrekening opmaken.

Naam & adres van de administratieve zetel	Land van oorsprong/vestiging	BTW of nationaal nummer	Rechtstreeks of onrechtstreeks deel van het kapitaal in bezit en stemrechten (in%)	
			31/12/14	31/12/13
Leasinvest Services NV Schermerstraat 42 - 2000 Antwerpen	België	BE 826.919.159	99%	99%
Leasinvest Immo Lux SA 6D route de Trèves - LU-2633 Senningerberg	Groothertogdom Luxemburg	LU 16372655	100%	100%
RAB Invest NV Schermerstraat 42 - 2000 Antwerpen	België	BE 820.897.736	100%	100%
Canal Logistics Brussels NV Schermerstraat 42 - 2000 Antwerpen	België	BE 888.064.001	-	100%
Orli Lux sàrl	Groothertogdom Luxemburg	LU B136357	100%	100%
S INVEST SA	Groothertogdom Luxemburg	B 174218	100%	
PDA Schmiede SA	Groothertogdom Luxemburg	B 171588	100%	

Leasinvest Services NV, RAB Invest NV en Canal Logistics Brussels NV werden opgericht in België, terwijl Leasinvest Immo Lux SA, Orli Lix sàrl, S Invest SA en PDA Schmiede SA werden opgericht in Luxemburg. De groepsstructuur en de plaats die Leasinvest Real Estate inneemt hierin wordt toegelicht op pagina 101. Canal Logistics Brussels NV werd in 2014 gefuseerd met LRE.

BIJLAGE 42 BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum.

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN DE VENNOOTSCHAP LEASINVEST REAL ESTATE COMM VA OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2014

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 balans op 31 december 2014, de geconsolideerde staat van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten, de geconsolideerde staat van wijzigingen in het eigen vermogen en het geconsolideerd kasstroomoverzicht voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2014 en over de toelichting (alle stukken gezamenlijk de "Geconsolideerde Jaarrekening") en omvat tevens ons verslag betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde eisen.

Verklaring over de Geconsolideerde Jaarrekening – oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de controle uitgevoerd van de Geconsolideerde Jaarrekening van Leasinvest Real Estate Comm VA (de "Vennootschap") en haar dochterondernemingen (samen "de Groep") over het boekjaar afgesloten op 31 december 2014, opgesteld op grond van de International Financial Reporting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie, met een geconsolideerd balanstotaal van € 836.914 duizend en waarvan de geconsolideerde resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 32.572 duizend.

Verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan voor het opstellen van de Geconsolideerde Jaarrekening

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de Geconsolideerde Jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards, zoals goedgekeurd door de Europese Unie. 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 volgens de internationale controlestandaarden (ISA's) uitgevoerd. Die standaarden vereisen dat wij aan de deontologische vereisten voldoen alsook de controle plannen en uitvoeren teneinde een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de Geconsolideerde Jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de in de Geconsolideerde Jaarrekening opgenomen bedragen en toelichtingen. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de beoordeling door de commissaris, met inbegrip van diens inschatting van de risico's van een afwijking van materieel belang in de Geconsolideerde Jaarrekening als gevolg van fraude of van fouten. Bij het maken van die risico-inschatting neemt de commissaris de bestaande interne controle van de Groep in aanmerking die relevant is voor het opstellen van de Geconsolideerde Jaarrekening die een getrouw beeld geeft, teneinde controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn, maar die niet gericht zijn op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de bestaande interne controle

van de Groep. Een controle omvat tevens een evaluatie van de geschiktheid van de gehanteerde waarderingsregels en van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van de presentatie van de Geconsolideerde Jaarrekening als geheel.

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de Vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen en wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om daarop ons oordeel te baseren.

Oordeel zonder voorbehoud

Naar ons oordeel geeft de Geconsolideerde Jaarrekening van de Groep per 31 december 2014 een getrouw beeld van het vermogen en van de financiële toestand van het geconsolideerd geheel alsook van haar geconsolideerde resultaten en van haar geconsolideerde kasstromen voor het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie.

Verslag betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening, in overeenstemming met artikel 119 van het Wetboek van vennootschappen.

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de van toepassing zijnde bijkomende norm uitgegeven door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren, zoals gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 28 augustus 2013 (de "Bijkomende Norm"), is het onze verantwoordelijkheid om bepaalde procedures uit te voeren aangaande de naleving, in alle van materieel belang zijnde opzichten, van bepaalde wettelijke en reglementaire verplichtingen, zoals gedefinieerd in de Bijkomende Norm. Op grond hiervan, doen wij de volgende bijkomende verklaring die niet van aard is om de draagwijdte van ons oordeel over de Geconsolideerde Jaarrekening te wijzigen:

- Het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening behandelt de door de wet vereiste inlichtingen en stemt overeen met de Geconsolideerde Jaarrekening en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties ten aanzien van de informatie waarover wij beschikken in het kader van onze opdracht.

Brussel, XX maart 2015

Ernst & Young Bedrijfsrevisoren bcvba
Commissaris
vertegenwoordigd door

Pierre Vanderbeek
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	Periode
	31/12/14	31/12/13
	IFRS	IFRS
Huurinkomsten (+)	20.298	19.875
Terugneming overgedragen en verdisconteerde huren (+)	0	0
Met verhuur verbonden kosten (+/-)	0	0
NETTO HUURRESULTAAT	20.298	19.875
Recuperatie van vastgoedkosten (+)	254	91
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen (+)	2.454	2.021
Kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederin staatstelling op het einde van de huur (-)	0	0
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen (+)	-2.454	-2.021
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven (+/-)	-1.950	-1.951
VASTGOEDRESULTAAT	18.572	18.016
Technische kosten (-)	-1.069	-1.310
Commerciële kosten (-)	-171	-639
Kosten en taksen van niet verhuurde goederen (-)	-460	-234
Beheerskosten vastgoed (-)	-3.129	-2.567
Andere vastgoedkosten (-)	-394	-648
VASTGOEDKOSTEN	-5.224	-5.398
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	13.348	12.618
Algemene kosten van de vennootschap (-)	-1.083	-817
Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-) (1)	1997	7.627
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	14.263	19.427
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	1.767	-785
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	-8.933	-2.692
OPERATIONEEL RESULTAAT	7.097	15.950
Financiële inkomsten (+)	22.548	3.429
Netto interestkosten (-)	-12.615	-9.291
Andere financiële kosten (-)	-1.423	-1.080
Variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva (+/-)	-738	915
FINANCIEEL RESULTAAT	7.772	-6.027
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	14.869	9.924
Vennootschapsbelasting (-/+)	-148	-168
Exittaks (-/+)	0	0
BELASTINGEN	-148	-168
NETTO RESULTAAT	14.721	9.756

1 De evolutie in de andere operationele opbrengsten en kosten betreft hoofdzakelijk de terugname van de waardevermindering erkend op de participatie in Canal Logistics Brussels NV.

STAAT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT	31/12/14	31/12/13
Netto resultaat	14.721.200	9.755.805
Andere elementen van het globaal resultaat	-13.166.715	10.722.582
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	150.976	397.140
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking zoals gedefinieerd in IFRS	-21.969.227	8.036.332
Variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop	8.651.537	2.289.110
Globaal Resultaat	1.554.486	20.478.387

(in € 1.000)	Periode 31/12/14 IFRS	Periode 31/12/13 IFRS
ACTIVA		
VASTE ACTIVA	594.463	537.154
Vastgoedbeleggingen	231.375	221.932
Andere materiële vaste activa	1058	1.124
Financiële vaste activa	362.019	314.098
VLOTTENDE ACTIVA	30.386	45.701
Activa bestemd voor verkoop	17.626	10.144
Financiële vlottende activa	2.266	30.766
Handelsvorderingen	4.420	3.502
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	4.007	208
Kas en kasequivalenten	849	447
Overlopende rekeningen	1.217	633
TOTAAL ACTIEF	624.850	582.855
PASSIVA		
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	216.161	234.849
Kapitaal	54.315	54.315
Uitgiftepremies	121.091	121.091
Reserves	26.033	49.687
- Wettelijke reserves	5.431	5.431
- Reserves voor het saldi van de variaties in de reële waarde van vastgoed	15.061	29.378
- Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-3.857	-4.008
- Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-37.190	-15.221
- 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 (+/-)	-2.696	-2.696
- Reserve voor eigen aandelen	0	0
- Reserve voor het saldo van de variaties in reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop	14.610	5.958
- Andere reserves	34.673	18.623
- Overgedragen resultaten van vorige boekjaren		12.222
Nettoresultaat van het boekjaar	14.721	9.756
VERPLICHTINGEN	408.689	348.006
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN	274.683	237.029
Voorzieningen	0	0
Langlopende financiële schulden	236.456	218.549
Andere langlopende financiële verplichtingen	38.227	18.479
Andere langlopende verplichtingen	0	0
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	134.006	110.977
Voorzieningen	0	0
Kortlopende financiële schulden	121.910	99.959
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	4.541	4.710
Andere kortlopende verplichtingen	3.036	1.984
Overlopende rekeningen	4.519	4.324
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	624.850	582.855

RESERVES

	Kapitaal	Uitgiftepremie	Wettelijke reserve	Reserve voor het saldi van de variaties in de reële waarde van vastgoed (+/-)	Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatiekosten en - kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)
Balans volgens IFRS op 31/12/12	44.128.327	70.622.222	602.082	37.012.482	-4.404.812
Globaal resultaat voor de periode					397.140
Transferten				-13.018.462	
Wijzigingen in de reserve					
Wijzigingen in de reserve W			4.829.392		
Transferten en verkoop eigen aandelen					
Uitgifte van aandelen door kapitaalverhoging in speciën	10.186.418	50.469.071			
Dividenden aan aandeelhouders					
Balans volgens IFRS op 31/12/13	54.314.745	121.091.293	5.431.474	23.994.020	-4.007.672
Globaal resultaat voor de periode					150.976
Transferten					
Wijzigingen in de reserve					
Wijzigingen in de reserve W					
Transferten en verkoop eigen aandelen					
Uitgifte van aandelen door kapitaalverhoging in speciën					
Dividenden aan aandeelhouders					
Balans volgens IFRS op 31/12/14	54.314.745	121.091.293	5.431.474	23.994.020	-3.856.696

Reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	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	Totaal eigen vermogen
-23.257.408	-1.569.898	0	3.669.359	41.779.792	3.768.951	172.351.097
8.036.332	914.979		2.289.110	-914.979	9.755.805	20.478.387
	-2.041.280			18.828.693	-3.768.951	0
				-979.322		-979.322
				-4.829.392		0
		0				0
						60.655.489
				-17.656.461		-17.656.461
-15.221.076	-2.696.199	0	5.958.470	36.228.331	9.755.805	234.849.191
-21.969.227	0		8.651.537	0	14.721.200	1.554.486
				9.755.805	-9.755.805	0
						0
				-20.243.194		-20.243.194
-37.190.303	-2.696.199	0	14.610.007	25.740.942	14.721.200	216.160.484

Permanent document

ALGEMENE INFORMATIE • BEDRIJFSPROFIEL

Leasinvest Real Estate is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap die investeert in hoogkwalitatieve en goedgelegen winkels, kantoren en logistieke gebouwen in het Groothertogdom Luxemburg, België en Zwitserland.

De reële waarde van de vastgoedportefeuille per 31/12/2014 bedraagt € 756,3 miljoen hetzij inclusief de participatie in Retail Estates NV bijna € 808 miljoen.

De geconsolideerde vastgoedportefeuille eind 2014 (inclusief activa bestemd voor verkoop en de projectontwikkelingen) vertegenwoordigt een oppervlakte van 433.401 m², met 34 sites waarvan 18 in het Groothertogdom Luxemburg, 13 in België en 3 in Zwitserland.

Geografisch is de vastgoedportefeuille gelegen voor 59% in het Groothertogdom Luxemburg (via 100% dochteronderneming Leasinvest Immo Lux), voor 36% gelegen in België en voor 5% gelegen in Zwitserland.

De vennootschap noteert op Euronext Brussels (Bel Small) en maakt deel uit van de EPRA Eurozone Total Return Index.

BELEGGINGSBELEID

De vennootschap heeft niet de intentie, behoudens haar participatie in Leasinvest Immo Lux, om meer dan 20% van haar activa te investeren in een ICB.

IDENTIFICATIE LEASINVEST REAL ESTATE

Naam

Leasinvest Real Estate, openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht, of afgekort 'openbare GVW naar Belgisch recht' of 'OGVW 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 Lenniksebaan 451, te 1070 Brussel. De zetel kan zonder statutewijziging 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 21/11/1973 onder de rechtsvorm van een 'Aktiengesellschaft' naar Zwitsers recht, waarna de maatschappelijke zetel werd verplaatst (17/11/1988) naar België en werd vastgesteld dat de vennootschap de rechtsvorm van een naamloze vennootschap heeft aangenomen en een rechtspersoon is naar Belgisch recht, onderworpen aan het Belgisch recht. Op 8/06/1999 werd de naam gewijzigd in Leasinvest Real Estate en werd de vennootschap omgevormd in een openbare 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.

Op 06/11/2014 werd het statuut van de vennootschap omgevormd naar een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht, bij akte verleden voor notaris Frank Liesse te Antwerpen, en gepubliceerd in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad op 03/12/2014 onder het nummer 20141203-14216372.

RPR en ondernemingsnummer

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

Notering

De aandelen van Leasinvest Real Estate zijn genoteerd op Euronext Brussels (Bel Small).

Maatschappelijk doel / activiteiten

Art. 4 van de gecoördineerde statuten de dato 06/11/2014:

"ARTIKEL 4. DOEL

4.1. De Vennootschap heeft als uitsluitend doel:

- (a) om rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit, conform de bepalingen van de GVV wetgeving, onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers; en
 - (b) om, binnen de grenzen van de GVV wetgeving, vastgoed te bezitten zoals vermeld in artikel 2, 5°, i tot x van de GVV wet.
- Onder "vastgoed" wordt verstaan:
- i. de onroerende goederen zoals gedefinieerd in artikel 517 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, en de zakelijke rechten op onroerende goederen, met uitsluiting van de onroerende goederen van bosbouwkundige, landbouwkundige of mijnbouwkundige aard;
 - ii. de aandelen met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen, die exclusief of gezamenlijk worden gecontroleerd door de Vennootschap;
 - iii. de optierechten op vastgoed;
 - iv. de aandelen van openbare of institutionele gereguleerde vastgoedvennootschappen, op voorwaarde dat hierover, in laatstgenoemd geval, een gezamenlijke of exclusieve controle wordt uitgeoefend door de Vennootschap;
 - v. de rechten die voortvloeien uit contracten waarbij aan de Vennootschap één of meer goederen in leasing worden gegeven, of andere analoge gebruiksrechten worden verleend;
 - vi. de aandelen van openbare vastgoedbevaks;
 - vii. de rechten van deelneming in buitenlandse instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die zijn ingeschreven op de lijst bedoeld in artikel 260 van de Wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders;
 - viii. de 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 lijst bedoeld in artikel 260 van de hiervoor vermelde Wet van 19 april 2014, voor zover zij aan een gelijkwaardig toezicht zijn onderworpen als de openbare vastgoedbevaks;
 - ix. de aandelen uitgegeven door vennootschappen (i) met rechtspersoonlijkheid; (ii) die ressorteren onder het recht van een andere Lidstaat van de Europese Economische Ruimte; (iii) waarvan de aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt en/of die onderworpen zijn aan een regime van prudentieel toezicht; (iv) waarvan de hoofdactiviteit bestaat uit de verwerving of de oprichting van onroerende goederen in het vooruitzicht van de terbeschikkingstelling ervan aan gebruikers, of het rechtstreekse of onrechtstreekse bezit van deelnemingen in vennootschappen met een soortgelijke activiteit; en (v) die zijn vrijgesteld van de belasting op de

inkomsten uit de winst die uit de in de bepaling onder (iv) hierboven bedoelde activiteit voortvloeit, mits naleving van bepaalde wettelijke verplichtingen, en die minstens verplicht zijn om een deel van hun inkomsten onder hun aandeelhouders te verdelen (de "Real Estate Investment Trusts" (verkort "REIT's") genoemd);

x. vastgoedcertificaten, zoals bedoeld in artikel 5, § 4, van de wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbidding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereguleerde markt.

xi. alsook alle andere goederen, aandelen of rechten die door de GVV wetgeving als vastgoed worden gedefinieerd.

4.2. In het kader van de terbeschikkingstelling van onroerende goederen, kan de Vennootschap met name alle activiteiten uitoefenen die verband houden met de oprichting, de bouw (zonder afbreuk te doen aan het verbod om op te treden als bouwpromotor, behoudens wanneer het occasionele verrichtingen betreft), de verbouwing, de inrichting, de renovatie, de ontwikkeling, de verwerving, de vervreemding, de verhuur, de onderverhuur, de ruil, de inbreng, de overdracht, de verkaveling, het onderbrengen onder het stelsel van mede-eigendom of onverdeeldheid van vastgoed, het verlenen of verkrijgen van opstalrechten, vruchtgebruik, erfpacht of andere zakelijk of persoonlijke rechten op vastgoed, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen.

4.3. Mits inachtneming van de GVV wetgeving, kan de Vennootschap bijkomend of tijdelijk beleggen in effecten die geen vastgoed zijn in de zin van de GVV wetgeving. Deze beleggingen zullen worden uitgevoerd in overeenstemming met het risicobeheerbeleid aangenomen door de Vennootschap en zullen gediversifieerd zijn, zodat zij een passende risicodiversificatie verzekeren. De Vennootschap mag eveneens niet-toegewezen liquide middelen bezitten in alle munten in de vorm van zicht- of termijndeposito's of in de vorm van enig ander vlot verhandelbaar monetair instrument.

4.4. Mits inachtneming van de GVV wetgeving, is het de Vennootschap toegestaan om in te tekenen op toegelaten afdekkingsinstrumenten, met uitzondering van speculatieve verrichtingen. De aan- en verkopen moeten deel uitmaken van het door de Vennootschap vastgelegd beleid ter dekking van financiële risico's.

4.5. Mits inachtneming van de GVV wetgeving, is het de Vennootschap toegestaan hypotheken of andere zekerheden te stellen of garanties te geven in het kader van de financiering van de vastgoedactiviteiten van de Vennootschap of haar groep, binnen de daartoe door de GVV wetgeving bepaalde grenzen.

4.6. Mits inachtneming van de GVV wetgeving, is het de Vennootschap toegestaan om één of meer onroerende goederen in leasing te nemen of te geven. De activiteit van het met aankoopoptie in leasing geven van onroerende goederen mag alleen als bijkomstige activiteit worden uitgeoefend, tenzij deze onroerende goederen bestemd zijn voor een doel van algemeen belang met inbegrip van sociale huisvesting en onderwijs (in dit geval mag de activiteit als hoofdactiviteit worden uitgeoefend).

4.7. Mits inachtneming van de GVV wetgeving, is het de Vennootschap toegestaan om kredieten te verstrekken binnen de daartoe door de GVV wetgeving bepaalde grenzen.

4.8 Met inachtneming van de GVV wetgeving, 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 en onder welke vorm ook een participatie of lidmaatschap verwerven in alle bestaande of op te richten vennootschappen, verenigingen 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. Mits inachtneming van de GVV wetgeving, kan de Vennootschap, in het

algemeen, alle roerende of onroerende goederen, alle materialen en benodigdheden, verwerven, huren, verhuren, overdragen of ruilen, en in het algemeen, alle burgerlijke, commerciële of financiële handelingen verrichten die, rechtstreeks of onrechtstreeks, verband houden met haar doel en de uitbating van alle intellectuele rechten en commerciële eigendommen die er betrekking op hebben. Daarnaast mag de Vennoetschap, mits inachtneming van de GVV wetgeving, alle voor de verwezenlijking van haar maatschappelijk doel relevante of nodige handelingen stellen, daaronder mede begrepen alle activiteiten die, rechtstreeks of onrechtstreeks, betrekking hebben op de ontwikkeling en het dagelijks beheer van haar onroerende goederen en alle andere activiteiten die een toegevoegde waarde hebben voor haar onroerende goederen en de gebruikers ervan, zoals de aanbidding van diensten die een aanvulling vormen op de terbeschikkingstelling van de betrokken onroerende goederen.”

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 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 vennoetschap kunnen slechts worden genomen mits het respecteren van het terzake geldend aanwezigheids- en stemquorum.

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 01/01/1999 tot 30/06/00.

Maatschappelijk kapitaal

Uitgegeven kapitaal

Op 31/12/14 bedroeg het maatschappelijk kapitaal € 54.314.744,64. Het totaal aantal aandelen bedroeg 4.938.870, zonder vermelding van nominale waarde.

Toegestaan kapitaal

Art. 7 van de gecoördineerde statuten de dato 06/11/2014:

“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 vierenveertig 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 uitgiftepremies, of door de

uitgifte van converteerbare obligaties en warrants overeenkomstig de regels voorgeschreven in het Wetboek van Vennoetschappen, de GVV-wetgeving 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 Vennoetschappen, behoudens de omzetting in kapitaal zoals hierboven voorzien.

Onverminderd de toepassing van de artikelen 592 tot 598 en 606 van het Wetboek van Vennoetschappen, 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 Vennoetschap of van haar dochtervennoetschappen 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 GVV wetgeving en artikel 8.2 van de Statuten. Onverminderd de toepassing van de artikelen 595 tot 599 van het Wetboek van vennoetschappen, 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 8.2 van de Statuten.

Kapitaalverhogingen door inbreng in natura worden verricht in overeenstemming met de GVV-wetgeving en in overeenstemming met de voorwaarden opgenomen in artikel 8.3 van de Statuten. Dergelijke inbrengen in natura kunnen ook betrekking hebben op het dividendrecht in het kader van de uitkering van een keuzedividend.

De zaakvoerder maakte reeds gebruik van de hoger vermelde bevoegdheid voor een totaal bedrag van tien miljoen honderdzesentachtigduizend vierhonderdachtien euro (€ 10.186.418,00).”

Inkoop eigen aandelen

Art. 11 van de gecoördineerde statuten de dato 06/11/2014:

“ARTIKEL 11. VERKRIJGING, INPANDNEMING EN VERVREEMDING VAN EIGEN AANDELEN

11.1. De Vennoetschap 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 Vennoetschappen.

Dezelfde vergadering kan de vervreemdingsvoorwaarden van deze aandelen vaststellen.

11.2. 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 Vennoetschap te vrijwaren tegen een dreigend ernstig nadeel. Deze toelating is drie jaar (3) geldig vanaf de bekendmaking van de statutenwijziging de dato 19 mei 2014 en is voor een gelijke periode hernieuwbaar.

11.3. De voorwaarden voor de vervreemding van eigen aandelen verworven door de Vennoetschap worden naargelang het geval vastgesteld overeenkomstig het artikel 622, §2, van het Wetboek van Vennoetschappen 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 Vennoetschappen alsmede, voor een periode van drie (3) jaar te rekenen vanaf de bekendmaking van de statutenwijziging de dato 19 mei 2014, in artikel 622, §2, 2°, van het Wetboek van Vennoetschappen.”

IDENTIFICATIE LEASINVEST IMMO LUX

Sedert de buitengewone algemene vergadering van Leasinvest Immo Lux van 18/12/2008 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 31/12/2014 maken de vastgoedbeleggingen van Leasinvest Immo Lux 64% van de geconsolideerde vastgoedportefeuille van Leasinvest Real Estate uit.

Leasinvest Immo Lux bezat op 31/12/2014 18 gebouwen in eigendom of mede-eigendom, met een totale oppervlakte van 156.619 m², die hoofdzakelijk in het Groothertogdom Luxemburg gelegen zijn. 3 gebouwen zijn gelegen in Zwitserland (11.649 M²).

Op heden heeft Leasinvest Immo Lux twee dochtervennootschappen, m.n. S. Invest I SA, die op haar beurt 100% eigenaar is van Porte des Ardennes Schmiede S.A. die de juridische eigenaar is van het shoppingcenter Schmiede en Orli Lux S.à.r.l. die eigenaar is van het eigendom te Hornbach.

3 gebouwen maken elk meer dan 5% van de geconsolideerde Leasinvest Real Estate-portefeuille uit, met name shopping center Pommerloch (13%), shopping center Schmiede (10,5%) en CFM (5,8%).

De gebouwen in Luxemburg en Zwitserland zijn meestal multi-tenant gebouwen. De portefeuille is samengesteld uit retail (69%), kantoren (27%) en één logistiek gebouw (4%).

Naam

Leasinvest Immo Lux, 'beleggingsvennootschap met variabel kapitaal-gespecialiseerd beleggingsfonds naar Luxemburgs recht' of 'bevek-gespecialiseerd beleggingsfonds naar Luxemburgs recht' ("Société d'Investissement à Capital Variable (SICAV immobilière) - Fonds d'Investissement Spécialisé (FIS) de droit luxembourgeois").

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, LU-2633 Senningerberg.

Oprichting & duur

Leasinvest Immo Lux werd opgericht op 14/01/1991 onder de vorm van een naamloze vennootschap. Zij valt onder toepassing van de Luxemburgse Wet van 10 augustus 1915 op de handelsvennootschappen ("loi du 10 août 1915 relative aux sociétés commerciales"), zoals gewijzigd nadien, alsook van de Luxemburgse Wet van 13 februari 2007 betreffende de gespecialiseerde beleggingsfondsen, zoals gewijzigd nadien ("loi du 13 février 2007 concernant les fonds d'investissement spécialisés").

De statuten werden gewijzigd op 10/11/1999, 27/12/2005, 18/09/2006, 18/12/2008, 18/04/2011 en voor het laatst op 28/09/2012 (bekendgemaakt in de Mémorial C, Recueil des Sociétés et Associations du Grand-Duché de Luxembourg" op 23/11/2012).

'Registre de commerce et des sociétés'

Leasinvest Immo Lux is ingeschreven in het "Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg" 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 15/09/2006 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, vastgoedcertificaten onderschrijven, alle roerende waarden bezitten die verhandelbaar zijn op een beurs of gereguleerde markt, 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 € 2.285.000.

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.

STATUTEN

Gecoördineerde statuten de dato 06/11/2014

“LEASINVEST REAL ESTATE”

commanditaire vennootschap op aandelen

Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap

naar Belgisch recht

te 1070 Brussel (Anderlecht), Lenniksebaan 451

RPR Brussel 0436.323.915

De Vennootschap werd 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 van de Vennootschap 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 vennootschapsnaam 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 “EKIEXPORT” 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 geruisloze fusie door overneming (ingevolge vereniging in één hand van alle aandelen) van de naamloze vennootschappen "De Leewe", "Warehouse Finance" en "Logistics Finance I", gevolgd door een akte van vaststelling 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 in één hand van alle aandelen) van de naamloze vennootschappen "Zebra Trading" en "Alm Distri";

- bij akte verleden voor notaris Frank Liesse te Antwerpen op 16 mei 2011, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op 15 juni daarna onder nummer 20110615-88483;

- bij akten verleden voor notaris Frank Liesse te Antwerpen op 3 juni 2013 en op 25 juni 2013, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op 16 juli daarna onder nummer 20130716-109614, waarbij het kapitaal werd verhoogd in het kader van het toegestaan kapitaal;

- bij akte verleden voor notaris Frank Liesse te Antwerpen op 19 december 2013, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op 14 januari daarna onder nummer 20140114-13718, houdende geruisloze fusie door overneming (ingevolge vereniging in één hand van alle aandelen) van de naamloze vennootschap "Canal Logistics Brussels" (RPR Antwerpen 0888.064.001) zonder evenwel effectieve wijziging van de statuten tot gevolg;

- bij akte verleden voor notaris Frank Liesse te Antwerpen op 19 mei 2014, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op 16 juni daarna onder nummer 20140616-116768;

- bij akte – houdende onder meer een doelwijziging en omvorming naar het statuut van openbare gereguleerde vastgoedvennootschap – verleden voor notaris Frank Liesse op 6 november 2014, eerstdaags neer te leggen ter bekendmaking in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad.

HOOFDSTUK I – NAAM – RECHTSVORM – ZETEL – DOEL – DUUR

ARTIKEL 1. NAAM - RECHTSVORM

1.1. De vennootschap heeft de rechtsvorm van een commanditaire vennootschap op aandelen (hierna de "Vennootschap"). Zij draagt de benaming "LEASINVEST REAL ESTATE".

1.2. De Vennootschap is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht (afgekort "openbare GVW naar Belgisch recht" of "OGVW naar Belgisch recht") zoals bedoeld in artikel

2, 2° van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen (hierna de "GVW wet") waarvan de aandelen tot de handel op een gereguleerde markt zijn toegelaten en die haar financiële middelen in België of in het buitenland aantrekt via een openbaar aanbod van aandelen.

De maatschappelijke benaming van de Vennootschap wordt steeds onmiddellijk gevolgd door de woorden "openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht" of "openbare GVW naar Belgisch recht" of "OGVW naar Belgisch recht"; dezelfde woorden worden vermeld in alle stukken die van de Vennootschap uitgaan. De Vennootschap is onderworpen aan de GVW wet en aan het koninklijk besluit van 13 juli 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen (hierna het "GVW KB") evenals aan alle andere eventuele besluiten en reglementen op enig ogenblik genomen ter uitvoering van de GVW wet (deze wet en haar uitvoeringsbesluiten en reglementen samen met elke andere op enig ogenblik toepasselijke regelgeving op OGVW's naar Belgisch recht worden hierna samen aangeduid als de "GVW wetgeving").

De Vennootschap is bovendien onderworpen aan de bepalingen van deze statuten (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").

1.3. De Vennootschap trekt haar financiële middelen in België of in het buitenland aan via een openbaar aanbod van aandelen, en doet een openbaar beroep op het spaarwezen in de zin van artikel 438 van het Wetboek van Vennootschappen (afgekort "W.Venn.").

ARTIKEL 2. BEHERENDE EN STILLE VENNOTEN

2.1. De Vennootschap heeft uit hoofde van haar rechtsvorm steeds verplicht één of meer hoofdelijk aansprakelijk vennoten, behorende vennoten genoemd, en één of meer stille vennoten die de hoedanigheid van aandeelhouder hebben.

2.2. De Vennootschap heeft met name één (1) behorende vennoot die hoofdelijk en onbeperkt instaat voor alle verbintenissen van de Vennootschap en die tevens optreedt als zaakvoerder van de Vennootschap; deze zaakvoerder/behorende vennoot wordt aangewezen in artikel 13 van de Statuten.

2.3. De stille vennoten (ook "aandeelhouders" genoemd) 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. Zij kunnen echter wel handelen in de hoedanigheid van lasthebber van de Vennootschap ingevolge bijzondere volmacht.

ARTIKEL 3. ZETEL

3.1. De statutaire zetel van de Vennootschap is gevestigd te Brussel (Anderlecht), Lenniksebaan 451.

De statutaire zetel en het hoofdbestuur dienen steeds in België gevestigd te zijn. Ze kunnen worden verplaatst bij eenvoudig besluit van de zaakvoerder, voor zover zulk besluit geen invloed heeft op het taalregime dat op de Vennootschap van toepassing is overeenkomstig de taalwetgeving ter zake. De zaakvoerder geniet de volledige bevoegdheid om iedere wijziging in de Statuten als gevolg van zulke zetelverplaatsing authentiek te laten vaststellen alsmede om iedere zetelverplaatsing en een dienovereenkomstig bijgewerkte tekst van de Statuten neer te leggen ter bekendmaking.

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

ARTIKEL 4. DOEL

4.1. De Vennootschap heeft als uitsluitend doel:

- (a) om rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit, conform de bepalingen van de GVV wetgeving, onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers; en
- (b) om, binnen de grenzen van de GVV wetgeving, vastgoed te bezitten zoals vermeld in artikel 2, 5°, i tot x van de GVV wet.
- Onder "vastgoed" wordt verstaan:
- i. de onroerende goederen zoals gedefinieerd in artikel 517 en volgen de van het Burgerlijk Wetboek, en de zakelijke rechten op onroerende goederen, met uitsluiting van de onroerende goederen van bosbouwkundige, landbouwkundige of mijnbouwkundige aard;
 - ii. de aandelen met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen, die exclusief of gezamenlijk worden gecontroleerd door de Vennootschap;
 - iii. de optierechten op vastgoed;
 - iv. de aandelen van openbare of institutionele gereguleerde vastgoedvennootschappen, op voorwaarde dat hierover, in laatstgenoemd geval, een gezamenlijke of exclusieve controle wordt uitgeoefend door de Vennootschap;
 - v. de rechten die voortvloeien uit contracten waarbij aan de Vennootschap één of meer goederen in leasing worden gegeven, of andere analoge gebruiksrechten worden verleend;
 - vi. de aandelen van openbare vastgoedbevaks;
 - vii. de rechten van deelneming in buitenlandse instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die zijn ingeschreven op de lijst bedoeld in artikel 260 van de Wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders;
 - viii. de 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 lijst bedoeld in artikel 260 van de hiervoor vermelde Wet van 19 april 2014, voor zover zij aan een gelijkwaardig toezicht zijn onderworpen als de openbare vastgoedbevaks;
 - ix. de aandelen uitgegeven door vennootschappen (i) met rechtspersoonlijkheid; (ii) die ressorteren onder het recht van een andere Lidstaat van de Europese Economische Ruimte; (iii) waarvan de aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt en/of die onderworpen zijn aan een regime van prudentieel toezicht; (iv) waarvan de hoofdvastgoed bestaat uit de verwerving of de oprichting van onroerende goederen in het vooruitzicht van de terbeschikkingstelling ervan aan gebruikers, of het rechtstreekse of onrechtstreekse bezit van deelnemingen in vennootschappen met een soortgelijke activiteit; en (v) die zijn vrijgesteld van de belasting op de inkomsten uit de winst die uit de in de bepaling onder (iv) hierboven bedoelde activiteit voortvloeit, mits naleving van bepaalde wettelijke verplichtingen, en die minstens verplicht zijn om een deel van hun inkomsten onder hun aandeelhouders te verdelen (de "Real Estate Investment Trusts" (verkort "REIT's") genoemd);
 - x. vastgoedcertificaten, zoals bedoeld in artikel 5, § 4, van de wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbidding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereguleerde markt.
 - xi. alsook alle andere goederen, aandelen of rechten die door de GVV wetgeving als vastgoed worden gedefinieerd.

4.2. In het kader van de terbeschikkingstelling van onroerende goederen, kan de Vennootschap met name alle activiteiten uitoefenen die verband houden met de oprichting, de bouw (zonder afbreuk te doen aan het verbod om op te treden als bouwpromotor, behoudens wanneer het occasionele verrichtingen betreft), de verbouwing, de inrichting, de renovatie, de ontwikkeling, de verwerving, de vervreemding, de verhuur, de onderverhuur, de ruil, de inbreng, de overdracht, de verkaveling, het onderbrengen onder het stelsel van mede-eigendom

of onverdeeldheid van vastgoed, het verlenen of verkrijgen van opstalrechten, vruchtgebruik, erfpacht of andere zakelijk of persoonlijke rechten op vastgoed, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen.

4.3. Mits inachtneming van de GVV wetgeving, kan de Vennootschap bijkomend of tijdelijk beleggen in effecten die geen vastgoed zijn in de zin van de GVV wetgeving. Deze beleggingen zullen worden uitgevoerd in overeenstemming met het risicobeheerbeleid aangenomen door de Vennootschap en zullen gediversifieerd zijn, zodat zij een passende risicodiversificatie verzekeren. De Vennootschap mag eveneens niet-toegewezen liquide middelen bezitten in alle munten in de vorm van zicht- of termijndeposito's of in de vorm van enig ander vlot verhandelbaar monetair instrument.

4.4. Mits inachtneming van de GVV wetgeving, is het de Vennootschap toegestaan om in te tekenen op toegelaten afdekkingsinstrumenten, met uitzondering van speculatieve verrichtingen. De aan- en verkopen moeten deel uitmaken van het door de Vennootschap vastgelegd beleid ter dekking van financiële risico's.

4.5. Mits inachtneming van de GVV wetgeving, is het de Vennootschap toegestaan hypotheeken of andere zekerheden te stellen of garanties te geven in het kader van de financiering van de vastgoedactiviteiten van de Vennootschap of haar groep, binnen de daartoe door de GVV wetgeving bepaalde grenzen.

4.6. Mits inachtneming van de GVV wetgeving, is het de Vennootschap toegestaan om één of meer onroerende goederen in leasing te nemen of te geven. De activiteit van het met aankoopoptie in leasing geven van onroerende goederen mag alleen als bijkomstige activiteit worden uitgeoefend, tenzij deze onroerende goederen bestemd zijn voor een doel van algemeen belang met inbegrip van sociale huisvesting en onderwijs (in dit geval mag de activiteit als hoofdvastgoed worden uitgeoefend).

4.7. Mits inachtneming van de GVV wetgeving, is het de Vennootschap toegestaan om kredieten te verstrekken binnen de daartoe door de GVV wetgeving bepaalde grenzen]

4.8. Met inachtneming van de GVV wetgeving, 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 en onder welke vorm ook een participatie of lidmaatschap verwerven in alle bestaande of op te richten vennootschappen, verenigingen 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. Mits inachtneming van de GVV wetgeving, kan de Vennootschap, in het algemeen, alle roerende of onroerende goederen, alle materialen en benodigdheden, verwerven, huren, verhuren, overdragen of ruilen, en in het algemeen, alle burgerlijke, commerciële of financiële handelingen verrichten die, rechtstreeks of onrechtstreeks, verband houden met haar doel en de uitbating van alle intellectuele rechten en commerciële eigendommen die er betrekking op hebben. Daarnaast mag de Vennootschap, mits inachtneming van de GVV wetgeving, alle voor de verwezenlijking van haar maatschappelijk doel relevante of nodige handelingen stellen, daaronder mede begrepen alle activiteiten die, rechtstreeks of onrechtstreeks, betrekking hebben op de ontwikkeling en het dagelijks beheer van haar onroerende goederen en alle andere activiteiten die een toegevoegde waarde hebben voor haar onroerende goederen en de gebruikers ervan, zoals de aanbidding van diensten die een aanvulling vormen op de terbeschikkingstelling van de betrokken onroerende goederen.

ARTIKEL 5. DUUR

5.1. 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 de toepassing van andere strengere wettelijke bepalingen.

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

HOOFDSTUK II – KAPITAAL – AANDELEN – ANDERE EFFECTEN**ARTIKEL 6. KAPITAAL**

6.1. Het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap bedraagt vierenvijftig miljoen driehonderdveertien duizend zeventien honderdveertig euro vierenzestig cent (€ 54.314.744,64). Het is volledig volgestort.

6.2. Het is verdeeld in vier miljoen negenhonderdachtentigduizend achthonderdzeventig (4.938.870) aandelen, zonder nominale waarde, die ieder één/vier miljoen negenhonderdachtentigduizend achthonderdzeventigste (4.938.870ste) 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 vierenveertig 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 uitgiftepremies, of door de uitgifte van converteerbare obligaties en warrants overeenkomstig de regels voorgeschreven in het Wetboek van Vennootschappen, de GVV-wetgeving 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 afgeschaft worden dan met een beslissing van de algemene vergadering beslissend binnen de voorwaarden vereist door artikel 612 van het Wetboek van Vennootschappen, behoudens de omzetting in kapitaal zoals hierboven voorzien.

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 GVV wetgeving en artikel 8.2 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 8.2 van de Statuten.

Kapitaalverhogingen door inbreng in natura worden verricht in overeenstemming met de GVV-wetgeving en in overeenstemming met de voorwaarden opgenomen in artikel 8.3 van de Statuten. Dergelijke inbrengen in natura kunnen ook betrekking hebben op het dividendrecht in het kader van de uitkering van een keuzedividend.

De zaakvoerder maakte reeds gebruik van de hoger vermelde bevoegdheid voor een totaal bedrag van tien miljoen honderdzesentachtigduizend vierhonderdachtien euro (€ 10.186.418,00).

ARTIKEL 8. WIJZIGING VAN HET MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL

8.1. Behoudens de mogelijkheid tot kapitaalverhoging door aanwending van het toegestaan kapitaal bij besluit van de zaakvoerder kan tot verhoging of tot vermindering van het maatschappelijk kapitaal slechts worden besloten door een buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders gehouden ten overstaan van een notaris en mits instemming van de zaakvoerder. De Vennootschap zal hierbij bovendien steeds rekening moeten houden met de GVV wetgeving. 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 worden verminderd of afgeschaft dan met een beslissing van de algemene vergadering die beraadslagt volgens de bepalingen die gelden voor het wijzigen van de statuten.

8.2. In geval van kapitaalverhoging door inbreng in geld bij beslis-sing 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 GVV wetgeving:

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.

8.3. 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 GVV wetgeving, 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-waarde per aandeel 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 dividend 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 8.4 hierna 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-waarde per aandeel en in het kapitaal betreft, alsook de impact op het vlak van de stemrechten.

De hiervoor beschreven bijkomende voorwaarden, in overeenstemming met de GVV wetgeving, 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.

8.4. De bijzondere regels inzake kapitaalverhoging door inbreng in natura opgenomen in het artikel 8.3 hiervoor 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.

8.5. In overeenstemming met de GVV wetgeving stelt de zaakvoerder van de Vennootschap, in geval van een kapitaalverhoging door inbreng in geld bij een dochtervennootschap met het statuut van institutionele gereglementeerde vastgoedvennootschap (of afgekort "institutionele GVV") tegen een uitgifteprijs die tien procent (10%) of meer lager ligt dan de laagste waarde van (a) een netto-waarde per aandeel 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 gereglementeerde markt.

Voor de toepassing van het hiervoor vermelde in het eerste lid van dit artikel 8.5, 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 in het jaarlijks financieel verslag van de Vennootschap toelicht.

Ingeval de hiervoor in het eerste lid van dit artikel 8.5. bedoelde dochtervennootschap niet genoteerd is, wordt het in eerste lid van dit artikel 8.5 bedoelde disagio enkel berekend op basis van een netto-waarde per aandeel die van ten hoogste vier (4) maanden dateert. Dit artikel 8.5 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 9. AARD VAN DE AANDELEN

9.1. De Vennootschap heeft slechts één soort aandelen die allemaal dezelfde rechten hebben.

9.2. De aandelen van de Vennootschap zijn op naam of gedematerialiseerd, en dit naar keuze van hun eigenaar of houder (hierna de "Titularis") en met inachtneming van de wettelijke beperkingen. Elke Titularis van aandelen kan te allen tijde en op zijn eigen kosten, de omzetting van zijn aandelen op naam in gedematerialiseerde aandelen vragen, of omgekeerd.

9.3. Voor de aandelen op naam blijkt de eigendom ervan uitsluitend uit de inschrijving in het register van aandelen van de Vennootschap dat wordt gehouden op haar zetel; het register van aandelen mag eventueel ook worden aangehouden in elektronische vorm.

9.4. De gedematerialiseerde aandelen worden vertegenwoordigd door een boeking op rekening, op naam van de eigenaar of de houder, bij een vereffeningsinstelling.

ARTIKEL 10. ANDERE EFFECTEN

Met uitzondering van winstbewijzen en soortgelijke effecten, en onder voorbehoud van de specifieke bepalingen van de GVV wetgeving, mag de Vennootschap de in artikel 460 van het Wetboek van Vennootschappen bedoelde effecten uitgeven conform de regels voorgeschreven in het Wetboek van Vennootschappen, de GVV wetgeving en deze Statuten.

ARTIKEL 11. VERKRIJGING, INPANDNEMING EN VERVREEMDING VAN EIGEN AANDELEN

11.1. 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.

11.2. 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 19 mei 2014 en is voor een gelijke periode hernieuwbaar.

11.3. 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 19 mei 2014, in artikel 622, §2, 2°, van het Wetboek van Vennootschappen.

ARTIKEL 12. NOTERING OP DE BEURS EN KENNISGEVING VAN BELANGRIJKE DEELNEMINGEN

12.1. De aandelen van de Vennootschap moeten worden toegelaten tot de verhandeling op een Belgische gereglementeerde markt, in overeenstemming met de GVV wetgeving.

12.2. Iedere Titularis van aandelen 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 in emittenten waarvan aandelen zijn toegelaten tot verhandeling op een gereglementeerde markt. De drempels waarvan de overschrijding aanleiding geeft tot een kennisgevingsverplichting ingevolge de hiervoor bedoelde bijzondere wetgeving inzake de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen, worden vastgesteld op drie procent (3%), vijf procent (5%) en veelvoud van vijf procent (5%) van het totaal aantal bestaande stemrechten.

12.3. Behoudens de uitzonderingen waarin het Wetboek van Vennootschappen voorziet, mag niemand deelnemen aan een stemming op een algemene vergadering van aandeelhouders 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 betreffende algemene vergadering.

HOOFDSTUK III – BESTUUR EN VERTEGENWOORDIGING - CONTROLE

ARTIKEL 13. BENOEMING – ONTSLAG – VACATURE

13.1. De Vennootschap wordt bestuurd door een zaakvoerder, die de hoedanigheid van gecommanditeerde (beherende) vennoot moet hebben en die bovendien permanent voldoet aan de artikelen 14 en 15 van de GVV wet.

13.2. De naamloze vennootschap "LEASINVEST REAL ESTATE MANAGEMENT" (rechtspersonenregister Antwerpen, afdeling Antwerpen 0466.164.776), met maatschappelijke zetel te 2000 Antwerpen, Schermersstraat 42, is de (enige) beherende vennoot bedoeld in artikel 2.2. van de Statuten en is uit dien hoofde aangesteld als eerste en enige statutaire zaakvoerder van de Vennootschap [hierna de "Zaakvoerder-Rechtspersoon"]. Zij is aangesteld voor een onbepaalde duur met dien verstande dat de minimale duur van haar mandaat is bepaald op zevenentwintig (27) jaar zodat haar 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 Zaakvoerder-Rechtspersoon herroepbaar onder de aanwezigheids- en meerderheidsvoorwaarden vereist voor een statutenwijziging, zonder dat zijzelf alsdan op dat punt over het vetorecht van de zaakvoerder beschikt.

De raad van bestuur van de Zaakvoerder-Rechtspersoon dient te zijn samengesteld zoals voorgeschreven door de GVV wetgeving en zoals hierna geregeld in artikel 14 van de Statuten.

13.3. Onverminderd het in artikel 13.2. hiervoor bepaalde wat betreft de eerste zaakvoerder, wordt de zaakvoerder voor een bepaalde of onbepaalde duur aangesteld door de algemene vergadering van aandeelhouders, die beslist onder de aanwezigheids- en meerderheidsvoorwaarden vereist voor een statutenwijziging.

13.4. 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 van aandeelhouders dient daartoe te beslissen met de meerderheidsvereisten voor een statutenwijziging, zonder dat de zaakvoerder zelf aan de stemming mag deelnemen. De zaakvoerder blijft alsdan zijn functie verder vervullen totdat zijn afzetting bij een in

kracht van gewijsde gegane rechterlijke beslissing is uitgesproken.

13.5. De zaakvoerder kan te 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.

13.6. 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.

ARTIKEL 14. BIJZONDERE REGELINGEN BETREFFENDE DE ZAAKVOERDER-RECHTSPERSOON EN DE EFFECTIEVE LEIDING VAN DE VENNOOTSCHAP

14.1. De bepalingen van dit artikel 14 hierna gelden in hoofde van de Zaakvoerder-Rechtspersoon zolang zij het bestuur van de Vennootschap als openbare GVV waarneemt. De Zaakvoerder-Rechtspersoon handelt hiertoe via haar raad van bestuur, haar vaste vertegenwoordiger en de door haar aangeduide personen belast met de effectieve leiding van de Vennootschap. De bestuurders van de Zaakvoerder-Rechtspersoon en de door haar aangeduide personen belast met de effectieve leiding van de Vennootschap mogen ten persoonlijke titel geen zaakvoerder noch beherende vennoot in de Vennootschap zijn. Zij dienen bovendien permanent te voldoen aan de artikelen 14 en 15 van de GVV wet.

14.2. De raad van bestuur van de Zaakvoerder-Rechtspersoon wordt steeds zo samengesteld dat de Vennootschap conform artikel 4 van de GVV wet kan worden bestuurd.

14.3. 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 voormeld artikel 526ter W.Venn. 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.

14.4. De leden van de raad van bestuur van de Zaakvoerder-Rechtspersoon en de door haar aangeduide personen belast met de effectieve leiding van de Vennootschap zijn uitsluitend natuurlijke personen en moeten permanent over de voor de uitoefening van hun functie vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid beschikken. Zij mogen zich niet in één van de in artikel 20 van de wet van 25 april 2014 op het statuut van het toezicht op de kredietinstellingen, voorziene gevallen bevinden.

14.5. De effectieve leiding van de Vennootschap moet worden toevertrouwd aan ten minste twee (2) natuurlijke personen, van wie minstens één (1) lid dient te zijn van de raad van bestuur van de Zaakvoerder-Rechtspersoon].

14.6. Eén van de in artikel 14.5 hiervoor 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 GVV wetgeving. De Zaakvoerder-Rechtspersoon mag haar vaste vertegenwoordiger niet ontslaan zonder tegelijk een opvolger te benoemen.

14.7. In het kader van en specifiek met het oog op het intern bestuur van de Vennootschap bedoeld in artikel 16 van de Statuten kan de raad van bestuur van de Zaakvoerder-Rechtspersoon 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. Deze comités, opgericht binnen de raad van bestuur van de Zaakvoerder-Rechtspersoon, fungeren desgevallend als remuneratiecomité casu quo auditcomité voor de Vennootschap met mutatis mutandis dezelfde bevoegdheden als de bevoegdheden die deze comités respectievelijk hebben binnen de Zaakvoerder-Rechtspersoon zelf. 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 Zaakvoerder-Rechtspersoon bepaald bij de installatie ervan en kunnen later ook door dezelfde raad van bestuur van de Zaakvoerder-Rechtspersoon worden gewijzigd, met inachtneming van de ter zake toepasselijke regelgevingen.

ARTIKEL 15. SALARIS

*15.1. De zaakvoerder zal zijn mandaat bezoldigd uitoefenen.
15.2. 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.
15.3. De zaakvoerder heeft recht op de terugbetaling van de kosten die rechtstreeks met zijn opdracht verbonden zijn.*

ARTIKEL 16. BEVOEGDHEDEN VAN DE ZAAKVOERDER - INTERN BESTUUR

*16.1. De zaakvoerder bezit de meest uitgebreide bevoegdheden 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 krachtens de wet of de Statuten alleen de algemene vergadering bevoegd is.
De zaakvoerder neemt alle beslissingen naar eigen inzicht.
16.2. De zaakvoerder stelt de halfjaarlijkse verslagen op evenals het ontwerp van het jaarverslag in overeenstemming met de GVV wetgeving. De zaakvoerder stelt de vastgoeddeskundigen aan overeenkomstig de GVV wetgeving.
16.3. De beraadslagingen en beslissingen van de zaakvoerder - desgevallend genomen op het niveau van de raad van bestuur van de Zaakvoerder-Rechtspersoon met inachtneming van de regels van beraadslaging en besluitvorming zoals bepaald in de statuten van de Zaakvoerder-Rechtspersoon - worden vastgelegd in notulen die worden ondertekend door de zaakvoerder of desgevallend door de opgetreden bestuurders van de Zaakvoerder-Rechtspersoon. Deze notulen worden opgenomen in een bijzonder register.
De afschriften van of de uittreksels uit die notulen, die in rechte of elders dienen te worden voorgelegd, worden ondertekend door de zaakvoerder overeenkomstig zijn externe vertegenwoordigingsmacht, behoudens de afschriften en uittreksels van de notulen die bij authentieke akte werden vastgesteld en die worden ondertekend door de instrumenterende notaris.*

ARTIKEL 17. EXTERNE VERTEGENWOORDIGINGSMACHT

*17.1. De zaakvoerder vertegenwoordigt de Vennootschap in alle handelingen in en buiten rechte.
17.2. De Zaakvoerder-Rechtspersoon handelt extern tegenover derden via haar vaste vertegenwoordiger, dit alles in overeenstemming met de GVV wetgeving.
17.3. In alle akten die de Vennootschap verbinden, moet onmiddellijk voor of na de handtekening van de persoon die de Vennootschap vertegenwoordigt, vermeld worden in welke hoedanigheid hij optreedt.*

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 lasthebber aan wie speciale bevoegdheden werden toegekend, dit alles in overeenstemming met de GVV wetgeving.*

ARTIKEL 19. VERANTWOORDELIJKHEID VAN DE ZAAKVOERDER

*19.1. De zaakvoerder is persoonlijk, hoofdelijk en onbeperkt verbonden door de verbintenissen van de Vennootschap.
19.2. De vaste vertegenwoordiger van de Zaakvoerder-Rechtspersoon is evenwel niet persoonlijk verbonden voor de verbintenissen van de Vennootschap.*

ARTIKEL 20. CONTROLE

*20.1. Het revisoraal toezicht over de Vennootschap wordt toevertrouwd aan een door de FSMA erkende bedrijfsrevisor of revisorenvennootschap die de opdracht van commissaris uitoefent zoals bedoeld in het Wetboek van Vennootschappen en in de GVV wetgeving.
In geval van aanstelling van een erkende revisorenvennootschap als commissaris, zal deze voor de uitoefening van de taak van commissaris beroep doen op een erkende bedrijfsrevisor die zij zelf aanduidt; zij mag eventueel ook een plaatsvervangend vertegenwoordiger aanstellen onder haar leden die voldoen aan de aanstellingsvoorwaarden.
20.2. De Vennootschap is bovendien onderworpen aan het toezicht van de FSMA overeenkomstig de GVV wetgeving.*

HOOFDSTUK IV – ALGEMENE VERGADERING

ARTIKEL 21. BEVOEGDHEID VAN DE ALGEMENE VERGADERING

*21.1. De regelmatig samengestelde algemene vergadering van aandeelhouders van de Vennootschap vertegenwoordigt de algeheleheid van de aandeelhouders. De geldig genomen besluiten van de algemene vergadering zijn bindend voor alle aandeelhouders, zelfs voor de afwezigen of voor hen die tegenstemden.
21.2. 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 vennootschapsvordering of het verlenen van kwijting aan de zaakvoerder en de commissaris.
De algemene vergadering is tevens bevoegd om wijzigingen aan te brengen in de Statuten, daaronder mede begrepen de 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 vervoegde ontbinding van de Vennootschap, uitkering van tussentijdse dividenden of keuzedividenden, uitgifte van al dan niet converteerbare obligaties of warrants, fusie of gelijkgestelde verrichting met één of meerdere vennootschappen.

ARTIKEL 22. GEWONE ALGEMENE VERGADERING

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

22.2. De gewone algemene vergadering, ook jaarvergadering genoemd, 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 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, 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 Titularissen van gedematerialiseerde aandelen die aan de vergadering wensen deel te nemen, moeten een attest overleggen dat door een erkende rekeninghouder of de vereffeningsinstelling werd afgegeven en waaruit blijkt hoeveel gedematerialiseerde aandelen er op de registratiedatum in hun rekeningen zijn ingeschreven op

naam van de aandeelhouder 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 Titularissen 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

25.1. Een aandeelhouder van de Vennootschap mag voor een bepaalde algemene vergadering slechts één (1) persoon aanwijzen als volmachtdrager. Daarvan kan slechts worden afgeweken in overeenstemming met de desbetreffende regels van het Wetboek van Vennootschappen.

Een persoon die als volmachtdrager optreedt, mag een volmacht van meer dan één aandeelhouder bezitten. Ingeval een volmachtdrager volmachten van meerdere aandeelhouders bezit, kan hij namens een bepaalde aandeelhouder anders stemmen dan namens een andere aandeelhouder.

De aanwijzing van een volmachtdrager 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 certificatieinstellingen, of met een elektronische handtekening die voldoet aan de voorwaarden van artikel 1322 van het Burgerlijk Wetboek.

25.2. 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.

25.3. 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 volmachtdrager zijn stem uit overeenkomstig de mogelijke instructies van de aandeelhouder die hem heeft aangewezen. De volmachtdrager 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 volmachtdrager die hij heeft aangewezen, moet de volmachtdrager de precieze feiten bekendmaken die voor de aandeelhouder van belang zijn om te beoordelen of er gevaar bestaat dat de volmachtdrager enig ander belang dan het belang van de aandeelhouder nastreeft. Bovendien mag de volmachtdrager slechts namens de aandeelhouder stemmen op voorwaarde dat hij voor ieder onderwerp op de agenda over specifieke steminstructies beschikt.

25.4. 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 volmachthouder de desbetreffende bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen in acht te nemen.

ARTIKEL 26. VOORZITTERSCHAP – BUREAU

26.1. Elke algemene vergadering wordt in de regel voorgezeten door de zaakvoerder van de Vennootschap.

Zolang de Zaakvoerder-Rechtspersoon de Vennootschap bestuurt, zit de voorzitter van haar raad van bestuur of, ingeval die voorzitter verhinderd is, een andere bestuurder van de Zaakvoerder-Rechtspersoon de algemene vergadering voor.

26.2. 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 op de algemene vergadering geschiedt onder leiding van de voorzitter van de vergadering en in overeenstemming met de gebruikelijke regels van een behoorlijke vergaderingstechniek.

27.2. 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.

27.3. 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.

27.4. 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 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

29.1. De gewone en de bijzondere algemene vergadering beraadslagen en besluiten op geldige wijze ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde aandelen, doch mits aanwezigheid van de zaakvoerder. Is deze niet aanwezig, dan kan een tweede vergadering worden belegd, die beraadslaagt en besluit, ook al is de zaakvoerder afwezig. De besluiten worden genomen bij gewone meerderheid van stemmen en mits instemming van de aanwezige of vertegenwoordigde zaakvoerder bij handelingen, die de belangen van de Vennootschap jegens derden betreffen, zoals dividenduitkering alsook elk besluit waarbij het vermogen van de Vennootschap wordt aangetast. Onthouding of blanco stemmen en de nietige stemmen worden bij de berekening van de meerderheid verwaarloosd. Bij staking van stemmen is het voorstel verworpen.

29.2. Van elke algemene vergadering worden tijdens de vergadering notulen opgemaakt.

29.3. 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.

29.4. 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

30.1. Het boekjaar van de Vennootschap gaat telkens in op één januari en eindigt op eenendertig 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 GVV wetgeving.

De zaakvoerder stelt bovendien een jaarverslag op waarin hij reken-

schap geeft van zijn beleid zoals voorgeschreven door het Wetboek van Vennootschappen en de GWV wetgeving. Het jaarverslag bevat tevens een verklaring inzake deugdelijk bestuur, dat er een specifiek onderdeel van vormt en dat tevens het remuneratieverslag bevat.

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

30.3. 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 gesteld van de aandeelhouders 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 bepalingen van de GWV wetgeving.

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 GWV wetgeving, als vergoeding van het kapitaal aan haar aandeelhouders een dividend uit te keren waarvan het minimum bedrag wordt bepaald in overeenstemming met artikel 13 van het GWV 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 GWV wetgeving.

HOOFDSTUK VI – ONTBINDING – VEREFFENING

ARTIKEL 33. BENOEMING EN BEVOEGDHEID VEREFFENAARS

33.1. 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 ter zake. 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.

33.2. 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.

33.3. 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 in de Vennootschap.

HOOFDSTUK VII – DIVERSE BEPALINGEN

ARTIKEL 35. KEUZE VAN WOONPLAATS

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

35.2. De regeling in artikel 35.1. hiervoor geldt *mutatis mutandis* ook in hoofde van de bestuurders van de Zaakvoerders-Rechtspersoon en de personen belast met de effectieve leiding van de Vennootschap en de verantwoordelijken voor de interne controlefuncties van de Vennootschap.

ARTIKEL 36. RECHTSBEVOEGDHEID

36.1. 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.

36.2. De regeling in artikel 36.1. hiervoor geldt *mutatis mutandis* ook voor alle geschillen tussen de Vennootschap, enerzijds, en de bestuurders van de Zaakvoerder-Rechtspersoon, de personen belast met de effectieve leiding van de Vennootschap en de verantwoordelijken voor de interne controlefuncties van de Vennootschap.

ARTIKEL 37. 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 (a) het Wetboek van Vennootschappen en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, (b) de GVV wetgeving en (c) de andere wettelijke voorschriften, besluiten en reglementen van Belgisch recht van toepassing, voor zover de Vennootschap valt onder de toepassing daarvan uit hoofde van haar statuut als openbare GVV.

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, besluiten en reglementen, geacht niet in de huidige Statuten te zijn opgenomen en worden de clausules die strijdig zijn met de gebiedende beschikkingen van die wetten, besluiten en reglementen voor niet geschreven gehouden.

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 de vennootschap 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 dientengevolge 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.

De statutaire zaakvoerder bevestigt dat de commissaris van de vennootschap toestemming heeft gegeven om het verslag van de commissaris over de geconsolideerde jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2014 op te nemen in dit verslag.

Algemene verklaringen – verklaring inzake rechtszaken of arbitrages

De statutaire zaakvoerder van de vennootschap 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 vennootschap 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 de vennootschap verklaart, voor zover hem bekend:

- dat noch hijzelf, noch zijn bestuurders, noch de, effectieve leiding, noch de leden van het executief comité ooit veroordeeld werden wegens een fraudemisdrijf in ten minste de voorgaande vijf jaar, dat zij nooit het voorwerp hebben uitgemaakt van officieel en openbaar geuite beschuldigingen en/of opgelegde sancties door wettelijke of toezichhoudende autoriteiten of door een rechterlijke instantie onbekwaam zijn verklaard om te handelen als lid van de bestuursorganen van een uitgevende instelling in ten minste

de voorgaande vijf jaar, en dat hijzelf, voormelde bestuurders en effectieve leiders en leden van het executief comité in de hoedanigheid van bestuurder, oprichter sinds minder dan 5 jaar of lid van het executief comité nooit betrokken waren bij een faillissement of gerechtelijke ontbinding in ten minste de voorgaande vijf jaar;

- dat er op heden met de bestuurders geen (arbeids)overeenkomsten afgesloten werden, noch met de vennootschap 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 vennootschap of haar dochtervennootschappen en de leden van het executief comité 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, Thierry Rousselle, Michel Eeckhout, Mark Leysen en Eric Van Dyck geen aandelen bezitten in Leasinvest Real Estate; dat Michel Van Geyte 220 aandelen van Leasinvest Real Estate bezit. Op de datum van publicatie van dit verslag heeft de vennootschap geen kennis van afspraken omtrent (beperkingen wat betreft) de afstoting van deze effecten;
- dat de leden van het executief comité geen aandelen van de vennootschap bezitten, behoudens Michel Van Geyte (zoals voormeld);
- dat er tot op heden geen opties op aandelen van de vennootschap werden verleend, noch aan de bestuurders, noch aan de leden van het executief comité;
- dat er geen familiebanden bestaan tussen de bestuurders en de leden van het executief comité 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 2012 en 2013 omvatten, en het besluit van het schattingsverslag en de semesterverslagen (halfjaarlijkse financiële verslagen) met inbegrip van het verslag van de commissaris, omtrent de boekjaren 2012, 2013 en 2014, 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 2014¹ is eveneens consulteerbaar op www.leasinvest.be.

De historische financiële informatie van alle dochterondernemingen van Leasinvest Real Estate voor de voorafgaande boekjaren 2012 en 2013 (voor zover van toepassing) (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, Canal Logistics Brussels NV, Orli Lux s.à.r.l. en RAB Invest 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 www.leasinvest.be. 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 2011, 2012 en 2013 alsook transacties met verbonden partijen in de voorbije boekjaren 2011, 2012 en 2013

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 2011, 2012 en 2013 omvatten, en de semesterverslagen (halfjaarlijkse financiële verslagen) met inbegrip van het verslag van de commissaris, opgesteld in de boekjaren 2011, 2012 en 2013, die consulteerbaar zijn op de website van Leasinvest Real Estate (www.leasinvest.be).

Verklaring overeenkomstig het GWV KB

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
 Schermersstraat 42
 BE-2000 Antwerpen
 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 2014 kunnen door eenieder die erom verzoekt op eenvoudig verzoek en kosteloos bekomen worden op de zetel van de vennootschap.

Informatie voor de aandeelhouders

Gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV) – kenmerken & fiscaliteit

De belangrijkste kenmerken van een gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV) zijn als volgt (KB van 13/07/2014):

- beursnotering
- activiteiten beperkt tot vastgoedinvesteringen
- risicospreiding: maximum 20% van de geconsolideerde activa mag in één gebouw/vastgoedgeheel 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 gereguleerde vastgoedvennootschap en haar dochtervennootschappen, en de enkelvoudige schuldgraad van de gereguleerde vastgoedvennootschap is beperkt tot 65% van de geconsolideerde of enkelvoudige activa, onder aftrek van de toegelaten afdekkingsinstrumenten
- 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 nettovermindering in het boekjaar van de schuldenlast als bepaald in het KB van 13/07/2014, met inachtneming van de beperking van art. 617 W. Venn.
- belastbare grondslag in vennootschapsbelasting bestaat uit de som van de verworpen uitgaven en verkregen abnormale en goedgunstige voordelen, anders geen vennootschapsbelasting op resultaat en meerwaarde
- roerende voorheffing van 25% op het dividend
- geen roerende voorheffing voor niet-ingezetenen die geen winstgevende activiteit uitoefenen
- een gereguleerde vastgoedvennootschap mag geen kredieten verstrekken tenzij ten gunste van een dochteronderneming
- toezicht door de FSMA

Vastgoedbevek-Gespecialiseerd beleggingsfonds (Leasinvest Immo Lux, Groothertogdom Luxemburg)

- beleggingsvennootschap met veranderlijk kapitaal
- zijn enkel nog toegelaten als aandeelhouders, de 'goed geïntermediate investeerders' ('investisseurs avertis') in de zin van artikel 2 van de wet van 13/02/07 betreffende gespecialiseerde beleggingsfondsen
- geen verplichte beursnotering
- voornamelijk investeringen in vastgoed
- risicospreiding: maximum 30% van de geconsolideerde activa mag in één gebouw/vastgoedgeheel, of in effecten uitgegeven door eenzelfde vennootschap, geïnvesteerd worden. In bepaalde gevallen kan een afwijking door de CSSF toegestaan worden
- schuldgraad van maximum 50% behoudens afwijkingen toegestaan door de CSSF in bepaalde gevallen

- jaarlijkse schatting door een externe vastgoedexpert
- vastgoedactiva geboekt aan reële waarde – geen afschrijvingen
- geen verplichte minimum distributie van het bedrijfsresultaat
- geen vennootschapsbelasting op resultaat en meerwaarde
- geen afschrijvingen op vastgoedactiva
- geen roerende voorheffing op dividenden (ingeval de dividenden worden betaald ten gunste van de GVV)
- toezicht door de 'Commission de Surveillance du Secteur Financier' (CSSF)

In de keuze omtrent belegging is Leasinvest Real Estate onderworpen aan beperkingen met betrekking tot de diversificatie van beleggingen en deelname in vennootschappen.

DIVIDEND 2014

De raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder stelt aan de gewone algemene vergadering van aandeelhouders voor om op 26 mei 2015 een dividend uit te keren van bruto € 4,55 en netto, vrij van roerende voorheffing van 25%, € 3,4125.

Onder voorbehoud van goedkeuring door de gewone algemene vergadering van 18 mei 2015 zal de betaling van het dividend gebeuren tegen afgifte van coupon nr. 18 vanaf 26 mei 2015 bij de financiële instellingen Bank Delen (hoofdbetaalagent), ING Bank, Belfius Bank, BNP Paribas Fortis Bank en Bank Degroof. De Ex-date is 22/05/2015 en de Record date is 25/05/2015.

Voor wat betreft de praktische formaliteiten om deel te nemen aan de jaarvergadering van aandeelhouders die gehouden zal worden op 18/05/15 wordt verwezen naar p 102 van dit jaarlijks financieel verslag en naar de website www.leasinvest.be, waar alle stukken om deel te nemen worden gepubliceerd op de dag aangegeven in de oproeping die wordt gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad en in een nationaal dagblad.

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 (Investor relations – IR Contact) 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

Lexicon

BADWILL

Badwill of negatieve goodwill is gelijk aan het bedrag waarmee het belang van de overnemende partij in de reële waarde van de overgenomen identificeerbare activa, verplichtingen en voorwaardelijke verplichtingen, de kostprijs van de bedrijfscombinatie op datum van de transactie overschrijdt.

BEZETTINGSGRAAD

De bezettingsgraad houdt rekening met alle gebouwen, behoudens deze opgenomen onder 'activa bestemd voor verkoop' en '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. Op dat moment betaalt Leasinvest Real Estate de geplafondeerde 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 31/12/2014.

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. 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.

GEREGLEMENTEERDE VASTGOEDVENNOOTSCHAP

Is een gewone operationele vennootschap die dient te handelen overeenkomstig het maatschappelijk doel (wat inhoudt dat rekening moet gehouden worden met andere belangen dan het uitsluitende belang van de aandeelhouders, zoals het belang van hun klanten, die de gebruikers zijn van de gebouwen). Ze hebben een algemeen commercieel doel: het ter beschikking stellen van onroerende goederen aan gebruikers.

Deze vennootschappen streven een bedrijfsstrategie na en geen beleggingsbeleid; zij kunnen een openbaar beroep doen op het spaarwezen, maar om de aangetrokken gelden aan te wenden voor hun bedrijfsdoeleinden in het algemeen, in functie van de noden die ontstaan uit hun strategie, en niet om ze te beleggen overeenkomstig een statutair beleggingsbeleid met betrekking tot het beheer van het aangetrokken kapitaal met het oog op het genereren van een "pooled return" voor de beleggers.

GOODWILL

Goodwill is gelijk aan het bedrag waarmee de kostprijs van de bedrijfscombinatie op datum van de transactie het belang in de reële waarde van de overgenomen identificeerbare activa, verplichtingen en voorwaardelijke verplichtingen van de overnemende partij overschrijdt.

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 KB van 21/06/06, dat werd vervangen door het KB van 07/12/10, past Leasinvest Real Estate deze regels vanaf het boekjaar beginnend op 01/07/06 ook toe op haar enkelvoudige jaarrekening.

INTEREST RATE SWAP

Financieel instrument waarbij partijen contractueel overeenkomen interestbetalingen uit te wisselen over een bepaalde periode. Het laat toe aan partijen om vaste rentevoeten te ruilen voor vlottende rentevoeten en vice versa.

INVESTERINGSWAARDE

De investeringswaarde is de waarde zoals bepaald door een onafhankelijke vastgoeddeskundige en waarvan de mutatiekosten nog niet zijn afgetrokken.

LIQUIDITY PROVIDER

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

NETTO-ACTIEFWAARDE PER AANDEEL

NAV (Net Asset Value): eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervereniging gedeeld door het aantal aandelen (met uitsluiting van het aantal eigen aandelen op geconsolideerd niveau).

NETTO CASHFLOW

Netto cashflow = netto resultaat plus de toevoegingen aan afschrijvingen, waardeverminderingen op handelsvorderingen en de toevoegingen en onttrekkingen aan voorzieningen min negatieve en positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen min de andere niet cash elementen.

OPNAME (TAKE-UP)

Het totaal aantal vierkante meters die worden verhuurd in de vastgoedmarkt.

REËLE WAARDE

De reële waarde ('fair value') is de investeringswaarde zoals bepaald door een onafhankelijke vastgoeddeskundige en waarvan de mutatiekosten zijn afgetrokken; de reële waarde is de boekwaarde onder IFRS.

SCHULDGRAAD

Alle rubrieken van de 'Verplichtingen' in de balans met uitsluiting van de posten: 'I. Langlopende verplichtingen – A. Voorzieningen', 'I. Langlopende verplichtingen – C. Andere langlopende financiële verplichtingen – Indekkingsinstrumenten', 'I. Langlopende verplichtingen – F. Uitgestelde belastingen – Verplichtingen', 'II. Kortlopende verplichtingen – A. Voorzieningen', 'II. Kortlopende verplichtingen – C. Andere kortlopende financiële verplichtingen – Indekkingsinstrumenten' en 'II. Kortlopende verplichtingen – F. Overlopende rekeningen', gedeeld door het balanstotaal.

SWAPTION

Een swaption is een optie op een interest rate swap. Er zijn 2 types: een payer swaption en een receiver swaption.

Een payer swaption geeft aan de koper het recht om in de toekomst een interest rate swap af te sluiten, waarbij de koper de gefixeerde vaste rente betaalt en de variabele rente ontvangt. Een receiver swaption geeft aan de koper het recht om in de toekomst een interest rate swap af te sluiten, waarbij de koper de variabele rente betaalt en de gefixeerde vaste rente ontvangt.

VELOCITEIT

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

Identiteitskaart Leasinvest Real Estate

Openbare geregementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht	Leasinvest Real Estate Comm. VA
Rechtsvorm	Commanditaire vennootschap op aandelen
Maatschappelijke zetel	Lenniksebaan 451, 1070 Brussel, België
Administratieve zetel	Schermerstraat 42, 2000 Antwerpen, België
Contactinfo	T +32 3 238 98 77 – F +32 3 237 52 99
E-mail	investor.relations@leasinvest.be
Web	http://www.leasinvest.be
RPR	Brussel
BTW	BE 0436.323.915
Oprichtingsdatum	8 juni 1999, publicatie BS 26 juni 1999 (omvorming tot vastgoedbevak) (nr. 990626-330) 6 november 2014, publicatie BS 3 december 2014 (omvorming tot geregementeerde vastgoedvennootschap) (nr. 20141203-14216372)
Duur	Onbepaalde duur
Boekjaar	1 januari – 31 december
Notering	Euronext Brussels, Bel Small
Liquidity provider	Bank Degroof
Financiële dienstverlening	Hoofdbetaalagent Bank Delen
Commissaris	Ernst & Young Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door erkend bedrijfsrevisor Pierre Vanderbeek
Vastgoedexperten	Cushman & Wakefield - Winssinger & Vennoten – Stadim – SPG Intercity Geneva
Toezicht	FSMA

Dit jaarlijks financieel verslag is beschikbaar op www.leasinvest.be.

U kan een gedrukt exemplaar aanvragen via registratie op www.leasinvest.be.

Concept en creatie: www.theimagecompany.be



LEAS
LISTED
NYSE
EURONEXT

Maatschappelijke zetel
The Crescent
Lenniksebaan 451
BE-1070 Brussel

Administratieve zetel
Schermersstraat 42
BE-2000 Antwerpen
T +32 3 238 98 77
F +32 3 237 52 99
E investor.relations@leasinvest.be
W www.leasinvest.be

RPR: 0436.323.915
ISIN code BE0003770840