

*Realising
our
objectives*

Leasinvest
REAL ESTATE

2013

Jaarlijks financieel verslag

Dit jaarlijks financieel verslag is een registratiedocument in de zin van art. 28 van de Wet van 16/06/06 op de openbare aanbieder 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 25/03/14. 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.



Inhoud

Risicofactoren 4

Profiel Leasinvest Real Estate 20

Brief aan de aandeelhouders 26

Kerncijfers 30

Beheersverslag 36

Strategie 39

Belangrijke gebeurtenissen tijdens en na de afsluiting van het boekjaar 42

Toelichting bij de geconsolideerde balans en resultatenrekening 46

Dividend 48

Vooruitzichten 48

Beheer van de financiële middelen 49

Key performance indicatoren volgens het EPRA referentiesysteem 50

Leasinvest Real Estate op de beurs 52

Vastgoedverslag 56

Corporate governance verklaring 84

Duurzame ontwikkeling 109

Financiële staten 112

Geconsolideerde financiële staten & bijlagen 115

Verslag van de commissaris 176

Enkelvoudige financiële staten 178

Permanent document 184

Algemene informatie

Statuten

Verklaringen

Informatie voor de aandeelhouders 206

Lexicon 208

Juni

Succesvolle publieke
kapitaalverhoging
van € 60 miljoen

September



Investering van € 94,5
miljoen retail in Luxemburg

Succesvolle publieke obligatie-
uitgifte van € 75 miljoen

December

Succesvolle private obligatie-
uitgifte van € 20 miljoen



Acquisitie van € 25 miljoen
retail in Luxemburg



Risicofactoren

Leasinvest Real Estate is sinds de investering in het 2^e Knauf shopping center in Pommerloch in het Groothertogdom Luxemburg marktleider in shopping centra in het Noorden van Luxemburg.



© www.deltife.com

Knauf Shopping Center Pommerloch, Luxemburg

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 marktrisico 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 29% naar 42% en het deel kantoren daalde van 47% naar 36%. Het aandeel logistiek en semi industrieel bedraagt 22%. Het aandeel van de portefeuille in het Groothertogdom bedraagt 60% en in België 40%, in vergelijking met respectievelijk 53% en 47% eind 2012. • Sectorale diversificatie van de huurders (1,2,3). De voornaamste sectoren zijn: de detail- & groothandel (46,6% t.o.v. 33% op 31/12/12), de dienstensector (17% t.o.v. 19% op 31/12/12), gevolgd door non-profitorganisaties en internationale beroepsverenigingen (10% t.o.v. 12% op 31/12/12) en de financiële instellingen (8% t.o.v. 8% op 31/12/12). De grootste sector detail- & groothandel is op zich ook nog gediversifieerd naargelang de aard van de aangeboden producten (kledij, doe-het-zelf, horeca).

Omschrijving van het risico	Mogelijke impact op de activiteiten	Beperkende factoren en maatregelen
		<ul style="list-style-type: none"> • Gewogen gemiddelde looptijd van de huurcontracten is toegenomen in vergelijking met vorig jaar en bedraagt 5,23 jaar in vergelijking met 4,9 jaar eind 2012 (1,2). • Betere opvolging van het huurdersbestand en een beperkte jaarlijkse provisie voor dubieuze debiteuren (1). • Actief investeringsmanagement (1,2,3).
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"> • Actief portfoliomanagement, geïllustreerd door de in het verleden en in 2013 gerealiseerde transacties (1), (2). • Diversificatie van de vastgoedportefeuille, zowel geografisch als naar type vastgoed (1), (2).
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 	<ul style="list-style-type: none"> • Clause in de huurcontracten die een ondergrens instelt op het niveau van de basishuur (1).
Een algemene stijging van het prijspeil, inflatie aangewakkerd door monetaire versoepeling	<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"> • Actieve afdekkingstrategie van de vlottende rente schuldfinanciering (1). • Clause in de huurcontracten die de basishuur indexeert (2). • 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).
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. • België en Luxemburg zijn politiek 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 (Bazel III)	<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 (1). • Streven naar het behoud van een toereikende beschikbaarheidsmarge op bevestigde kredietlijnen (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 afdekkingstrategie (1). Deze afdekkingstrategie 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.

Motstraat Mechelen, België



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. Investing 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 pijplijn 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 waarderingsstrends van toepassing zijn (1). • Belangrijkste actief vertegenwoordigt 13,5% van de portefeuille en betreft vastgoedcertificaten i.v.m. een shopping center met een diversificatie naar ongeveer 60 huurders. • Op basis van de balans eind december 2013 zou een stijging van de gemiddelde yield met 0,10% een impact van € 9,7 miljoen op het netto resultaat en van € 1,96 op de intrinsieke waarde per aandeel hebben gehad en een toename van de schuldgraad met 0,68% (nl. van 53,53% tot 54,21%).
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 huurderisico en huurinkomen te bekomen en daardoor de afhankelijkheid van de bevak 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). • Toegenomen gemiddelde duur van de huurcontracten (5,23 jaar) ingevolge in 2013 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 portefeuilleherschikking (1,2).

Omschrijving van het risico	Mogelijke impact op de activiteiten	Beperkende factoren en maatregelen
Vernieling van gebouwen	<ol style="list-style-type: none"> Onderbroken activiteit en bijgevolg verlies van de huurder en verminderde huurinkomsten 	<ul style="list-style-type: none"> Portefeuille verzekerd voor een totale heropbouwwaarde van € 442,5 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 bevak 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 80.</p>
Onvoorziene niet-vertaling of vroegtijdige verbreking van het huurcontract	<ol style="list-style-type: none"> Huurleegstand Het ten laste nemen door de bevak zelf van in normale omstandigheden aan huurders door te rekenen kosten en commerciële kosten m.b.t. herverhuring Daling van de inkomsten en kasstromen Herinrichtingskosten 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 2013 werden er m.b.t. de Belgische huurdersportefeuille ongeveer voor € 270 duizend huurkortingen toegekend (€ 430 duizend in 2012). De impact op het netto resultaat wordt doorgaans gespreid over 3 jaar ten laste genomen. Op de Luxemburgse portefeuille waren de toegekende huurkortingen verwaarloosbaar (1,3).
Verminderde solvabiliteit / faillissement van de klant	<ol style="list-style-type: none"> Hogere leegstand Tenlasteneming van normaal door te rekenen kosten en commerciële kosten m.b.t. herverhuring Daling van de inkomsten en kasstromen 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	<ol style="list-style-type: none"> Verlies aan inkomsten indien een specifieke sector wordt getroffen door een economische terugval 	<ul style="list-style-type: none"> Sterke sectoriale diversificatie met beperkte correlatie van het huurdersbestand (1). De spreiding van onze huurdersportefeuille naar sector blijft goed. De voornaamste sectoren zijn: de detail- & groothandel (46,6% t.o.v. 33% op 31/12/12), de dienstensector (17% t.o.v. 19% op 31/12/12), gevolgd door non-profitorganisaties en internationale beroepsverenigingen (10% t.o.v. 12% op 31/12/12) en de financiële instellingen (8% t.o.v. 8% op 31/12/12). 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	<ol style="list-style-type: none"> 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"> De groeiende markt van e-commerce kan leiden tot een vermindering van de vraag naar het type vastgoed 'Retail' dat de bevak in portefeuille houdt. Dit kan op zijn beurt resulteren in een hogere leegstand en lagere huurprijzen Een daling in de vraag van dit type vastgoed kan leiden tot een daling van de vastgoedportefeuille van de bevak 	<ul style="list-style-type: none"> Het type vastgoed 'Retail' aangehouden door de bevak 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"> Belangrijke negatieve impact op de huurinkomsten in geval van vertrek bij single tenants 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). 48% 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).

Brixton Business Park Zaventem, België



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
<p>Insolvabiliteit van de financiële of bancaire tegenpartijen (tegenpartij risico)</p>	<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. In 2013 haalde Leasinvest Real Estate met de uitgifte van een publieke obligatielening en een private obligatielening respectievelijk € 75 miljoen en € 20 miljoen op. Naast de hierboven beschreven succesvolle plaatsingen heeft de vennootschap in 2013 bijkomende kredietlijnen afgesloten en bestaande kredietlijnen vernieuwd. De kredietlijnen (excl. de € 95 miljoen obligatieleningen) bedragen eind 2013 € 448,7 miljoen in vergelijking met € 386,7 miljoen in 2012, een toename van € 62 miljoen. Deze netto toename (€ 40 miljoen) is voornamelijk het gevolg van nieuwe kredietlijnen bij financiële instellingen die nog geen kredieten verleenden per einde 2012, wat naast de succesvolle uitgifte van obligatieleningen duidt op een betere diversificatie van de kredietbronnen. 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 2013 € 137 miljoen. Sterke aandeelhouders (1,2).

Omschrijving van het risico	Mogelijke impact op de activiteiten	Beperkende factoren en maatregelen
<p>Het niet beschikbaar zijn van financiering of gewenste looptijd van de financiering (liquiditeitsrisico) en opdroging van de commercial paper markt</p>	<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 obligatieleeningen bedraagt 3,7 jaar (2012: 2.64 jaar) en is toegenomen. • 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).
<p>Onvoldoende kasstromen om haar financiële verplichtingen na te komen (kasstroomrisico)</p>	<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 cash-flow en beperking van de operationele risico's. De ontvangen huurinkomsten tijdens het boekjaar 2013 zijn meer dan voldoende om de stijging van de interestlasten op te vangen. Voor de laatste drie boekjaren bedraagt het financieel resultaat excl. ontvangen dividenden t.o.v. de huurinkomsten 20% (2013), 29% (2012) en 27% (2011), en de interestlasten exclusief de reële waarde aanpassingen tov de huurinkomsten 22% (2013), 23% (2012), 25% (2011). • Financieringen zijn van het type bullet met duidelijk zicht op de vervaldata. • Streven naar het behoud van een toereikende beschikbaarheidsmarge op bevestigde kredietlijnen.

Omschrijving van het risico	Mogelijke impact op de activiteiten	Beperkende factoren en maatregelen
<p>Combinatie van nadelige rentebewegingen, verhoogde risicopremie op de aandelenmarkten en stijging van de bancaire marge (kost van het kapitaal)</p>	<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 vastgoedbevak heeft eind 2013 voor 36% lopende netto payer interest rate swaps (IRS) (indekking met vaste intrestvoet) (eind 2012: 39%) ; 10% aan lopende rentecaps (met plafond op de rentevoeten) (eind 2012: 27%), en 36% vastrentende kredieten (2012:0%) (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 3,29% (eind 2012: 3,04%) exclusief het effect van reële waarde aanpassingen op niet effectieve indekkingsoperaties; rekening houdend met deze niet kaselementen en eventuele optiepremies bedraagt de fundingkost all-in 3,08% (2012: 3,77%). 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. 54 van het KB van 07/12/10 moet de bevak 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. 161.
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 enkel actief in de EURO-zone, namelijk in België en in het Groothertogdom Luxemburg, en heeft ceteris paribus geen wisselrisico.
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 vastgoedbevak en dient haar erkenning als vastgoedbevak te behouden om te kunnen genieten van het gunstig fiscaal statuut dat daarmee gepaard gaat. Indien zij haar vastgoedbevakstatuut zou verliezen dan zou de vennootschap de bancaire convenanten breken en haar kredieten dienen terug te betalen. Het behoud van het vastgoedbevakstatuut is dus primordiaal voor de vennootschap. De vennootschap houdt daarom steeds rekening met de verschillende bepalingen en regels vervat in de vastgoedbevakwetgeving, zijnde de wet van 3 augustus 2012 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleg-

gingsportefeuilles en het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks. 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 vastgoedbevak 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 vastgoedbevaks	<ol style="list-style-type: none"> 1. Verlies van de vergunning als vastgoedbevak en van het hieraan verbonden transparante fiscale stelsel 2. 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"> 1. 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).

Bertrange, Luxemburg

© www.deliffe.com



Omschrijving van het risico	Mogelijke impact op de activiteiten	Beperkende factoren en maatregelen
<p>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</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Invloed op rapportering, kapitaalvereisten, gebruik van afgeleide instrumenten en de organisatie van de onderneming 2. 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 AIFMD aangezien zij gekwalificeerd wordt als AIF (behoudens indien toepassing gemaakt zou kunnen worden van een uitzonderingsartikel in de toepasselijke wetgeving, verband houdend met het statuut van Leasinvest Real Estate) en in principe tevens onder het toepassingsgebied van Verordening nr. 648/2012 van het Europees Parlement en de Raad betreffende otc-derivaten, centrale tegenpartijen en transactieregisters valt ("EMIR"). De mogelijk hogere kapitaalvereisten en bijkomende vereisten en kosten inzake het voorzien van een garantie voor de negatieve mark to market (MtM) van financiële instrumenten zou een eerder beperkte impact hebben. De negatieve reële waarde van financiële producten excl. verlopen interesten van het type IRS aangegaan in Luxemburg bedragen ongeveer € -107 duizend. Verder heeft Leasinvest Immo Lux reeds lange tijd een bewaarder ('banque dépositaire') aangesteld in het kader van het FIS-SIF statuut (1,2). • Met betrekking tot Leasinvest Real Estate of haar statutaire zaakvoerder Leasinvest Real Estate Management is het op vandaag nog niet duidelijk welke de impact van AIFMD is. Indien Leasinvest Real Estate Management hieronder ressorteert dan zal de impact op de geconsolideerde cijfers vermoedelijk niet significant zijn. Wanneer Leasinvest Real Estate onder AIFMD ressorteert dan zal de eventuele impact van de garantstelling voor de negatieve MtM op financiële instrumenten zijn weerslag kunnen hebben op de beschikbaarheidsmarge van haar bevestigde kredietlijnen. Aangezien Leasinvest Real Estate vandaag over voldoende kredietlijnen beschikt zal de impact hiervan relatief beperkt zijn (1,2)

Omschrijving van het risico	Mogelijke impact op de activiteiten	Beperkende factoren en maatregelen
Wijziging van de stedenbouwkundige of milieuregeling	<ol style="list-style-type: none"> Hogere kosten om het vastgoed in goede exploitatiestaat te houden Daling van de reële waarde van een gebouw 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 109.
Wijziging van de fiscale wetgeving	<ol style="list-style-type: none"> Mogelijke invloed op de aan- en verkoopprijzen Als gevolg hiervan mogelijke impact op de waardering en bijgevolg op de NAV (net asset value of eigen vermogen van de groep) Mogelijk hoger faciaal rendement gewenst door retail beleggers of mindere interesse ingevolge verhoging roerende voorheffing van 21% naar 25% 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"> Voordurende evaluatie van de veranderingen met betrekking tot wettelijke vereisten en de naleving ervan, bijgestaan door externe gespecialiseerde adviseurs (1,2,4). Leasinvest Real Estate betaalt sinds 2008 een hoger dividend uit en er wordt voorgesteld om in 2014 het dividend over boekjaar 2013 te verhogen tot € 4,50 per aandeel (3) (detail: zie beheersverslag – dividend p 48).
Aantasting van het consumentenvertrouwen	<ol style="list-style-type: none"> 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"> 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"> Negatieve invloed op bestaande professionele relaties 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).



Profiel Leasinvest Real Estate

Leasinvest Real Estate heeft in 2013 haar strategische heroriëntatie naar meer retail en meer Groothertogdom Luxemburg gerealiseerd. De acquisitie van Hornbach in Bertrange van 12.000 m² was een mooie afsluiter van een succesvol 2013.



Hornbach, Bertrange, Luxemburg

Leasinvest Real Estate heeft haar verdere strategische heroriëntatie van de vastgoedportefeuille naar een groter aandeel in retail (42%) en in het Groothertogdom Luxemburg (thans 60%) geconcretiseerd.

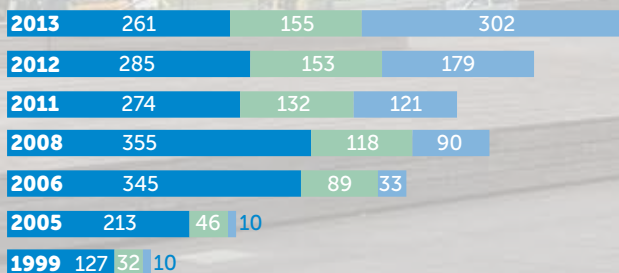
Mission statement

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

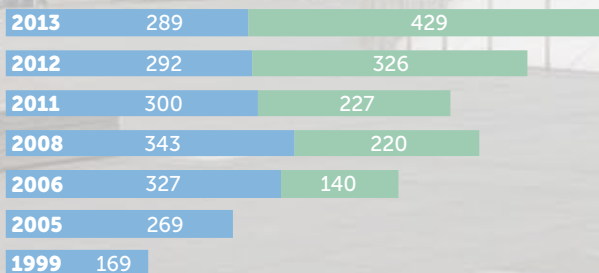
De bevak stelt zich tot doel een marktconform huurrendement, een aanvaardbaar dividendniveau en meerwaardepotentieel na te streven door de diversificatie van haar portefeuille..

Beleggersprofiel

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



- Kantoren
- Logistiek
- Retail



- België
- Luxemburg

Vastgoedportefeuille

Onze kern-investeringslanden zijn het Groothertogdom Luxemburg en België, waar sedert 2013 respectievelijk 60% en 40% van onze activa gelegen zijn.

Onze focus is geëvolueerd van voornamelijk kantoren naar een meerderheid aan **retail** (retailparken en middelgrote shopping centers), nu reeds goed voor **42%** van onze totale portefeuille. Kantoren zijn gedaald tot 36% en zijn voor het merendeel (19%) in het Groothertogdom Luxemburg gelegen, waar de kantorenmarkt nog steeds aantrekkelijk blijft.

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.

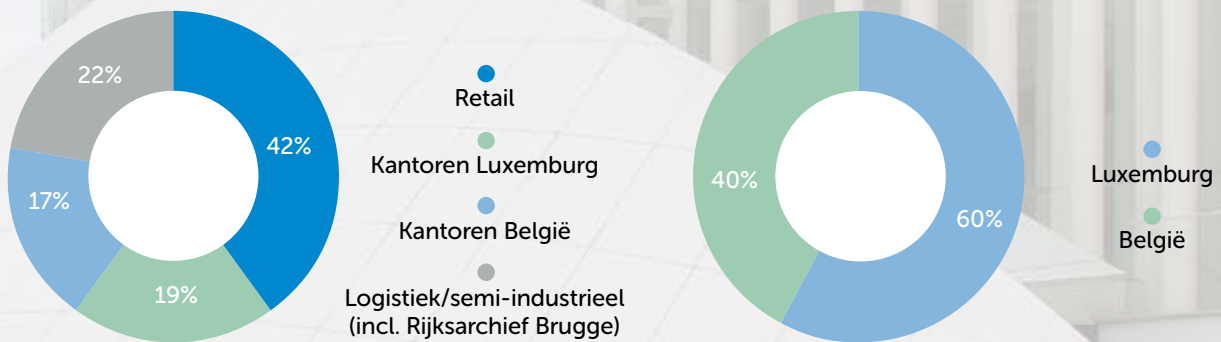
Ons commercieel beleid focust op het maximaliseren van de gemiddelde duur van de huurcontracten (per 31/12/13 toegenomen tot 5,23 jaar), de huurprijs en het behoud van een hoge bezettingsgraad, die op 31/12/13 toenam tot 96,9%.

€ 718 miljoen reële waarde

34 sites

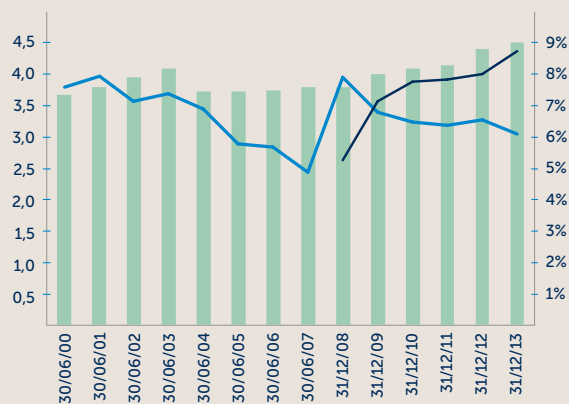
429.579 m²

zie vastgoedverslag p 56



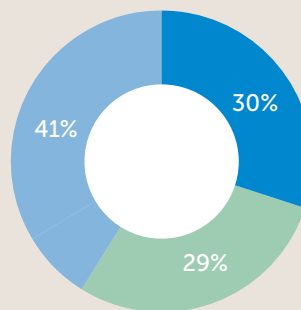
1999	>2005	2006	2007-2009	2010-2011	2012	2013
Erkenning als vastgoedbevak Notering aan NYSE Euronext Brussel (ex-Beurs van Brussel)	Vershillende acquisities van vnl. kantoorgebouwen in België Eigen management en personeel	Geografische diversificatie naar het Groothertogdom Luxemburg door acquisitie Luxemburgse vastgoedbevak Dexia Immo Lux (nu Leasinvest Immo Lux) voor € 150 miljoen (13 gebouwen)	Desinvestering van kantoorgebouwen en verdere diversificatie naar logistiek in België Herontwikkelingen in kantoren en opslag in het Groothertogdom Luxemburg Acquisitie top retail portefeuille in Luxemburg	Verdere desinvestering kantoorgebouwen Focus op diversificatie naar retail	Herfinanciering shopping center in het Groot-hertogdom Luxemburg van € 74 miljoen Oplevering & verwerving Rijksarchief te Brugge Verwerving toplocatie in centrum van stad Luxemburg	Desinvestering van voornamelijk kantoorgebouwen Publieke kapitaalverhoging van € 60 miljoen Publieke uitgifte obligatielening van € 75 miljoen Herfinanciering shopping center in het Groothertogdom Luxemburg van € 96,5 miljoen Private uitgifte obligatielening van € 20 miljoen Verwerving belangrijk retailpand in het Groothertogdom Luxemburg

Dividendrendement



● Bruto dividend
● Bruto dividendrendement
● Globale return

Aandeehouderstructuur



● Ackermans & van Haaren Groep
● AXA Belgium
● Free float

Bruto dividendrendement = bruto dividend/slotkoers op 31/12.
Gobale return: bron GPR: www.globalpropertyresearch.com



Financiële kalender

Jaarlijks financieel verslag 2013	31/03/14
Tussentijdse verklaring Q1 (31/03/14)	14/05/14
Jaarvergadering aandeelhouders	19/05/14
Betalbaarstelling dividend	26/05/14
Ex-date	21/05/14
Record date	23/05/14
Halfjaarlijks financieel verslag 2014 conform IAS 34	26/08/14
Tussentijdse verklaring Q3 (30/09/14)	17/11/14
Bekendmaking jaarresultaten 2014 (31/12/14)	19/02/15

Knauf Shopping Center Pommerloch, Luxemburg





Brief aan de aandeelhouders

Leasinvest Real Estate verhoogt opnieuw het dividend tot € 4,50.



DE MARKTEN

De Belgische economie leek in 2013 licht te herstellen gedreven door de gestegen export en interne consumptie. 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 zullen wellicht in 2014 de recessieperiode verlaten, maar het herstel zal kwetsbaar blijven. Het Groothertogdom Luxemburg behield haar sterk financieel profiel. De nieuwe coalitievorming voor de nieuwe regering eind 2013 zal het proactieve beleid verderzetten om de economie en de groei van het Groothertogdom Luxemburg op peil te houden.

De evolutie van de vastgoedmarkten kende naargelang het type vastgoed en het land een verschillend verloop. In België kenden kantoren in 2013 een dalende trend met lagere take-up cijfers van 340.000 m² dan in 2012 (423.000 m²). De verhuurvolumes in logistiek en retail vastgoed¹ stegen eveneens in 2013. In het Groothertogdom Luxemburg bleef het verhuurvolumen in kantoren in 2013 stabiel t.o.v. verleden jaar.

SUCCESSVOLLE VERDERE INVULLING VAN ONZE STRATEGISCHE HERORIËNTATIE

De "turnaround" strategie die voor Leasinvest Real Estate enkele jaren geleden werd vastgelegd om actiever te worden in retail en in het Groothertogdom Luxemburg heeft zich succesvol verder geconcretiseerd in 2013. Het afgelopen boekjaar was door onze belangrijke investeringen eind 2012 en eind 2013 een zeer goed jaar. Het Groothertogdom Luxemburg en België blijven onze twee kernlanden. Op 31/12/13 maakte het Groothertogdom Luxemburg 60% van onze globale portefeuille uit (2012: 53%) en België 40%. Het hoofdaccent van onze diversificatie naar type vastgoed werd verder verlegd in 2013 naar retail dat toenam tot 42% van de globale vastgoedportefeuille (2012: 29%), waar het deel kantoren verder daalde naar 36% (2012: 47%). Onze vastgoedportefeuille zal wellicht blijven bestaan uit retail, kantoren en logistiek. In het Groothertogdom Luxemburg zal deze meer gericht zijn op retail en kantoren. 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.

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. 78 e.v. van het Vastgoedverslag en voor wat betreft de daaraan verbonden risico's naar p. 4 e.v. van de Risicofactoren.

DE REALISATIES IN 2013 EN OBJECTIEVEN VOOR 2014

De directe vastgoedportefeuille bedroeg eind 2013 € 718 miljoen hetzij een stijging van 16,2% (2012: +22,5%), inclusief indirecte investeringen bedroeg de geconsolideerde vastgoedportefeuille € 759 miljoen.

De investeringen (zowel direct als indirect) bedroegen € 129 miljoen wat hoger was dan in 2012 (€ 120 miljoen) en bestonden uit de verwerving van het economisch eigendom van het 2^{de} Knauf shopping center in Pommerloch (in het noorden van het Groothertogdom Luxemburg), een verhuurd retailpand aan DIY (doe-het-zelf) zaak Hornbach in Bertrange, de verdere investeringen in het te ontwikkelen kantoorproject Royal20 (ex-Hotel Rix) in Stad Luxemburg en

De "turnaround" strategie die voor Leasinvest Real Estate enkele jaren geleden werd vastgelegd om actiever te worden in retail en in het Groothertogdom Luxemburg heeft zich succesvol verder geconcretiseerd in 2013.

de door Leasinvest Real Estate gevolgde publieke kapitaalverhoging met behoud van onze 10% participatie in de vastgoedbevak Retail Estates. In beide landen werden er enkele desinvesteringen van kleinere of minder strategische panden uitgevoerd in de loop van 2013 en begin 2014.

De verhuringen in 2013 verliepen goed met o.a. de volledige wederverhuring aan de zittende huurders van het kantoorgebouw Monnet in het Groothertogdom Luxemburg tegen vergelijkbare voorwaarden, de verdere verhuringen tot 70% (2012: 62,5%) van het kantoorgebouw The Crescent (Anderlecht, Brussel) en tot 100% van de logistieke site Canal Lo-

96,9%
bezettingsgraad

portefeuille
€ 718
miljoen

netto dividend-
rendement
4,53%

+31%
netto
resultaat

gistics Brussel. De globale bezettingsgraad¹ steeg tot 96,9% (2012: 94,9%)

In 2013 werden al onze objectieven in het kader van de verdere groei, de heroriëntatie naar meer investeringen in retail en de toename van de winstcijfers behaald. Het netto resultaat en het netto courant resultaat kenden in 2013 t.o.v. 2012 een respectieve stijging van 31% en 14,2% hetzij € 26,9 miljoen (2012: € 20,5 miljoen) en € 24,1 miljoen (2012: € 21,1 miljoen). De toename van het netto courant resultaat is hoofdzakelijk het gevolg van toegenomen huurinkomsten tot € 45 miljoen, waarbij like-for-like de huurinkomsten stegen met 9%.

Echter gezien de investeringen in 2013 slechts begin september (voor het shopping center in Pommerloch) en begin december (voor het retailpand in Bertrange) hebben plaatsgevonden, hebben deze slechts resp. 4 en 1 maand(en) kunnen bijdragen tot het resultaat van 2013.

Buiten uitzonderlijke omstandigheden en onvoorziene minwaarden op de bestaande vastgoedportefeuille en rente-indekkingen verwacht de vennootschap een beter netto resultaat en netto courant resultaat te realiseren in 2014 dan in 2013.

Buiten uitzonderlijke omstandigheden en onvoorziene minwaarden op de bestaande vastgoedportefeuille en rente-indekkingen verwacht de vennootschap een beter netto resultaat en netto courant resultaat te realiseren in 2014 dan in 2013

HET DIVIDEND EN DE KOERS VAN HET AANDEEL

Het aandeel van een vastgoedbevak is een rendementsaandeel. Er wordt voorgesteld om over het boekjaar 2013 een brutodividend uit te keren van € 4,50 dat 2,27% hoger ligt dan het brutodividend van € 4,40 over 2012. Het netto dividend 2013 bedraagt € 3,3375 in vergelijking met € 3,30 eind 2012. Gegeven de slotkoers op 31/12/13 van € 73,60 betekent dit een dividendrendement van bruto 6,10% of netto 4,53% (op basis van 25% roerende voorheffing).

De koers van het aandeel Leasinvest Real Estate fluctueerde tijdens het boekjaar tussen € 65,10 en € 82,45. Eind 2013 noteerde het aandeel € 73,60, wat een premie van 7,5% opleverde t.o.v. de netto-actiefwaarde van € 67,9 op 31/12/13 (op basis van de reële waarde van het vastgoed).

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 'Breeam in-use' (met 'good' score) voor o.a. de herontwikkeling van de kantorengebouwen The Crescent in Brussel en Motstraat (Mechelen). Het is onze verdere bedoeling om telkens wanneer er een belangrijke renovatie gerealiseerd wordt, een 'Breeam in-use'-certificaat aan te vragen². Bij een mogelijke nieuwbouw, zoals het kantoorproject Royal20 (ex-Hotel Rix) in de Stad Luxemburg, zal er eveneens naar gestreefd worden om een certificaat Breeam 'very good' of 'excellent' te behalen.

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

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

Jean-Louis Appelmans
Afgevaardigd bestuurder

Luc Bertrand
Voorzitter van
de raad van bestuur

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.

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



Kerncijfers

Het netto resultaat neemt toe met 31% tot € 26,9 miljoen.



DE KERNCIJFERS BETREFFEN IAS/IFRS KERNCIJFERS

Eind 2013 neemt Leasinvest Real Estate (LRE) via integrale consolidatie volgende participaties op: de Luxemburgse SICAV-FIS Leasinvest Immo Lux SA, Leasinvest Services NV, Canal Logistics Brussels NV, Orli Lux sàrl en RAB Invest NV.

KERNCIJFERS VASTGOEDPORTEFEUILLE ⁽¹⁾

	31/12/13	31/12/12
Reële waarde vastgoedportefeuille (€ 1.000) ⁽²⁾	718.234	617.763
Reële waarde vastgoedbeleggingen incl. part. Retail Estates (€ 1.000) ⁽²⁾	759.290	649.254
Investeringswaarde vastgoedbeleggingen (€ 1.000) ⁽³⁾	731.850	633.301
Huurrendement obv reële waarde ^{(4) (5)}	7,31%	7,30%
Huurrendement obv investeringswaarde ^{(4) (5)}	7,18%	7,14%
Bezettingsgraad ^{(5) (6)}	96,90%	94,90%
Gemiddelde looptijd huurcontracten (jaar)	5,23	4,9

1 De vastgoedportefeuille omvat zowel de gebouwen in exploitatie, de projectontwikkelingen, de gebouwen bestemd voor verkoop als de gebouwen onder IFRS 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 de vastgoedportefeuille bestaat uit de vastgoedbeleggingen (€ 690.191 duizend), de vorderingen financiële leasing (€ 17.899 duizend) en activa bestemd voor verkoop (€ 10.144 duizend), samen € 718.234 duizend. De reële waarde van Retail Estates werd bepaald op basis van de beurskoers op 31/12/13.

3 De investeringswaarde is de waarde zoals bepaald door een onafhankelijke vastgoeddeskundige en waarvan de mutatiekosten nog niet zijn afgetrokken.

4 Reële waarde en investeringswaarde geschat door de vastgoedexperten Cushman & Wakefield / Winsinger en Vennoten.

5 Voor de berekening van het huurrendement en de bezettingsgraad komen enkel de gebouwen in exploitatie in aanmerking, 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 2013 omvat 34 sites (inclusief activa bestemd voor verkoop & de projectontwikkelingen) met een totale oppervlakte van 429.579 m², waarvan er 18 gelegen zijn in Luxemburg (60% t.o.v. 53% vorig boekjaar) en 16 in België (40% van de reële waarde t.o.v. 47% vorig boekjaar). De verdeling naar type vastgoed is gewijzigd met een sterke toename van het type Retail t.o.v. Kantoren zoals de tabel hierna aantoont (voor detail, zie vastgoedverslag):

Relatief aandeel	31/12/13	31/12/12	variatie
Kantoren Brussel	13%	16%	-2,8%
Kantoren rest van België	4%	5%	-1,3%
Kantoren Groothertogdom Luxemburg	19%	26%	-6,5%
Totaal kantoren	36%	47%	-10,6%
Logistiek/Semi-industrieel België	19%	21%	-2,2%
Logistiek/Semi-industrieel Groothertogdom Luxemburg	3%	3%	-0,2%
Totaal Logistiek/Semi-industrieel	22%	24%	-2,4%
Retail België	5%	5%	-0,5%
Retail Groothertogdom Luxemburg	38%	24%	13,5%
Totaal retail	42%	29%	13,0%
Totaal vastgoedportefeuille	100%	100%	

De **reële waarde van de vastgoedportefeuille** bedraagt **€ 718,2 miljoen** eind 2013 t.o.v. € 617,8 miljoen eind december 2012. De toename is voornamelijk het gevolg van de verwerving van de economische eigendom van het shopping center Knauf Pommerloch in het derde trimester van 2013 (€ 96,5 miljoen). Deze investering werd partieel gefinancierd met de middelen uit de eind juni gerealiseerde publieke kapitaalverhoging. In het vierde trimester werd in het Groothertogdom Luxemburg een retailpand dat voor 10 jaar vast verhuurd is aan de Duitse doe-het-zelf groep Hornbach, verworven tegen € 25,5 miljoen.

In 2013 werden ook voor ongeveer € 27 miljoen (boekhoudwaarde) enkele minder strategische panden verkocht, waaronder het gebouw Pasteur (kantoor gelegen in Groothertogdom Luxemburg).

De **globale directe en indirecte vastgoedportefeuille** (inclusief de participatie in Retail Estates NV) bedraagt eind 2013 bijna **€ 760 miljoen**.

Door de gerealiseerde transacties neemt het aandeel **retail** toe tot **42%** en neemt het aandeel kantoren in de directe portefeuille verder af naar 36%, waarvan 19% in Groothertogdom Luxemburg en 17% in België gevestigd is, en tevens verhoogde het aandeel van de directe portefeuille verder nog in het **Groothertogdom Luxemburg (60%)** t.o.v. in België (40%).

Niettegenstaande de moeilijke huurmarkt in België nam de gemiddelde bezettingsgraad van de gebouwen toe onder impuls van de uitgevoerde investeringen en de succesvolle verhuringen. Eind 2013 bedroeg deze 96,9% t.o.v. 94,9% eind 2012. De bezettingsgraad voor België nam toe tot 93,32% (2012: 90,89%) terwijl deze voor het Groothertogdom Luxemburg constant op een zeer hoog niveau bleef en nog licht toenam, 99,43% in vergelijking met 99,28% eind 2012.

Het huurrendement van het vastgoedpatrimonium in exploitatie o.b.v. de reële waarde bedraagt 7,31% (tegenover 7,30% eind 2012), en o.b.v. de investeringswaarde 7,18% (tegenover 7,14% eind 2012).

KERNCIJFERS RESULTATEN

	31/12/13	31/12/12
Huurinkomsten (€ 1.000)	45.186	37.959
Netto huurresultaat per aandeel	9,15	9,46
Netto courant resultaat (€ 1.000) ⁽¹⁾	24.128	21.113
Netto courant resultaat per aandeel ^{(1) (2)}	4,88	5,26
Netto resultaat aandeel groep (€ 1.000)	26.928	20.508
Netto resultaat aandeel groep per aandeel ⁽²⁾	5,45	5,11
Globaal resultaat aandeel groep (€ 1.000)	37.305	9.744
Globaal resultaat aandeel groep per aandeel ⁽²⁾	7,55	2,43
Netto courant resultaat per aandeel pro rata ⁽²⁾	5,37	5,26

1 Het netto courant resultaat bestaat uit het netto resultaat met uitsluiting van het portefeuilleresultaat en de variaties in reële waarde van de niet-effectieve rente-indekkingen.

2 De resultaten per aandeel zijn berekend o.b.v. het aantal aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode.

Het **netto courant resultaat** nam met 14% toe van € 21,1 miljoen (of € 5,26 per aandeel) eind 2012 naar € 24,1 miljoen (of € 4,88 per aandeel) eind 2013. Deze stijging is het gevolg van de hogere huurinkomsten. Indien we rekening houden met de weging van het aandeel van het resultaat met het aantal uitstaande aandelen, welke eind juni 2013 zijn toegenomen ingevolge de publieke kapitaalverhoging, bedraagt het netto courant resultaat per aandeel eind 2013 € 5,37 in vergelijking met € 5,26 per aandeel eind 2012.

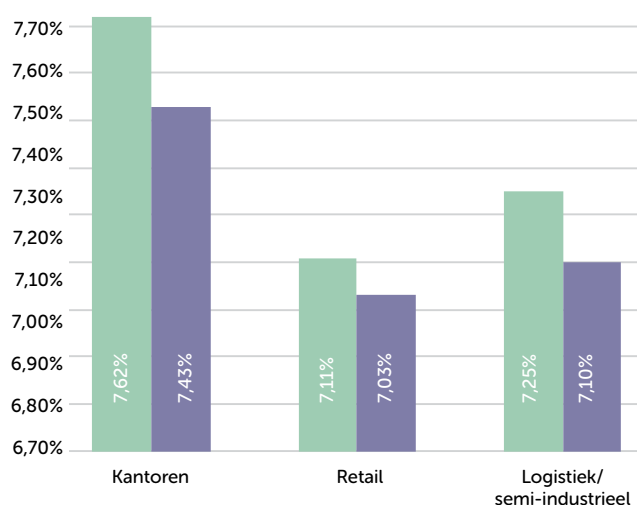
Het **netto resultaat**, aandeel groep bedroeg € 26,9 miljoen t.o.v. € 20,5 miljoen in 2012, hetzij een toename van 31%. In termen van netto resultaat per aandeel geeft deze verhouding € 5,45 eind 2013 tegenover € 5,11 eind 2012. Deze stijging is vnl. het gevolg van naast de hierboven vermelde hogere huurinkomsten, een positieve variatie in de reële waarde van de vastgoedportefeuille en van de financiële activa en passiva in vergelijking met 2012.

KERNCIJFERS BALANS

	31/12/13	31/12/12
Netto actief aandeel groep (€ 1.000)	335.334	256.005
Netto actief aandeel groep per aandeel ⁽¹⁾	67,9	63,8
Netto actief aandeel groep per aandeel obv inv. Waarde ⁽¹⁾	70,7	67,7
Netto actief aandeel groep per aandeel EPRA ⁽¹⁾	71,5	70,6
Totaal activa (€ 1.000)	777.867	667.026
Financiële schuld	407.602	364.409
Financiële schuldgraad (conform KB 7/12/2010)	53,53%	56,19%
Gemiddelde looptijd kredietlijnen (jaar)	3,7	2,64
Gemiddelde financieringskost (exclusief variaties reële waarde aanpassingen fin. instrumenten)	3,29%	3,04%
Gemiddelde looptijd afdekkingen (jaar)	5,63	5,43

1 Het netto actief per aandeel is berekend o.b.v. het aantal aandelen deelgerechtigd in het resultaat van periode.

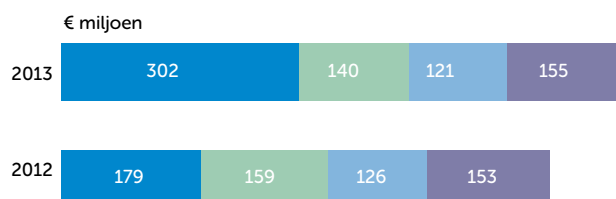
DETAIL VAN HET RENDEMENT PER ACTIVAKLASSE ⁽¹⁾



Reële waarde
Investeringswaarde

1 Er bestaat een inverse relatie tussen rendement en waarde, namelijk een hogere waarde geeft ceteris paribus een lager rendement.

Retail ● ● Kantoren België
Kantoren Luxemburg ● ● Logistiek/semi-industrieel



BIJLAGE: KEY PERFORMANCE INDICATOREN VOLGENS HET EPRA REFERENTIESYSTEEM

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

Deze cijfergegevens werden niet geauditeerd door de commissaris.

	Definities	2013		2012	
		(x € 1 000)	(€/aandeel)	(x € 1 000)	(€/aandeel)
EPRA Resultaat	Courant resultaat afkomstig van de strategische operationele activiteiten	24.128	4,89	21.113	5,26
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	353.275	71,53	283.404	70,62
EPRA NNNAW	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	256.005	63,80
		(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	6,20%		5,84%	
EPRA Aangepast NIR	Deze ratio voert een correctie uit op de EPRA NIR met betrekking tot het teneinde lopen van de gratuiteiten en andere huurvoordelen	6,14%		5,84%	
EPRA Huurleegstand	Geschatte Huurwaarde (GHW) van leegstaande oppervlakte gedeeld door de GHW van de total portefeuille	3,10%		5,10%	
EPRA Kost Ratio (incl. directe leegstandskosten)	Verhouding van de operationele en algemene kosten tov van de bruto huurinkomsten	20,00%		18,96%	
EPRA Kost Ratio (excl. directe leegstandskosten)	Verhouding van de operationele en algemene kosten tov van de bruto huurinkomsten, exclusief de directe leegstandskosten	19,35%		17,62%	



Beheersverslag

Strategie	39
Belangrijke gebeurtenissen tijdens en na de afsluiting van het boekjaar	42
Toelichting bij de geconsolideerde balans en resultatenrekening	46
Dividend	48
Vooruitzichten	48
Beheer van de financiële middelen	49
Key performance indicatoren volgens het EPRA referentiesysteem	50
Leasinvest Real Estate op de beurs	52
Vastgoedverslag	56
Corporate governance verklaring	84
Duurzame ontwikkeling	109





portefeuille
€ 718
 miljoen

60%
 Luxemburg

Bruto dividend
€ 4,50

Retail
42%

Jean-Louis Appelmans, CEO

“Door gerichte investeringen in retail, vul. in Luxemburg, is het investeringsprofiel van Leasinvest Real Estate op enkele jaren tijd volledig veranderd met als resultaat een succesvolle transformatie van een voornamelijk kantoren- naar een overwegend retailvastgoedbevak (2013: 42%) en van uitsluitend investeringen in België naar 60% in Luxemburg.

De globale bezettingsgraad evolueerde positief tot bijna 97% (2012: 94,9%), niet alleen door acquisities van volledig verhuurde gebouwen, maar evenzeer door succesvolle (weder-)verhuringen.

De financiële markten in België hebben in 2013 de notoriëteit van Leasinvest Real Estate bevestigd door de succesvolle realisatie van achtereenvolgens een publieke kapitaalverhoging van € 60 miljoen, een publieke obligatie-uitgifte van € 75 miljoen, gevolgd door een private obligatie-uitgifte van € 20 miljoen. Daardoor verbeterde onze schuldratio, versterkte onze balans, werden onze financieringsbronnen verder gediversifieerd en de gemiddelde duur ervan verlengd.

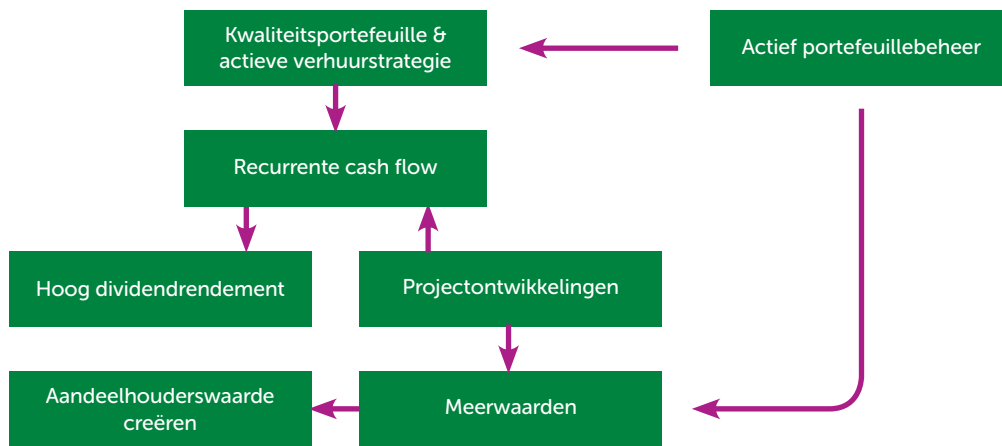
2013 werd dan ook afgesloten als een sterk jaar waarin we al onze objectieven in het kader van de verdere groei, de heroriëntatie naar meer investeringen in retail en de toename van de winstcijfers behaald hebben.”

De hierna vermelde tekst bevat het uittreksel uit het verslag van de statutaire zaakvoerder aan de gewone algemene vergadering van aandeelhouders van Leasinvest Real Estate die gehouden zal worden op 19/05/14 m.b.t. de enkelvoudige en geconsolideerde IFRS cijfers over het boekjaar 2013 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 183.

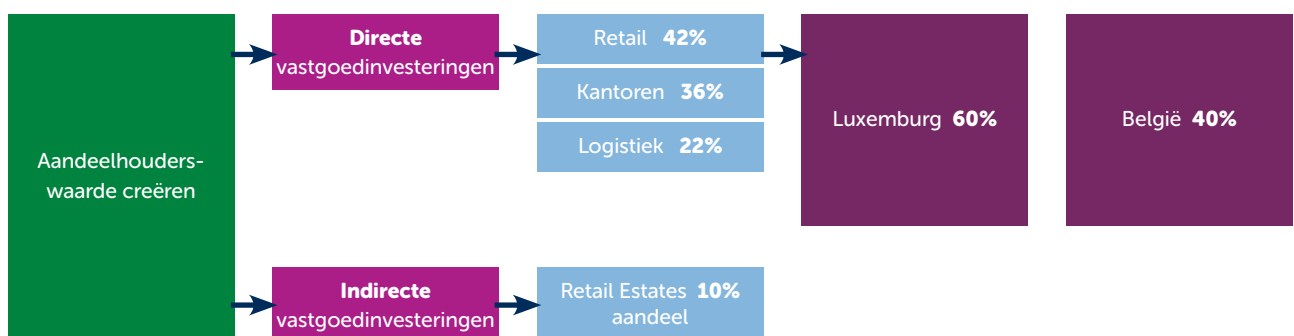
Strategie

Business model



1.1 INVESTERINGEN EN DESINVESTERINGEN

Investeringsmodel



Leasinvest Real Estate past sinds 2006 een duidelijke diversificatiestrategie toe, zowel naar type gebouwen als geografisch. De portefeuille van de vastgoedbevak is op 31/12/13 als volgt samengesteld: 42% retail, 36% kantoren, 22% logistiek (incl. Rijksarchief Brugge), en voor 60% gelegen in het Groot-hertogdom Luxemburg en voor 40% in België.

Tijdens het voorbije boekjaar heeft Leasinvest Real Estate haar "turnaround" strategie om te investeren in meer retail en minder kantoren, en meer in het Groothertogdom Luxemburg 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 economische crisis eind 2008; met uitzondering van 2012 waar een stijging werd genoteerd, om in 2013 het laagste niveau in 10 jaar te bereiken (zie vastgoedverslag, marktinformatie),
- 2 de lagere verhuuropnametrend leidde tot lagere huurprijzen,
- 3 opleveringen van nieuwe kantoorontwikkelingen gedurende de laatste jaren hebben het kantorenaanbod onnodig verhoogd en
- 4 de hoge leegstandsgraad van vnl. oudere en/of technisch niet meer aangepaste gebouwen is ieder jaar toegenomen 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 het niveau in 2013 vergelijkbaar met dat van 2012, wat nog altijd in lijn ligt met het vijfjaarlijks gemiddelde.

De keuze voor retailvastgoed is geïnspireerd door de interessante huurrendementen, de lage renovatie- en onderhoudsinvesteringen (in tegenstelling tot bv. de investeringen voor het groener maken en moderniseren van kantoorgebouwen) voor Leasinvest als verhuurder, en de standvastigheid van retailhuurders naar 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 waar Leasinvest Real Estate via de onderschrijving van vastgoedcer-

tificaten in heeft geïnvesteerd, respectievelijk in september 2012 en september 2013.

De geografische diversificatie naar het Groothertogdom Luxemburg toe 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 eind 2013 de grootste buitenlandse vastgoedinvesteerder (bron/ Expertise/JLL Luxembourg).

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 bijna 70% op 31/12/13. Ook in 2013 werd verder geïnvesteerd in dit gebouw door de aanleg van een volledig nieuwe tuin volgens het principe van biodiversiteit met inbegrip van een 'ecowall'.

Oudere en/of minder strategische kantoorgebouwen worden bij voorkeur verkocht indien er zich een opportuniteit voordoet, zoals het geval was in 2013. Er is in totaal voor € 27 miljoen gedesinvesteerd, vnl. in kantoorgebouwen (zie overzicht desinvesteringen in het Beheersverslag).

1.2 COMMERCIELE STRATEGIE

Door een doorgedreven dynamisch & proactief commercieel beheer probeert Leasinvest Real Estate de bezettingsgraad (96,9% op 31/12/13 t.o.v. 94,9% op 31/12/12) op een hoog niveau te houden en de gemiddelde looptijd van de huurcontracten maximaal te verlengen, die verder toegenomen is van 4,9 jaar op 31/12/12 tot 5,23 jaar op 31/12/13.

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

1.3 FUNDING & INDEKKINGSSTRATEGIE

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 07/12/10 betreffende vastgoedbevaks 65% bedraagt. De schuldgraad op 31/12/13 bedraagt 53,53% en ligt dus perfect binnen de vooropgestelde vork van 50% à 55%.

In 2013 werd de financieringscapaciteit versterkt door achtereenvolgens een publieke kapitaalverhoging van € 60 miljoen, een publieke obligatielening-uitgifte van € 75 miljoen en een private obligatielening-uitgifte van € 20 miljoen. De netto-opbrengst van deze uitgiftes werd aangewend voor de concretisering van de strategie van de vennootschap en

meer specifiek om de groei en verdere diversificatie van de vastgoedportefeuille te financieren, alsook om de financieringsbronnen te diversifiëren, de schuldratio te verbeteren, de balans te versterken en bovendien te zorgen voor een verlenging van de gemiddelde looptijd van de schulden.

Leasinvest Real Estate heeft naast de hierboven beschreven succesvolle plaatsingen bijkomende kredietlijnen afgesloten in 2013 en bestaande kredietlijnen vernieuwd. De kredietlijnen (excl. de € 95 miljoen obligatieleningen) bedragen eind 2013 € 448,7 miljoen in vergelijking met € 386,7 miljoen in 2012, een toename van € 62 miljoen. Deze netto toename (€ 40 miljoen) is voornamelijk het gevolg van nieuwe kredietlijnen bij financiële instellingen die nog geen kredieten gaven per einde 2012, wat naast de succesvolle uitgifte van obligatieleningen duidt op een betere diversificatie van de financieringsbronnen.



Belangrijke gebeurtenissen¹

2.1 TIJDENS HET BOEKJAAR 2013

Highlights

- Concretisering van de verdere strategische heroriëntatie van de portefeuille naar een groter aandeel in retail (42%) en in het Groothertogdom Luxemburg (60%);
- Toename directe vastgoedportefeuille met 16% tot € 718,2 miljoen (op basis van de reële waarde);
- Stijging van de bezettingsgraad van 94,9% eind 2012 naar 96,9% eind 2013;
- Toename van het netto resultaat per aandeel van € 5,11 eind 2012 naar € 5,43 eind 2013;
- Stijging netto resultaat met 31% tot € 26,9 miljoen in vergelijking met € 20,5 miljoen in 2012;
- Toename van het netto courant resultaat pro rata² per aandeel van € 5,26 eind 2012 naar € 5,37 eind 2013;
- Stijging netto courant resultaat met 14% tot € 24,1 miljoen in vergelijking met € 21,1 miljoen in 2012;
- Stijging van 2,27% van het dividend tot bruto € 4,50 per aandeel (netto € 3,3375) in vergelijking met bruto € 4,40 per aandeel in 2012 (netto € 3,30).

Investerings en desinvesteringen

Investerings

Verwerving economische eigendom shopping center Knauf Pommerloch

Het principeakkoord dat in augustus 2012 werd getekend met de eigenaar van de twee Knauf shopping centra gelegen in het Noorden van het Groothertogdom Luxemburg werd, na de verwerving van de vastgoedcertificaten van het eerste Knauf shopping center gelegen in Schmiede in september 2012, op 10 september 2013 volledig gerealiseerd met de acquisitie van de economische eigendom van het tweede Knauf shopping center te Pommerloch.

In uitvoering van voormelde overeenkomst heeft Leasinvest Real Estate op 10 september 2013 via haar 100% dochteronderneming Leasinvest Immo Lux SA, gevestigd in Luxemburg, voor een waarde van € 96,5 miljoen (hetgeen niet hoger is dan de reële waarde), via de volledige onderschrijving van een private emissie van vastgoedcertificaten, de economische

eigendom van Knauf Pommerloch verworven. Dit shopping center bestaat uit een 60-tal winkels met meer dan 26.000 m² aan commerciële oppervlakte en meer dan 1.000 parkeerplaatsen, alsook 2.700 m² kantoren, die in volle commercialisatie zitten. Het shopping center is volledig verhuurd (gemiddeld huurrendement 6,68%) aan verschillende gekende retail enseignes en trekt sedert meer dan 10 jaar bezoekers aan uit Luxemburg en België.

Met de acquisitie van deze 2 Knauf shopping centra heeft Leasinvest Immo Lux een leidende marktpositie in het Noorden van Luxemburg.

Het provenu van € 60,7 miljoen van de succesvolle publieke kapitaalverhoging eind juni 2013 werd, samen met de beschikbare kredietlijnen, gebruikt om deze acquisitie t.w.v. € 96,5 miljoen te financieren.

Verwerving retailpand van 12.000 m² in het Groothertogdom Luxemburg

Op 2 december 2013 heeft Leasinvest Real Estate, via haar 100% dochteronderneming Leasinvest Immo Lux, 100% van de aandelen van een vennootschap verworven, die eigenaar is van een retailpand van meer dan 12.000 m² met 475 parkingplaatsen, gevestigd in de periferie van de stad Luxemburg. Dit zeer goed gelegen retailpand is voor 10 jaar vast verhuurd aan de Duitse doe-het-zelf groep Hornbach, marktleider in het Groothertogdom Luxemburg en de enige bouwmarkt van deze omvang in Luxemburg. De acquisitiewaarde van het pand bedroeg € 25,5 miljoen, hetgeen gelijk is aan de reële waarde op basis van een startrendement van 6,75%.

Leasinvest Immo Lux bezit met voormelde acquisities in Luxemburg voor meer dan 100.000 m² aan winkels in 7 regio's nl. Schmiede, Pommerloch, Diekirch, Strassen, Bertrange, Foetz en Dudelange.

Intekening op kapitaalverhoging Retail Estates

Eind juni heeft Leasinvest Real Estate ingetekend op de publieke kapitaalverhoging van de openbare vastgoedbevak Retail Estates ten belope van de uitoefening van haar voorkeurrechten en 145.721 aandelen verworven tegen € 49,75 per aandeel zijnde in totaal € 7.249 duizend. Bijgevolg is het aandeel van Leasinvest in het kapitaal van Retail Estates ongewijzigd gebleven op 10%. Deze nieuwe aandelen gecreëerd naar aanleiding van de kapitaalverhoging geven recht op een volledig dividend voor het boekjaar dat aanving op 1 april 2013.

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

² Berekend door het resultaat gerealiseerd voor de publieke kapitaalverhoging en na deze operatie te wegen op basis van het aantal aandelen voor die kapitaalverhoging en het aantal aandelen na de kapitaalverhoging.

Desinvesteringen

Verkoop kantoorgebouw Pasteur in het Groothertogdom Luxemburg

Leasinvest Immo Lux SA, een 100% dochteronderneming van Leasinvest Real Estate Comm. VA, heeft op 11 maart 2013 een kantoorgebouw van 4.928 m² gelegen aan de Avenue Pasteur in het Limpertsberg District in de Stad Luxemburg verkocht aan één van de vastgoedfondsen van de Duitse investeringsmaatschappij aik Immobilien-Kapitalanlagegesellschaft mbH voor ongeveer € 19,2 miljoen, wat overeenstemt met de reële waarde van het gebouw. De opbrengst van deze verkoop werd geherinvesteerd in de ontwikkeling van het vroegere Hotel Rix gelegen aan de Boulevard Royal in Stad Luxemburg, waar een nieuw kantoorgebouw zal worden opgetrokken waarvan de oplevering verwacht wordt in het voorjaar van 2015 (zie infra).

De totale investeringskost van het project wordt geraamd op € 34 miljoen en de geschatte huur bedraagt +/- € 2,3 miljoen.

Verkoop logistiek gebouw in Nossegem

Begin januari 2013 werd het voorste gedeelte van de Vierwindensite (gelegen te Nossegem) verkocht aan Immobilière ASCO NV voor een netto bedrag van € 3 miljoen wat niet lager is dan de reële waarde. Op deze verkoop werd een beperkte meerwaarde gerealiseerd.

Verkoop resterende twee verdiepingen in gebouw Mercure in het Groothertogdom Luxemburg

Leasinvest Immo Lux SA heeft eind april en begin mei voor een netto bedrag van € 1,9 miljoen de twee resterende verdiepingen verkocht van het in mede-eigendom aangehouden kantoorgebouw "Mercure" (gelegen aan de avenue de la Gare in Stad Luxemburg). Op deze verkoop werd een meerwaarde van € 600 duizend gerealiseerd.

Desinvestering kantoorgebouw Delta Business park te Kontich

Op 13 september 2013 werd het kantoorgebouw van het Delta Business Park gelegen aan de Kontichsesteenweg in het Technologiepark Satenrozen te Kontich verkocht voor een netto bedrag van € 2,2 miljoen, hetzij tegen de reële waarde.

Juni

*Succesvolle publieke
kapitaalverhoging
van € 60 miljoen*

September



Investering van € 94,5 miljoen retail in Luxemburg

*Succesvolle publieke obligatie-
uitgifte van € 75 miljoen*

December

*Succesvolle private obligatie-
uitgifte van € 20 miljoen*



Acquisitie van € 25 miljoen retail in Luxemburg

Verkoop logistiek pand Lusambostraat te Vorst

Op 9 oktober 2013 werd het semi-industrieel gebouw, bestaande uit kantoren en opslag, aan de Lusambostraat te Vorst, samen met het onderliggend erfpachtrecht van de GOMB (Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij Brussel) verkocht voor een netto bedrag van € 1 miljoen, hetzij tegen de reële waarde.

Ontwikkelingen en herontwikkelingen

Bouwvergunning voor gebouw 'Royal 20' gelegen aan de Boulevard Royal in Groothertogdom Luxemburg

Op 9 oktober 2013 werd de bouwvergunning bekomen voor de ontwikkeling van een nieuw kantorenproject gelegen aan de Boulevard Royal in Stad Luxemburg. De afbraakwerken van het vroegere "Hotel Rix" werden opgestart en de oplevering van het gebouw is voorzien in het voorjaar van 2015. Op deze toplocatie zal een nieuw kantoorgebouw van ongeveer 5.000 m² genaamd "Royal20", gerealiseerd worden, dat zal voldoen aan hoge energetische performantie-eisen en van de hand zijn van het gerenomeerd Frans architectenbureau Agences Elisabeth & Christian de Portzamparc. De totale investeringskost van het project wordt geraamd op € 34 miljoen en de geschatte jaarlijkse huur bedraagt +/- € 2,3 miljoen.

Verhuringen

De verdere commercialisering van de verhuringen is gunstig verlopen in 2013, ondanks de nog steeds uitdagende marktomstandigheden.

The Crescent (Anderlecht)

In het gebouw The Crescent (15.132 m²), dat in 2012 volledig omgevormd werd tot een 'green intelligent building' en gebruikt wordt als business center met verschillende faciliteiten (catering, vergaderzalen, enz.), werden een 40-tal dienstverleningscontracten ondertussen ondertekend, waardoor de bezettingsgraad eind 2013 69% bedraagt.

Canal Logistics

Orchestra-Prémaman SA huurt 5.550 m² in Canal Logistics Brussels (details p 74) vanaf 4 december 2013 voor een periode van 8 jaar. De Franse groep Orchestra opgericht in 1995, waarvan Prémaman sinds juli 2012 een onderdeel werd, is

marktleider in babyartikelen, zwangerschapsmode en kinderkleding, van de geboorte tot 14 jaar, en is actief in een aantal Europese landen. Orchestra-Prémaman zal de site van Canal Logistics gebruiken als logistiek platform voor de toelevering van haar winkels in de Brusselse regio.

Financieringen

Publieke kapitaalverhoging van € 60.655.489

De zaakvoerder van Leasinvest Real Estate is begin juni 2013 overgegaan tot een succesvolle kapitaalverhoging in het kader van het toegestaan kapitaal met naleving van het voorkeurrecht van Leasinvest Real Estate voor een bedrag van € 60.655.489 (inclusief uitgiftepremie) en dit door middel van een openbare aanbidding van 926.038 nieuwe aandelen uitgegeven tegen € 65,50. Het totaal aantal aandelen bedraagt hierdoor sinds eind juni 2013 4.938.870 in vergelijking met 4.012.832 eind 2012.

De inschrijvingsperiode liep van 5 juni 2013 tot en met 19 juni 2013 en werd na verkoop van de scrips volledig onderschreven (91,5% via uitoefening van voorkeurrechten en het saldo via scrips). BNP Paribas Fortis trad op als "Sole Global Coordinator en Sole Bookrunner"; ING België en Belfius bank als "Co-Lead Managers".

Uitgifte publieke obligaties t.w.v. € 75 miljoen

Op 27 september haalde Leasinvest Real Estate met de uitgifte van een publieke obligatielening al na één dag het beoogde maximum van € 75 miljoen op. De Joint Lead Managers (Belfius Bank NV/SA, BNP Paribas Fortis NV/SA en ING Bank NV, Belgian Branch), ontvingen inschrijvingen voor een hoger bedrag, waardoor de inschrijvingen proportioneel werden herleid. De obligaties hebben een looptijd van 6 jaar. Deze obligaties die op 9 oktober 2013 werden uitgegeven en voor verhandeling toegelaten werden op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels bieden een jaarlijkse brutocoupon van 3,75%. Dit vertegenwoordigt een bruto actuariael rendement van 3,399% op jaarbasis, en een netto jaarlijks actuariael rendement van 2,472% (na aftrek van 25% roerende voorheffing).

De operatie werd gecoördineerd door ING Bank NV.

Succesvolle private plaatsing obligaties van € 20 miljoen

Op 4 december 2013 is Leasinvest Real Estate overgegaan tot de succesvolle vroegtijdige afsluiting van een private plaatsing van obligaties voor een totaalbedrag van € 20 mil-

joen. De obligaties hebben een looptijd van 7 jaar, en vervallen op 4 december 2020, en genereren een vast jaarlijks bruto-rendement van 3,528%. De uitgifteprijs van de obligaties was gelijk aan hun nominaal bedrag, hetzij € 100.000. De obligaties werden geplaatst bij institutionele investeerders. Bank Degroof NV/SA trad op als Lead Manager.

De netto-opbrengst van deze uitgiftes werd aangewend voor de concretisering van de strategie van de vennootschap en meer specifiek om de groei en verdere diversificatie van de vastgoedportefeuille te financieren, alsook om de financieringsbronnen te diversifiëren en bovendien om te zorgen voor een verlenging van de gemiddelde looptijd van de schulden.

Nieuwe en verlengde kredietlijnen

Leasinvest Real Estate heeft naast de hierboven beschreven succesvolle plaatsingen van obligaties bijkomende kredietlijnen afgesloten in 2013 of bestaande kredietlijnen vernieuwd. De kredietlijnen (excl. de € 95 miljoen obligatieleningen) bedragen eind 2013 € 448,7 miljoen in vergelijking met € 386,7 miljoen in 2012, een toename van € 62 miljoen. Deze netto toename (€ 40 miljoen) is voornamelijk het gevolg van nieuwe kredietlijnen bij financiële instellingen die nog geen kredieten gaven per einde 2012, wat naast de succesvolle obligatie uitgiften duidt op een betere diversificatie van de kredietbronnen.

2.2 NA AFSLUITING VAN HET BOEKJAAR 2013

Verkoop kantoorgebouw Louizalaan 66 te Brussel

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



Toelichting bij de geconsolideerde balans en resultatenrekening van het boekjaar 2013

RESULTATENREKENING

De **huuropbrengsten** bedroegen € 45,2 miljoen ten opzichte van € 37,96 miljoen een jaar voordien, een toename met **19% of € 7,2 miljoen**. Deze evolutie is hoofdzakelijk het resultaat van enerzijds de in september 2012 gerealiseerde investeringen in Knauf Shopping Center Schmiede en het Rijksarchief te Brugge en anderzijds de bijdrage van 4 maand inkomsten uit Knauf Shopping Center Pommerloch en bijna 1 maand inkomsten uit Hornbach ingevolge de uitgevoerde investeringen eind 2013 of in totaal € 6,5 miljoen.

De **verkoop** van de panden Pasteur en Mercure in Groot-hertogdom Luxemburg en Delta Business Park (Satenrozen), een gedeelte van vierwinden, Torenhof (The Crescent Gent) en een pand gelegen in de Lusambostraat in België had een negatieve impact op de huurinkomsten van **€ 1,5 miljoen**.

Bij **gelijkblijvende portefeuille** nemen de huurinkomsten toe met 9% of **€ 1,6 miljoen** in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar (excl. huurkortingen -€0,4 miljoen). Daarnaast werd het huurresultaat positief beïnvloed voor bijna **€ 1 miljoen** in het kader van een minnelijke vervroegde beëindiging van de huurovereenkomst onder de vorm van een dading met een huurder.

De **vastgoedkosten** zijn met 21% toegenomen en bedragen € 6,7 miljoen in vergelijking met € 5,5 miljoen eind 2012 en dit voornamelijk ingevolge hogere technische kosten. De beheerskosten omvatten zowel de managementfee betaald aan de statutaire zaakvoerder van de bevak (Leasinvest Real Estate Management NV), als de kosten van het personeel van Leasinvest Services NV, een 100% dochtervennootschap van Leasinvest Real Estate, die instaat voor het technisch beheer van de gebouwen. De evolutie van de beheerskosten is in verhouding met de toename van de huurinkomsten.

De **algemene kosten van de vennootschap** namen toe tot € 2,4 miljoen tegenover € 1,8 miljoen in 2012 te verklaren door hogere abonnementstaks en due diligence kosten.

Het **resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen** (€ -0,1 miljoen) bestaat uit de kleine gerealiseerde minwaarde op de verkoop van de minder strategische panden, die weliswaar niet lager dan de reële waarde werden verkocht op moment van verkoop. Tevens werd er op een verkoop een huurgarantie voorzien van € -0,2 miljoen.

De **variatie in de reële waarde van de vastgoedportefeuille** van 2 miljoen euro (€ 1,3 miljoen eind 2012) is het gevolg van een hogere waardering van de gebouwen door de externe vastgoeddeskundige.

Het **financieel resultaat** bedraagt € -9 miljoen euro en is minder negatief dan in 2012 (€ -9,8 miljoen). Dit resultaat is weliswaar positief beïnvloed door de positieve variaties in reële waarde (non-cash) van de niet-effectieve rente-indekkingen en andere reële waarde aanpassingen op financiële activa en passiva t.w.v. € 0,9 miljoen (2012: € -2,1 miljoen). Abstractie makend van het ontvangen dividend van Retail Estates, de impact van variaties in de reële waarde van rente-indekkingen en andere financiële activa en passiva is het financieel resultaat negatiever in 2013 in vergelijking met 2012. (2013: € -10,5 miljoen; 2012: € -7,7 miljoen). Die evolutie wordt verklaard door een hogere gemiddelde schuldopname met een iets hogere fundingkost (2013: 3,29% in vergelijking met 3,04% in 2012).

Het **netto courant resultaat** nam met 14% toe van € 21,1 miljoen (of € 5,26 per aandeel) eind 2012 naar € 24,1 miljoen (of € 4,88 per aandeel) eind 2013. Indien we rekening houden met de weging van het aandeel in het resultaat met het aantal uitstaande aandelen, welke eind juni 2013 zijn toegenomen ingevolge de publieke kapitaalverhoging, bedraagt het netto courant resultaat per aandeel eind 2013 € 5,37 in vergelijking met € 5,26 per aandeel eind 2012. Deze stijging is het gevolg van de hogere huurinkomsten.

Het **netto resultaat**, aandeel groep bedroeg € 26,9 miljoen t.o.v. € 20,5 miljoen in 2012. In termen van netto resultaat per aandeel geeft deze verhouding € 5,45 eind 2013 tegenover € 5,11 eind 2012. Deze stijging is vnl. het gevolg van naast de hierboven vermelde hogere huurinkomsten, een positieve variatie in de reële waarde van de vastgoedportefeuille en de financiële activa en passiva in vergelijking met 2012.

BALANS

De reële waarde van de **vastgoedportefeuille**, samengesteld uit de posten vastgoedbeleggingen, vorderingen financiële leasing en activa bestemd voor verkoop, bedraagt € 718,2 miljoen eind 2013 t.o.v. € 617,8 miljoen eind december 2012. De toename is voornamelijk het gevolg van de verwerving van de economische eigendom van het shopping center Knauf Pommerloch in het derde trimester van 2013 (€ 96,5 miljoen). Deze investering werd partieel gefinancierd met de middelen uit de eind juni gerealiseerde publieke kapitaalverhoging. In het vierde trimester werd in Groothertogdom Luxemburg een retailpand dat voor 10 jaar vast verhuurd is aan de Duitse doe-het-zelf groep Hornbach, verworven tegen € 25,5 miljoen.

In 2013 werden ook voor ongeveer € 27 miljoen (boekhoudwaarde) enkele minder strategische panden verkocht, waaronder het gebouw Pasteur (kantoor gelegen in Groothertogdom Luxemburg).

De globale directe en indirecte vastgoedportefeuille (inclusief de participatie in Retail Estates NV) bedraagt eind 2013 bijna € 760 miljoen.

De **financiële vaste activa** stegen van € 37,5 miljoen tot € 47,8 miljoen en omvat voornamelijk de participatie in Retail Estates. Eind juni heeft Leasinvest Real Estate ingetekend op de publieke kapitaalverhoging van Retail Estates ten belope van de uitoefening van haar voorkeurrechten en 145.721 aandelen verworven tegen € 49,75 per aandeel zijnde in totaal € 7.249 duizend. Bijgevolg is het aandeel van Leasinvest in het kapitaal van Retail Estates ongewijzigd gebleven op 10%. Deze nieuwe aandelen gecreëerd naar aanleiding van de kapitaalverhoging geven recht op een volledig dividend. (boekjaar 01/04-31/03).

De rubriek **vordering financiële leasing** voor € 17,9 miljoen omvat het Rijksarchief te Brugge die conform IFRS als een financiële leasing wordt voorgesteld.

Op het einde van het boekjaar 2013 bedraagt het **eigen vermogen**, aandeel groep (gebaseerd op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen) € 335 miljoen (eind 2012: € 256 miljoen). De toename is toe te schrijven aan de evolutie van het globaal resultaat dat € 37,3 miljoen bedraagt eind 2013 in vergelijking met € 9,7 miljoen eind 2012 en de in juni 2013 uitgevoerde kapitaalverhoging voor € 60,6 miljoen voor uitgiftekosten.

Eind 2013 bedraagt de **intrinsieke waarde per aandeel** € 67,9 (eind 2012: € 63,8). Eind 2013 bedroeg de slotkoers van het aandeel van Leasinvest Real Estate € 73,6 hetzij 8% hoger dan de intrinsieke waarde; indien we rekening houden met het pro rata dividend van € 2,14 zou de premie 11,5% bedragen.

De **netto actief waarde volgens de EPRA best practices** bedraagt € 71,5 per aandeel eind 2013 in vergelijking met € 70,6 eind 2012. Een toename met € 0,9 per aandeel ondanks de dilutie ten gevolge van de kapitaalverhoging. De beurskoers bedroeg eind 2013 € 73,6 per aandeel wat een premie van 3% betekent.

Door het saldo aan verschillende investeringen en desinvesteringen zijn de **financiële schulden** gestegen van € 364,4 miljoen eind 2012 tot € 407,6 miljoen eind 2013. Echter ingevolge de succesvolle publieke kapitaalverhoging van € 60,6 miljoen en het gerealiseerde globale resultaat is de **schuldgraad** gedaald van 56,19% eind 2012 tot 53,53% eind 2013.

Bestemming van het resultaat - dividenduitkering

Vooruitzichten boekjaar 2014

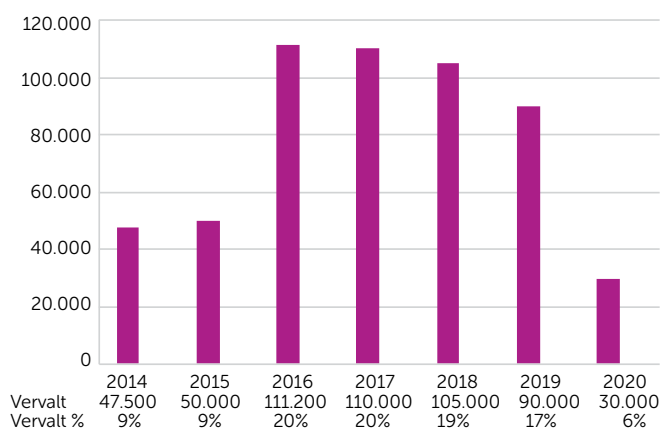
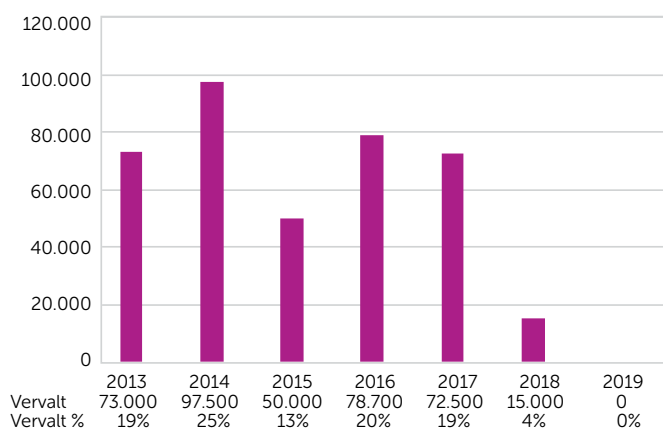
De raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder stelt aan de gewone algemene vergadering van aandeelhouders voor om op 26 mei 2014 een dividend uit te keren van bruto € 4,50 en netto, vrij van roerende voorheffing van 25%, € 3,3375 voor alle aandelen die bestonden vóór de publieke kapitaalverhoging. Het pro rata dividend voor de periode voor de kapitaalverhoging bedraagt € 2,14 bruto (netto € 1,605), en het pro rata bruto dividend voor de nieuwe aandelen, gecreëerd naar aanleiding van de kapitaalverhoging, bedraagt bruto € 2,36 (netto € 1,77).

Onder voorbehoud van goedkeuring door de gewone algemene vergadering van 19 mei 2014 zal de betaling van het dividend gebeuren tegen afgifte van coupon nr. 16, hetzij bruto € 2,14, op 4 juni 2013 (na beursluiting) onthecht van de Bestaande Aandelen voor de kapitaalverhoging, die het recht vertegenwoordigt op het prorata dividend voor het boekjaar 2013, berekend pro rata temporis voor de periode tussen 1 januari 2013 en de uitgiftedatum van de Nieuwe Aandelen, zijnde 25 juni 2013, en coupon nr. 17, hetzij bruto € 2,36, die het dividend vertegenwoordigt voor de periode na de uitgiftedatum van de Nieuwe Aandelen en 31 december 2013, vanaf 26 mei 2014 bij de financiële instellingen Bank Delen (main paying agent), ING Bank, Belfius Bank, BNP Paribas Fortis Bank en Bank Degroof.

De Ex-date is 21/05/14 en de Record date is 23/05/14.

Leasinvest Real Estate heeft in 2013 haar strategische heroriëntatie geconcretiseerd en verwacht dat 2014 een jaar is waar die strategische heroriëntatie verder positief zal bijdragen tot de resultaten. Bijgevolg wordt verwacht dat buiten uitzonderlijke omstandigheden en onvoorziene minwaarden op de bestaande vastgoedportefeuille en rente-indekkingen er een beter netto resultaat en een beter netto courant resultaat zal gerealiseerd worden dan in 2013.

Evolutie vervaldata kredieten eind 2012 & 2013



Beheer van de financiële middelen

Leasinvest Real Estate is in 2013 bijzonder actief geweest in het beheer van de financiële middelen.

Teneinde de geplande investeringen te financieren werd er begin juni overgegaan tot een publieke kapitaalverhoging van € 60,6 miljoen en dit door middel van een openbare aanbidding van 926.038 nieuwe aandelen tegen € 65,50. Het totaal aantal aandelen bedraagt hierdoor sinds eind juni 4.938.870 in vergelijking met 4.012.832 eind 2012. De operatie kende een groot succes en werd na verkoop van de scrips volledig onderschreven. BNP Paribas Fortis trad op als "Sole Global Coordinator en Sole Bookrunner"; ING België en Belfius bank als "Co-Lead Managers".

Door deze operatie blijft tevens de schuldratio binnen de vooropgestelde vork van 50%-55%.

Doordat de timing van de kapitaalverhoging dicht aansloot bij het moment van investering van de middelen (de investering in Pommerloch voor € 96,5 miljoen voltrok zich begin september 2013), is het pro rata courant resultaat per aandeel hoger in 2013 dan in 2012.

Daarnaast werden in 2013 de kredietbronnen sterk gediversifieerd en werd de gemiddelde looptijd verlengd van 2,64 jaar eind 2012 naar 3,7 jaar eind 2013.

De grafieken **hiernaast** tonen de evolutie van de vervaldata per einde 2013 in vergelijking met einde 2012:

De beoogde diversificatie en tevens beoogde verlenging van de gemiddelde looptijd werd hoofdzakelijk bekomen door de uitgifte van een publieke obligatielening die reeds na één dag het beoogde maximum van € 75 miljoen had opgebracht. De Joint Lead Managers (Belfius Bank NV/SA, BNP Paribas Fortis NV/SA en ING Bank NV, Belgian Branch) ontvingen inschrijvingen voor een hoger bedrag, waardoor de inschrijvingen proportioneel werden herleid. De obligaties hebben een looptijd van 6 jaar. De operatie werd gecoördineerd door ING Bank NV. Deze obligaties die op 9 oktober 2013 werden uitgegeven en voor verhandeling toegelaten werden op de gereguleerde markt van Euro-next Brussels bieden een jaarlijkse brutocoupon van 3,75%. Dit vertegenwoordigt een bruto actuariael rendement van 3,399% op jaarbasis, en een netto jaarlijks actuariael rendement van 2,472% (na aftrek van 25% roerende voorheffing).

Daarnaast is Leasinvest Real Estate overgegaan tot de succesvolle vroegtijdige afsluiting van een private plaatsing voor een totaalbedrag van € 20 miljoen. De obligaties hebben

een looptijd van 7 jaar, en vervallen op 4 december 2020, en genereren een vast jaarlijks bruto-rendement van 3,528%. De obligaties werden geplaatst bij institutionele investeerders. Bank Degroof NV/SA trad op als Lead Manager.

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

Leasinvest Real Estate heeft naast de hierboven beschreven succesvolle plaatsingen bijkomende kredietlijnen afgesloten in 2013 of bestaande kredietlijnen vernieuwd. De kredietlijnen (excl. de € 95 miljoen obligatieleningen) bedragen eind 2013 € 448,7 miljoen in vergelijking met € 386,7 miljoen in 2012, een toename van € 62 miljoen. Deze netto toename (€ 40 miljoen) is voornamelijk het gevolg van nieuwe kredietlijnen bij financiële instellingen die nog geen kredieten gaven per einde 2012, wat naast de succesvolle obligatie uitgiften duidt op een betere diversificatie van de kredietbronnen.

Eind 2013 beschikt Leasinvest Real Estate over € 137,7 miljoen aan beschikbare kredietlijnen (na aftrek van het aanhouden van kredietlijnen ter dekking van het commercial paper) (€ 22 miljoen eind 2012).

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

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 vastgoedbevak heeft eind 2013 voor 36% lopende netto payer interest rate swaps (IRS) (indekking met vaste intrestvoet) (eind 2012: 39%); 10% aan lopende rentecaps (met plafond op de rentevoeten) (eind 2012: 27%), en 36% vastrentende kredieten (2012:0%). Voor meer details verwijzen we naar bijlage 34 van de financiële staten op p 161.

Het beleid bestaat er verder in rekening houdend met de afdekkingen een zo optimaal mogelijke fundingkost te bereiken. Deze bedraagt 3,29% (eind 2012: 3,04%) exclusief het effect van reële waarde aanpassingen op niet effectieve indekkingsoperaties; rekening houdend met deze niet kaselementen en eventuele optiepremies bedraagt de fundingkost all-in 3,08% (2012: 3,77%).

Daarnaast worden er ook vastrentende kredieten aangegaan ten einde een zo optimaal mogelijke fundingkost te bereiken (€ 147,7 miljoen inclusief de obligatieleningen)

Key performance indicatoren volgens het EPRA referentiesysteem



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

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

Deze cijfersgegevens werden niet geauditeerd door de commissaris.

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

	2013	2012
Netto Resultaat - aandeel Groep zoals vermeld in de financiële staten	26.926	20.508
Netto Resultaat per aandeel - aandeel Groep zoals vermeld in de financiële staten (in €)	5,45	5,11
Correcties om het EPRA Resultaat te berekenen	-2.798	606
Uit te sluiten		
(i) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	-1.978	-1.342
(ii) Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	146	-153
(vi) Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	-966	2.101
(viii) Uitgestelde belastingen mbt EPRA correcties	0	0
(x) Minderheidsbelangen mbt EPRA correcties	0	0
EPRA Resultaat	24.128	21.113
Aantal aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode	4.938.870	4.012.832
EPRA Resultaat per aandeel (in €)	4,89	5,26

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

	2013	2012
NAW volgens de financiële staten	335.334	256.005
NAW per aandeel volgens de financiële staten (in €)	67,90	63,80
Uit te sluiten		
(i) Reële waarde van de financiële instrumenten	17.941	27.399
EPRA NAW	353.275	283.404
Aantal aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode	4.938.870	4.012.832
EPRA NAW per aandeel (in €)	71,53	70,62

EPRA TRIPLE NETTO ACTIEF WAARDE (X € 1 000)

	2013	2012
EPRA NAW	353.275	283.404
Toe te voegen		
(i) Reële waarde van de financiële instrumenten	-17.941	-27.399
EPRA NNAW	335.334	256.005
Aantal aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode	4.938.870	4.012.832
EPRA NNAW per aandeel (in €)	67,90	63,80

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

		2013	2012
Vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop		718.234	617.763
Uit te sluiten:			
Activa bestemd voor verkoop		-10.144	-21.701
Projectontwikkeling		-20.680	-19.620
Vastgoed beschikbaar voor verhuur		687.410	576.442
Toe te voegen			
Geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		12.401	12.740
Waarde vrij op naam van het vastgoed beschikbaar voor verhuur	B	699.811	589.182
Geannualiseerde bruto huurinkomsten		51.000	41.001
Vastgoedkosten		-7.638	-6.576
Geannualiseerde netto huurinkomsten	A	43.362	34.425
Gratuiteiten eindigend binnen 12 maanden en ander huurvoordelen		-406	-19
Geannualiseerde en gecorrigeerde netto huurinkomsten	C	42.956	34.406
EPRA NIR	A/B	6,20%	5,84%
EPRA Aangepast NIR	C/B	6,14%	5,84%

EPRA HUURLEEGSTAND (X € 1 000)

		2013				2012			
		Kantoren	Logistiek	Retail	Totaal	Kantoren	Logistiek	Retail	Totaal
Huoppervlaktes (in m ²)		100.419	209.448	94.136	404.003	100.419	209.448	94.136	404.003
Geschatte Huurwaarde van de leegstaande oppervlaktes	A	1,37	0,19	0,00	1,56	1,46	0,64	0,03	2,13
Geschatte Huurwaarde van de totale portefeuille	B	17,54	11,25	21,47	50,26	17,73	11,33	12,73	41,79
EPRA Huurleegstand	A/B	7,81%	1,61%	0,00%	3,10%	8,23%	5,57%	0,24%	5,10%

EPRA COST RATIO

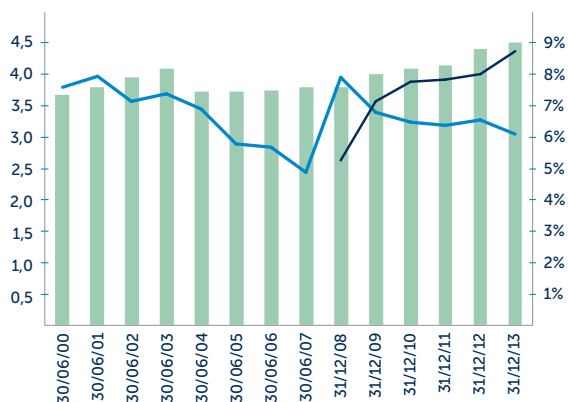
	2013	2012
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-1.617	-1.542
Vastgoedkosten	-6.717	-5.549
Algemene kosten van de vennootschap	-2.374	-1.824
Andere operationele kosten en opbrengsten	-343	-302
EPRA kosten inclusief leegstandkosten	-9.038	-7.205
Directe leegstandskosten	295	507
EPRA kosten exclusief leegstandkosten	-8.743	-6.698
Huurinkomsten	45.186	38.006
EPRA Kost ratio (inclusief directe leegstand)	-20,0%	-19,0%
EPRA Kost ratio (exclusief directe leegstand)	-19,3%	-17,6%

Leasinvest Real Estate op de beurs

“Het aandeel Leasinvest Real Estate noteert op 31/12/13 met een premie van 7,5% t.o.v. de netto-actiefwaarde.”

DIVIDENDREMENT 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 dividend
● Bruto dividendrendement
● Globale return

Bruto dividendrendement = bruto dividend/slotkoers op 31/12.
Globale return: bron GPR: www.globalpropertyresearch.com

KERNCIJFERS EN GRAFIEKEN

	31/12/13	31/12/12
Aantal genoteerde aandelen (#)	4.938.870*	4.012.832
Aantal uitgegeven aandelen (#)	4.938.870*	4.012.832
Marktkapitalisatie obv slotkoers (€ miljoen)	363,5	269,26
Free float (%)	41,00%	33,60%
Slotkoers (€)	73,60	67,10
Hoogste koers (€) (30/04/13)	80,52	69,58
Laagste koers (€) (21/06/13)	65,15	61,50
Gemiddeld maandelijks volume (#)	33.347	24.052
Velociteit (%) (1)	8,96%	7,20%
Free float velociteit (%) (2)	21,86%	21,40%
Premie obs slotkoers vs NAV (reële waarde)	7,50%	5,20%
Bruto dividend	4,50	4,40
Netto dividend	€ 3,3375	€ 3,30
Bruto dividendrendement (3)	6,10%	6,56%
Payout ratio - geconsolideerd	83,90%	73,30%
Payout ratio - statutair	164,30%	108,00%

* Sinds de kapitaalverhoging van 20/06/13; de 926.038 nieuwe aandelen zijn genoteerd sinds 25/06/13.

1 Aantal verhandelde aandelen / totaal aantal genoteerde aandelen.

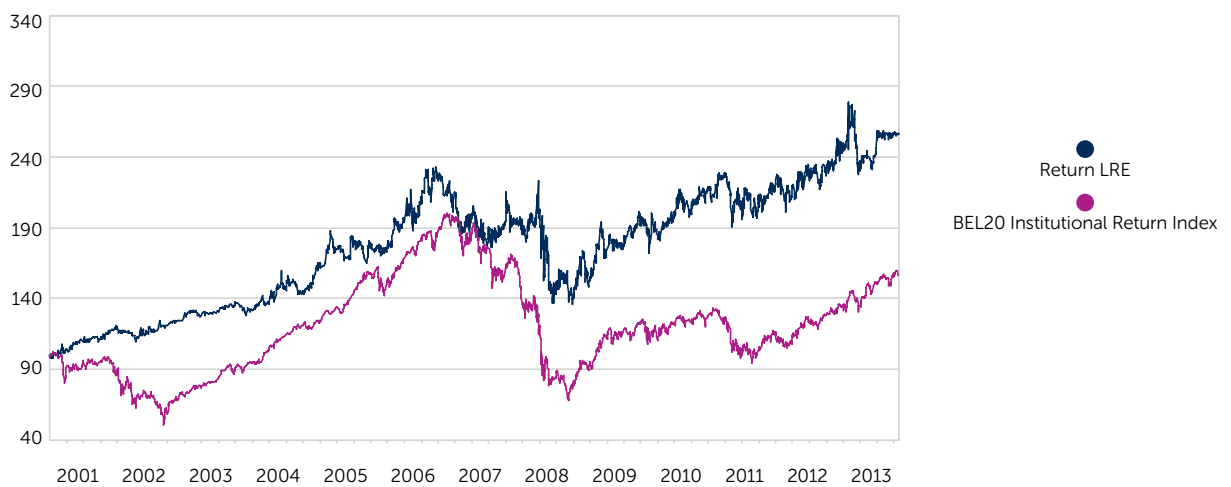
2 Aantal verhandelde aandelen / (totaal aantal genoteerde aandelen * free float).

3 Bruto dividend / slotkoers.

AGIO/DISAGIO KOERS LEASINVEST REAL ESTATE VERSUS NETTO-ACTIEFWAARDE



VERGELIJKING RETURN LEASINVEST REAL ESTATE VERSUS RETURN BEL20¹



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

VERGELIJKING KOERS LEASINVEST REAL ESTATE MET EPRA INDEXEN (WWW.EPRA.COM)¹



¹ Informatie van EPRA, door geen enkele instantie gecontroleerd.

Het aandeel Leasinvest Real Estate steeg dit jaar tot een topkoers van € 80,52 in april. De daling in het tweede kwartaal werd gedreven door de correlatie met de EPRA Eurozone index en door de detachering van het pro rata dividend in juni. De koers nam in oktober 2013 terug toe na de bekendmaking van de concretisering van de strategie door de verdere investeringen in retail en in Luxemburg en de succesvolle plaatsing van de publieke obligatielening om af te sluiten op € 73,60 op eind 2013 (€ 67,10 eind 2012). Het aandeel noteert op 31/12/13 met een premie van 7,5% tov de netto-actiefwaarde.

Het gemiddeld transactievolume per maand van het aandeel nam afgelopen boekjaar toe tot 33.347 aandelen in vergelijking met 24.052 in 2012. De relatief lagere velociteit of omloopsnelheid (8,96% over 2013) 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 2013 21,86%, hetzij een lichte stijging t.o.v. 2012.

Zoals blijkt uit de grafiek tekent het aandeel Leasinvest Real Estate quasi systematisch een hogere return op dan de BEL20 Index. In 2013 deed het aandeel Leasinvest Real Estate het opnieuw 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, kende een gelijke tred met het aandeel van Leasinvest Real Estate.

ANALISTEN DIE HET AANDEEL VOLGEN**Dirk Peeters****Bank Degroof**

Nijverheidsstraat 44, B-1040 Brussel

T +32 2 287 97 16

E dirk.peeters@degroof.be

Jaap Kuin**ING Bank NV**

Foppingadreef 7, NL-Amsterdam

T +31 20 563 8745

E jaap.kuin@ingbank.com

Céline Donnet**Petercam**

St.-Goedeleplein 19, B-1000 Brussel

T +32 2 229 63 80

E celine.donnet@petercam.be

Koen Overlaet-Michiels**KBC Securities**

Havenlaan 12, B-1080 Brussel

T +32 2 429 37 21

E koen.overlaet-michiels@kbcsecurities.be

© Artitec fotografie Zele

Rijksarchief Brugge, België



Vastgoedverslag



Michel Van Geyte, COO

“Met de investering in de Knauw shopping centers (Schmiedle in 2012, Pommerloch in 2013) en de Hornbach site in Bertrange zijn we de grootste buitenlandse investeerder¹ en bovendien een volwaardige retailspeler geworden in het Groothertogdom Luxemburg. We hebben zo andermaal bewezen dat investeren geen objectief op zich is, maar dat je enkel met weloverwogen investeringen je vastgoedportefeuille en resultaten effectief doet groeien.

Onze investeringen worden ook ondersteund door solide en innovatieve marketingcampagnes en commerciële initiatieven die mee de waarde en het succes van een vastgoedobject bepalen.

Creatief nadenken en de ideeën concretiseren, daar zijn we iedere dag mee bezig.”

¹ Bron: Expertise/JLL.

THE CRESCENT ANDERLECHT (BRUSSEL)

The Crescent is na het vertrek van de vorige huurder omgevormd tot een 'green 'intelligent building' business center in 2011 en 2012. Het is nu een gebouw dat zowel qua duurzaamheid als qua services perfect beantwoordt aan de behoeften van de moderne kantoorgebruiker.

Het gebouw biedt een state-of-the-art business center met flexkantoren, vergaderzalen, catering, fitness en een auditorium, een concept dat duidelijk aanslaat in de markt. The Crescent biedt ook een moderne omgeving, gelegen op slechts 10 minuten van het centrum van Brussel en is zeer vlot bereikbaar zowel met het openbaar als met privé vervoer. Het gebouw bestaat uit vijf kantoorvleugels die onderling verbonden zijn door een indrukwekkend atrium, en aanvuld met een waaier aan vergaderruimtes en faciliteiten. Dit alles kadert in een prachtige tuin met uitgebreide parkeermogelijkheden, zowel voor de fiets als voor de auto. Het geheel wordt ondersteund door een professionele dienstverlening en onthaal. De klant betaalt een "full package" cost, inclusief de privatieve (verbruik, schoonmaak...) en de gemeenschappelijke kosten, de taksen, onthaal en postbedeling.

Het voordeel voor de gebruiker is dat die geen onnodige oppervlakte moet opofferen aan receptie, vergaderfaciliteiten, fitnessruimte, restaurant of meeting points, aangezien deze beschikbaar zijn voor de ganse community.

In 2013 werd ook nog de tuin gefinaliseerd met o.a. een ecowall en aanplantingen volgens het principe van de biodiversiteit.

Breeam-in-use: good (objectief "excellent" in 2014)

Bouwjaar: 2002 – Renovatie: 2010 -> 2013

7.500 m² kantoren – 1.500 m² business center

Huidige bezettingsgraad: 69%

Totale investering: € 4,5 miljoen

Huurrendement (gemiddeld): 6,05%

The Crescent Anderlecht, België



KNAUF SHOPPING CENTERS SCHMIEDE & POMMERLOCH, EEN VOORBEELD VOOR CROSS BORDER SHOPPING

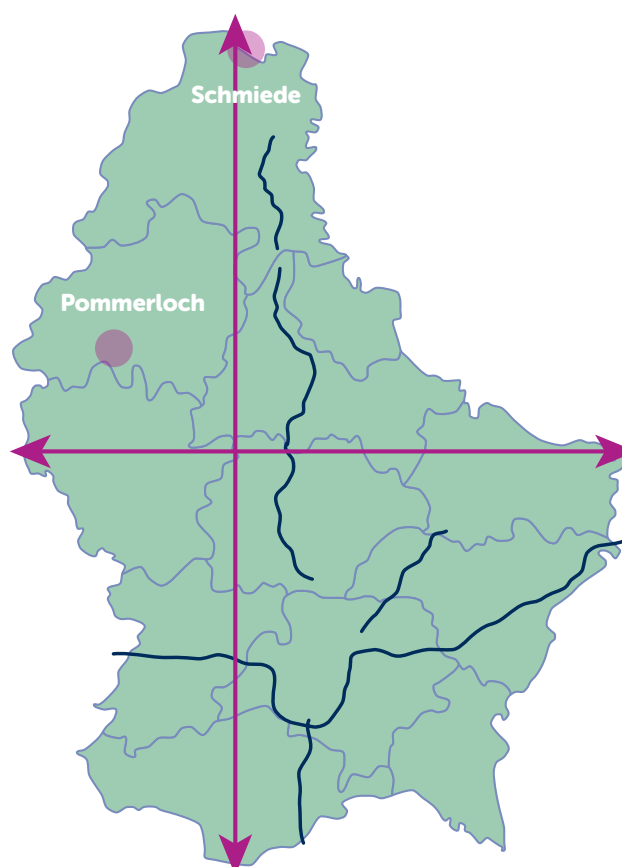
Shopping center Knauf te Schmiede is reeds tientallen jaren de belangrijkste aantrekkingspool in het shopping center gebeuren in het noorden van Luxemburg, op de grens die Luxemburg, België en Duitsland verbindt.

Dit shopping center bestaat uit een 40-tal winkels met meer dan 30.000 m² commerciële oppervlakte. Het shopping center is bijna volledig verhuurd aan verschillende gekende retail enseignes.

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.

Het Groothertogdom Luxemburg heeft een originele marktpositie. Het heeft een bevolking van 537.000 inwoners, waarvan 44,5% buitenlanders, en elke dag komen en gaan er +/- 150.000 werknemers (waarvan 78% 1/6 van zijn boodschappen in Luxemburg doet volgens Statec in 2012) uit de omringende landen, België, Frankrijk en Duitsland. Het land is bovendien beperkt in oppervlakte, en de Noord-Zuid as is slechts 85 kilometer lang, en de Oost-West as maar 57 kilometer. Ideale omstandigheden dus voor een internationaal cliënteel.





Schmiede

Bouwjaar: 1995

32.908 m² winkels – 2.776 m² kantoren - 1.200 parkeerplaatsen

Bezettingsgraad: 100%

Totale investering: € 74,5 miljoen

Huurrendement (gemiddeld): 7,22%

Pommerloch

Bouwjaar: 2002-2011

25.096 m² winkels – 2.651 m² kantoren – 1.013 parkeerplaatsen

Bezettingsgraad: 100%

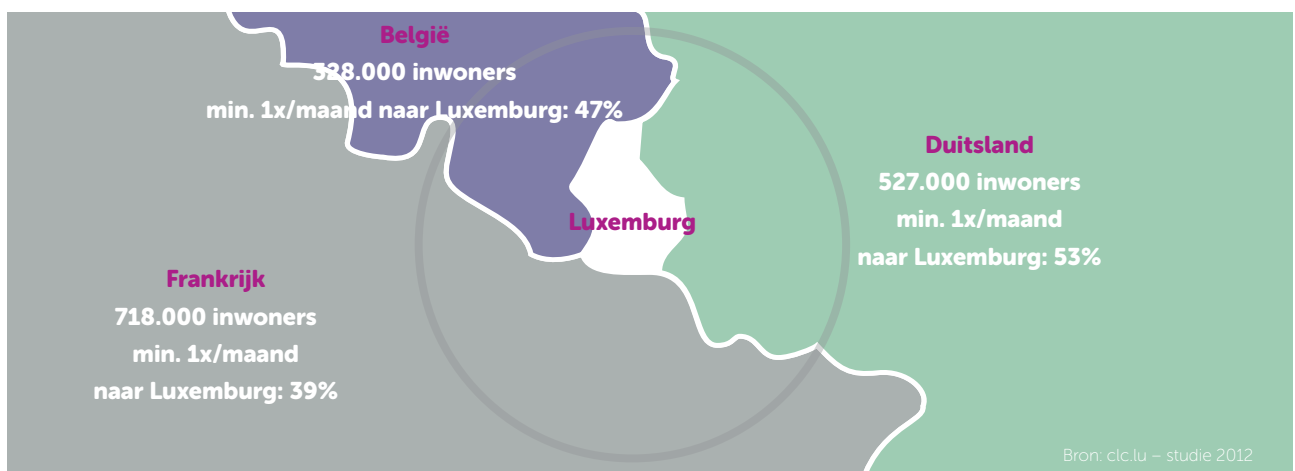
Totale investering: € 96,5 miljoen

Huurrendement (gemiddeld): 6,68%

Dit internationale cliënteel of de zogenaamde 'cross-border' shoppers (niet te verwarren met die die in Luxemburg werken – zij kunnen hier wel deel van uitmaken) worden geraamd op ongeveer 1,5 miljoen mensen uit de omliggende landen, wat men omschrijft als de 'Grande Région', die een bedieningszone vertegenwoordigt van ongeveer 30 Kilometer.

Dezelfde studie geeft ook aan hoeveel inwoners (dus potentiële klanten) begrepen zijn in die zone en met welke frequentie inwoners uit die regio's gaan winkelen in het Groot-hertogdom Luxemburg.

Promoties komen in de top 3 van alle inwoners van de omliggende landen voor als reden om naar het Groothertogdom te komen winkelen, naast ander redenen zoals onbeschikbaarheid van een bepaald product in hun land, prijs, enz.



HORNBACH SITE IN BERTRANGE, LUXEMBURG, MARKTLEIDER IN DIY IN LUXEMBURG

Op 2 december 2013 heeft Leasinvest Real Estate, via haar 100% dochteronderneming Leasinvest Immo Lux, 100% van de aandelen van een vennootschap verworven, die eigenaar is van een retailpand van meer dan 12.000 m² met 475 parkingplaatsen, gevestigd in de periferie van de stad Luxemburg. Dit zeer goed gelegen retailpand is voor 10 jaar vast verhuurd aan de Duitse doe-het-zelf groep Hornbach, marktleider in het Groothertogdom Luxemburg en de enige bouwmarkt van deze omvang in Luxemburg.

Ingevolge deze acquisitie bezit Leasinvest Immo Lux in Luxemburg voor meer dan 110.000 m² aan winkelopervlakte in 7 regio's nl. Schmiede, Pommerloch, Diekirch, Strassen, Bertrange, Foetz en Dudelange.

Deze site is van het type baanwinkel en vult de strategische retailposities van Leasinvest Real Estate in Luxemburg perfect aan. Een periferisch retailpand van deze omvang met een belangrijke internationale huurder is een zeldzame opportuniteit in deze markt.

Bouwjaar: 2008

12.153 m² – 475 parkeerplaatsen

Bezettingsgraad: 100%

Totale investering: € 25,5 miljoen

Huurrendement (gemiddeld): 7,16%



CANAL LOGISTICS NOG DUURZAMER DANKZIJ DE INSTALLATIE VAN ZONNEPANELEN

Canal Logistics gelegen langs het Brusselse Kanaal is slechts 5 minuten verwijderd van het stadscentrum en 10 minuten van de luchthaven van Zaventem, en is de ideale locatie voor multimodaal transport in verscheidene richtingen, en bovendien de enige logistieke site langs de Brusselse ring. Het complex is volledig verhuurd aan grote spelers zoals Cameleon-Famous Clothes, Caterpillar, MSF Supply, de centrale bevoorrading van Artsen zonder Grenzen en recent nog aan Orchestra-Prémaman, dat Canal Logistics zal gebruiken als logistiek platform voor de toelevering van haar winkels in de Brusselse regio.

Canal Logistics voldoet aan alle technische normen die een logistiek centrum compleet maken: ESFR-sprinklers, verwarming, brede overspanningen, voldoende docklevellers, en dit met aandacht voor ecologische principes.

In het kader van duurzame ontwikkeling werden in 2013 zonnepanelen geïnstalleerd. Met een oppervlakte van 49.775 m² en 14.220 zonnepanelen zal deze installatie een productiecapaciteit hebben 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.



Bouwjaar: 2009/2011

48.346 m² magazijnen met 10 m vrije hoogte met 50 laad- en loskades, uitgerust met een sprinkler systeem – 3.097 m² kantoren – buitenparking

Bezettingsgraad: 100%

Totale investering: € 32,6 miljoen

Huurrendement (gemiddeld): 6,94%

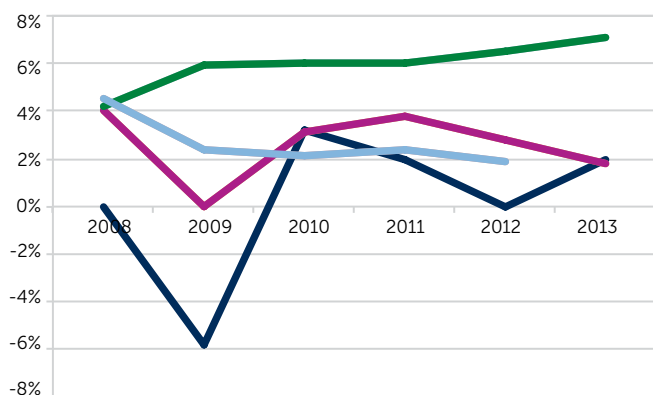
9.1 VASTGOEDMARKT IN 2013¹

De informatie over de vastgoedmarkt hierna weergegeven bevat uittreksels uit de vastgoedmarktrapporten van Cushman & Wakefield, die werden weergegeven met hun toestemming, en waarvan de inhoud niet werd gecontroleerd.

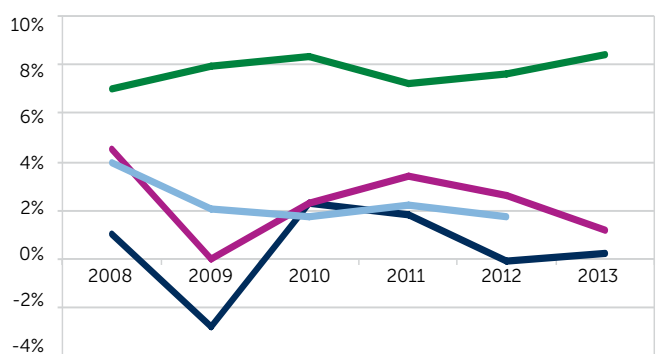
Macro-economische evaluatie van Luxemburg en België

Er is een lichte verbetering merkbaar in de macro-economische indicatoren van beide landen, waarbij het BBP toch sterker stijgt in het Groothertogdom Luxemburg dan in België. De werkloosheidsgraad neemt in beide landen toe.

Luxemburg



België



BBP Groei ● Werkloosheid

Inflatie ● Rentevoeten⁽¹⁾

Bron: Eurostat, STATEC, BCL, NBB

¹ Leningen aan niet financiële bedrijven

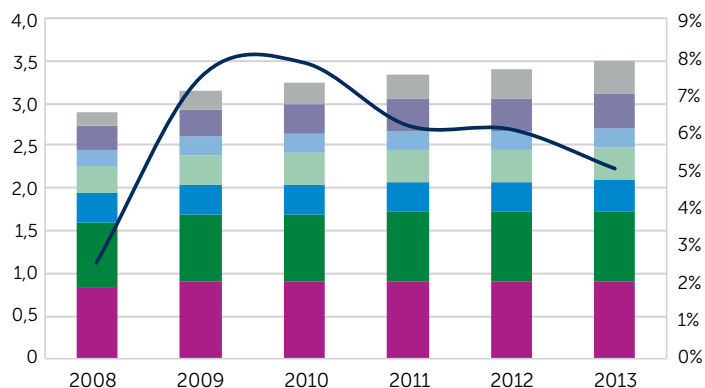
Luxemburg

Investeringsmarkt

Kantorenmarkt: hoge investeringsactiviteit in 2013 met een volume van € 624 miljoen

De Luxemburgse kantorenmarkt vertegenwoordigt actueel ongeveer 3,49 miljoen m², inclusief de periferie. De CBD en Kirchberg, de 2 belangrijkste districten zijn goed voor 49% van dit volume. Evenwel komt de grootste toename van de gecentraliseerde of periferie districten, omwille van een gebrek aan betaalbare grond in de business districten.

Zoals aangetoond door de grafiek hieronder, is de evolutie van het beschikbaar aanbod gekenmerkt door een evenwichtige groei sinds 2008 (gemiddeld 3,7% per jaar). Evenwel zijn heel weinig van deze ontwikkelingen speculatief. In 2013 zijn ongeveer 70.000 m² opgeleverd en toegevoegd aan dit aanbod. Hierdoor was een groot deel voorverhuurd, dus zonder impact op de leegstandsgraad die nog verder daalde sinds 2009 tot op 5% op vandaag, wat beschouwd kan worden als een gezonde ratio. De CBD (2,4%) en Kirchberg (1,8%) kennen de laagste leegstand, wat eveneens wijst op een spanning tussen vraag en aanbod. De meeste innerstedelijke districten kunnen de leegstand beperken tot goed minder dan 10%, terwijl de gedecentraliseerde en periferie districten een hogere leegstand kennen, zoals Bertrange en Leudelange met de hoogste leegstandsgraden (20-25%).



Kirchberg ● Andere binnenstedelijke districten

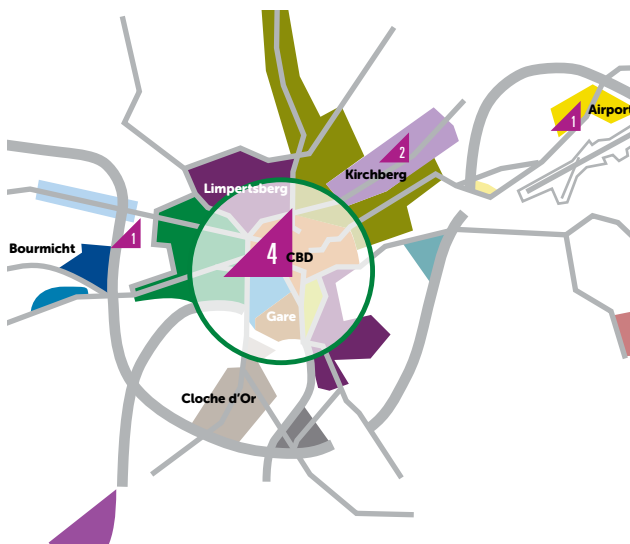
CBD ● Gedecentraliseerd

Station ● Periferie

Cloche d'Or ● Leegstandsgraad (rechtschaal)

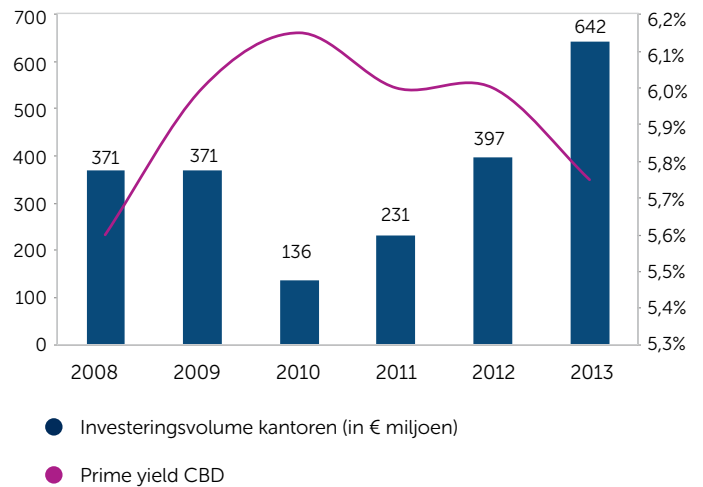
¹ Bron: Cushman & Wakefield.

Van de 8 kantoorgebouwen die deel uitmaken van de vastgoedportefeuille van Leasinvest Real Estate bevinden er zich 2 op Kirchberg en 4 in het Central Business District, waaronder het Royal20 (ex-Hotel Rix) project dat werd verworven eind 2012 en waarvoor in oktober 2013 de bouwvergunning werd bekomen. De afbraakwerken zijn intussen gefinaliseerd en de bouwwerken zijn opgestart. Het project werd onthuld tijdens de MIPIM-beurs in maart 2014 te Cannes, de officiële start van de commercialisatie van dit prestigieuze project. De interesse voor dit project blijkt groot, voornamelijk door de hierboven beschreven schaarste in dit district. De oplevering van dit kantoorproject van de hand van de gerenommeerde architect Christian de Portzamparc, is voorzien voor het voorjaar van 2015.



Airport: EBBC
 Kirchberg: Monnet & Kennedy
 CBD: Montimmo, Monterey, Royal20 & Esch
 Gedecentraliseerd: Kiem

2013 was een heel goed jaar voor investeringen in kantoren, met in totaal 29 transacties (waarvan 10 transacties van meer dan € 20 miljoen, zoals ook de desinvestering van het Pasteur gebouw door Leasinvest Real Estate), hetzij hetzelfde aantal als voor 2011 en 2012 samen. De groeitrend ingezet in 2010 kende dus in 2013 een record over de laatste 6 jaar met een totaal investeringsvolume in kantoren van € 642 miljoen. Sinds de stijging met 50 basispunten is het rendement in de CBD verder gedaald in 2 stappen, en bedraagt nu 5,75%.

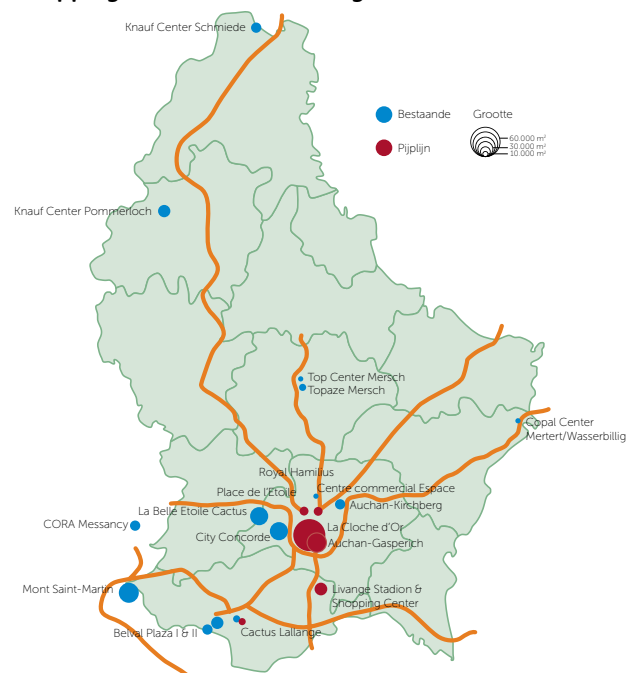


Retailmarkt: Leasinvest Real Estate tekende voor bijna 37% van het investeringsvolume met de investering in het Knauf shopping center Pommerloch

Er werden slechts vier retail transacties genoteerd in 2013, met een totaal transactievolume van €263 miljoen, hetzij bijna het dubbele van het transactievolume in 2012 en goed voor nagenoeg 30% van het totale transactievolume. Retail investeringen in Luxemburg worden gekenmerkt door schaarste en door opportunistische transacties, en zijn over het algemeen gedomineerd door welstellende Luxemburgers, vnl. in de sector van de top winkelstraten. Op middellange termijn verwachten vastgoed- en financiële specialisten door een mogelijke stijging van de interestvoeten een negatieve impact op de vastgoedwaarden, die echter op korte termijn verwaarloosbaar is.

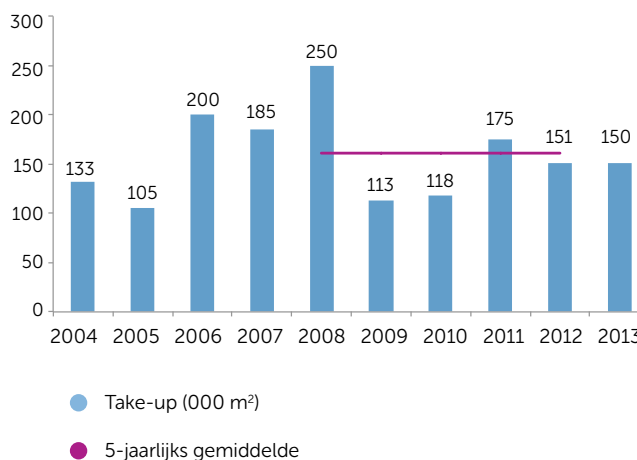
De investeringsactiviteit is relatief onregelmatig, maar de interesse van buitenlandse en binnenlandse investeerders blijft sterk. De oplevering van grote projecten zoals Cactus Lalange (2015), Royal Hamilius (15.000 m² in CBD in 2017) en Cloche d'Or (2017) zal wellicht zowel de investeringsmarkt als de verhuurmarkt activeren.

Shopping centers in Luxemburg



Met beide Knauf shopping centers in Schmiede en in Pommerloch is Leasinvest Real Estate nu marktleider in het Noorden van het Groothertogdom Luxemburg, met 58.479 m² of 21,5% van het totaal aanbod aan Luxemburgse shopping centers in oppervlakte (272.000 m²).

Met de acquisitie van de Hornbach site (12.000 m²) in december 2013 bezit Leasinvest Real Estate nu via haar 100% dochteronderneming Leasinvest Immo Lux in Luxemburg voor meer dan 110.000 m² aan winkeloppervlakte in 7 regio's nl. Schmiede, Pommerloch, Diekirch, Strassen, Bertrange Foetz en Dudelange.



Verhuurmarkt

Kantorenmarkt: tophuur in CBD neemt toe tot € 45/m²/maand

De take-up in kantoren in het Groothertogdom Luxemburg bedroeg ongeveer 150.500 m², vergelijkbaar met 2012, maar 7% beneden het 5-jaar gemiddelde. De CBD en Kirchberg blijven dominant met respectievelijk 18,0% en 19,5% van deze take-up, nauw gevolgd door het zuiden van het Cloche d'Or district met een aanzienlijke take-up van 16,2%. De gedecentraliseerde en periferie districten waren slechts goed voor 24% van de totale take-up.

Na het herstel sinds eind 2010 vertonen de prime rents in de meeste districten een stabiele tot opwaartse trend. In de CBD bereikte de prime rent zelfs € 45/m²/maand ingevolge het aanhoudende gebrek aan nieuwe kwalitatieve ontwikkelingen, wat een aanzienlijke toename vertegenwoordigt. Ook het stationsdistrict noteerde een toename van de prime rent over het voorbije jaar, van 30 naar 31 €/m²/maand.

¾ van de huurcontracten betreft oppervlaktes van minder dan 500 m². Grotere transacties (>2.500 m²) blijven relatief schaars en betreffen vaak ontwikkelingen op maat. 32% van de take-up is afkomstig van banken en financiële diensten wat hun sterke aanwezigheid nogmaals bevestigt, alsook die van nationale en EU instellingen, goed voor 26%.

Retailmarkt: Stabiele huren, maar nog steeds gedomineerd door een afwachtende houding van de huurders

De verhuuractiviteit bleef stabiel, hoewel lager dan in 2012 en dan het gemiddelde op 5 jaar. Eigenaars en huurders blijven voorzichtig, en terwijl de primaire markt gezond blijft door de voorkeur voor kwaliteit, heeft die eveneens geleid tot een achteruitgang van de secundaire markt. Alhoewel de prime rents stabiel lijken, ligt de groei beneden het inflatieniveau.

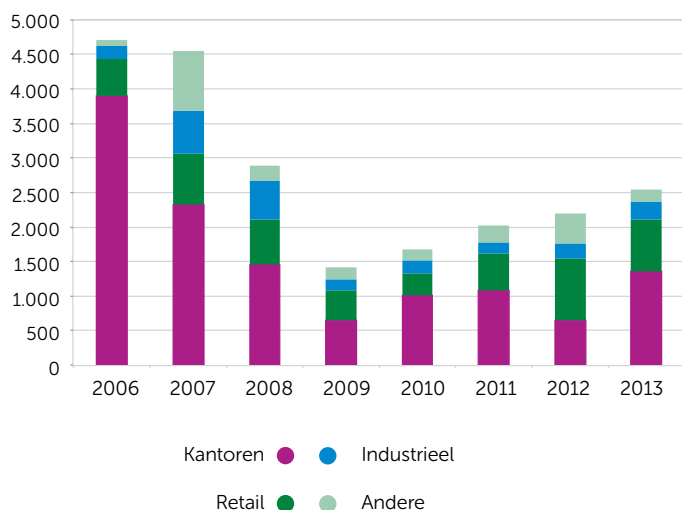
De take-up lag in 2013 14% lager dan in 2012. De leegstandsgraad blijft heel laag op de beste locaties en veel huurders nemen nog altijd een 'wait-and-see' attitude aan. Een lichte neerwaartse druk wordt verwacht op de huren, alhoewel de meeste transacties afgesloten zijn aan ongewijzigde niveaus.

België

Investeringsmarkt

Algemeen

Er werden in 2013 voor zowat € 2,6 miljard aan investeringstransacties voor professioneel vastgoed genoteerd. Na de absolute topjaren 2006-2007 was deze markt tot op één derde teruggevallen in 2009 (€ 1,4 miljard). Sindsdien zijn deze investeringsvolumes jaar na jaar terug gestegen en met € 2,6 miljard zitten we nu terug op het niveau van voor de topjaren 2006-2007.

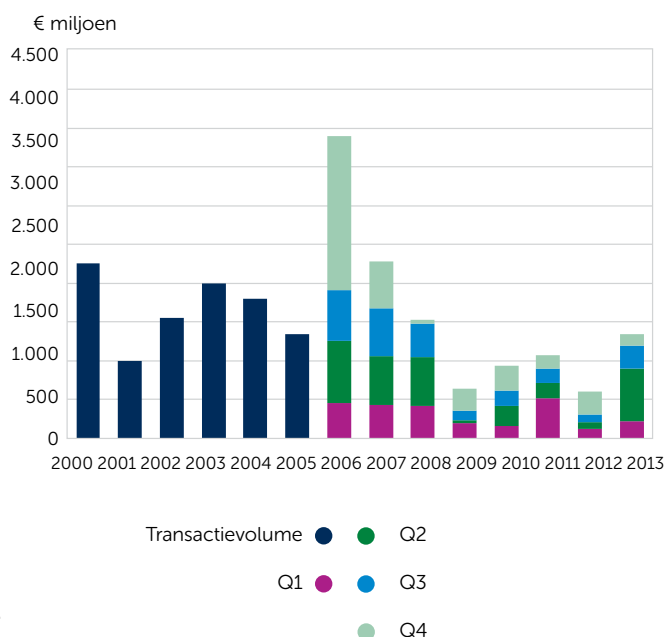


Kantorenmarkt: investeringen verdubbeld tot € 1,34 miljard

Na het laagtepunt van 2012 zijn de kantoorinvesteringen in 2013 meer dan verdubbeld tot een totaal volume van € 1.338 miljoen en zitten deze zodoende terug op de groeiende trendlijn van de laatste 5 jaar. De lage interesten en de groeiende interesse van zowel private, lokale institutionele als internationale investeerders zijn de belangrijkste drijfveren achter deze groei. 60% van het investeringsvolume werd door Belgische investeerders opgebracht, maar verschillende significante transacties gebeurden met buitenlandse spelers o.a. :

- verkoop van 5.174 m² Belview kantoren door Allfin aan het Duitse fonds iii-Investments (eerste verkoop op risico sinds jaren in de Brusselse markt);
- Belair Offices: het toekomstige hoofdkwartier (64.308 m²) van de Belgische politie gaat van ontwikkelaars Breevast en Immobel naar Hannover Leasing en zijn Chinese partner voor +/- € 300 miljoen;
- de Franse financiële privé-groep Financière Teychené verwierf het 35.000 m² Sennebergcomplex van Redevco in Vilvoorde aan de Jean Monnetlaan (Europese inkoopafdelingen van C&A), grootste transactie voor de Brusselse periferie in jaren;
- eind december 2013 finaliseerde PMV (Participatie Maatschappij Vlaanderen) de verkoop van 6.563 m² kantoren van het Huis van het GO! (Vlaamse Gemeenschapsonderwijs) in UP 36 in de Brusselse Noordwijk aan Allianz Benelux voor zowat +/- € 27 miljoen.

Voor topgebouwen met een goede ligging is de Belgische kantoormarkt wel degelijk een alternatief voor de Europese grootsteden; gebouwen van B- en C-kwaliteit of met een mindere ligging laten de investeerders voorlopig nog links liggen, ondanks de groeiende kloof met de rendementen voor 'core+' producten. We mogen de komende jaren wél meer opportunistische aankopen verwachten voor gebouwen die aan een mooie discount kunnen verworven worden om ze te herpositioneren in de markt.



Retailmarkt: weer een grand cru-jaar

Het gezonde evenwicht in de Belgische retailmarkt tussen de 3 hoofdsegmenten (centrumstraten, shopping centra en baanwinkels/retail parks) trekt nog steeds een record aantal investeerders aan: 2012 was een recordjaar voor winkelvastgoed maar in centrumstraten werden er in 2013 nog meer verkopen genoteerd: € 374 miljoen is een absoluut record voor deze subsector.

Het totale volume voor de baanwinkels en retail parks komt uit op € 320 miljoen; in december werd in dit segment nog de grootste winkeltransactie van het jaar genoteerd met de verkoop van een portfolio van 5 Cora-sites door Cora aan de bevak Ascencio voor zowat € 85 miljoen.

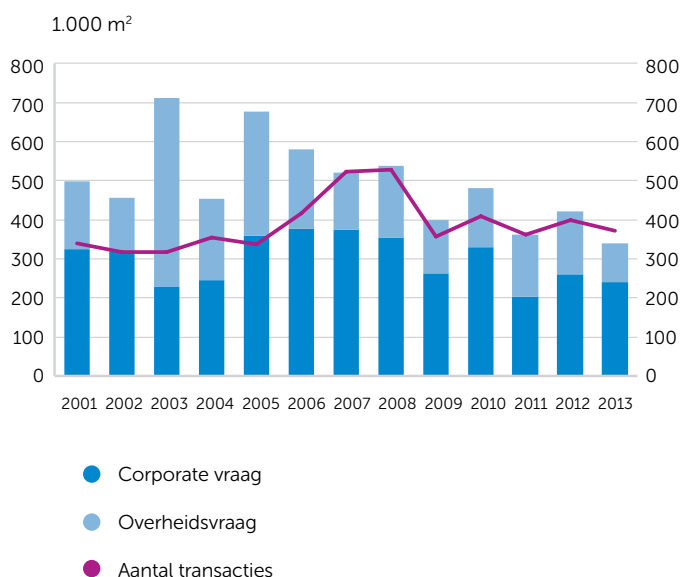
Het totale volume voor heel de winkelvastgoedmarkt klokte af op € 756 miljoen; het record van 2012 (€ 889 miljoen) werd niet geklopt omdat er geen grote shopping center deals gefinaliseerd werden in 2013.

Winkelvastgoed zal ook in de komende jaren hoog op de lijst van vastgoedinvesteers blijven staan. In verhouding tot de huuropbrengst, worden in België véél hogere prijzen geboden voor goed winkelvastgoed dan in onze buurlanden. Aangezien de meeste eigenaars kiezen voor de zekerheid van hun winkelinvestering en niet geneigd zijn om te verkopen blijft de voornaamste rem op deze markt het gebrek aan kwalitatieve investeringsopportunities.

Verhuurmarkt

Kantorenmarkt: take-up onder het gemiddelde

Op het einde van 2013 bedroeg de kantooropname 340.330 m², wat aanzienlijk lager is dan het jaarlijkse gemiddelde van de laatste vijf jaar (441.000 m²).



De crisisjaren hebben geleid tot twee gedragingen die een invloed hadden op de volumedaling in deze markt:

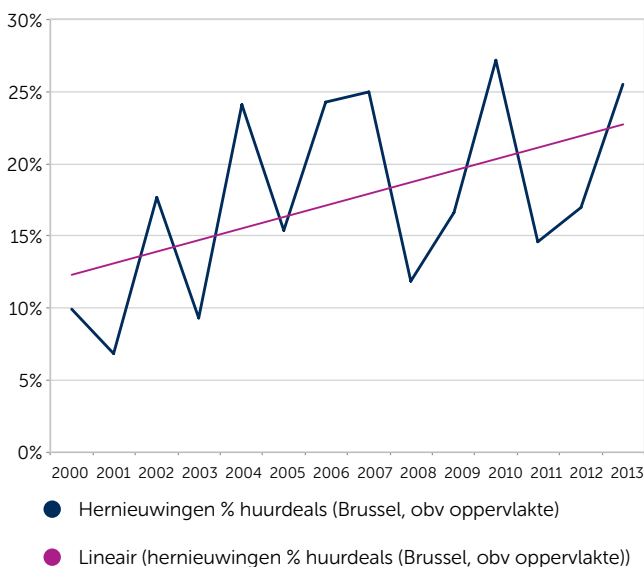
- de crisis zette aan tot voorzichtigheid en remt de strategische beslissingsprocessen in de vastgoedsector aanzienlijk af;
- de crisis zette ook aan tot rationalisering en tot nastreving

van efficiëntie; in geval van verhuizing maken de huurders van kantoren van de gelegenheid gebruik om de oppervlakten optimaal te benutten en zodoende de totale gehuurde oppervlakte te verkleinen.

Deze terughoudendheid vertaalt zich in het bijzonder in een gebrek aan transacties waarvan het volume zich situeert tussen 1.000 en 3.000 m²; de echte dynamiek van de markt zit binnen dit marktsegment. Deze middelgrote transacties vertegenwoordigen doorgaans een groot deel van het totale volume maar ontbraken dit jaar in ruime mate.

Twee opmerkelijke transacties redden 2013 van een aanzienlijk slechter resultaat: die van AXA (Marnix + Regent - samen 49.000 m²) en van Deloitte (34.000 m², Gateway Zaventem). Als we die buiten beschouwing laten, stellen we dit jaar een aanzienlijke daling vast van de verhouding take-up van de privésector ten opzichte van die van de overheidssector (Belgische en Europese instellingen) tot bijna 45%, ten opzichte van doorgaans 60-65%.

Een opvallende vaststelling is ook het percentage heronderhandelingen op het totaal van de gepubliceerde verhuurtransacties. Deze verhouding bedraagt vandaag meer dan 25%, een niveau dat de voorbije 13 jaar enkel in 2010 werd overschreden. Deze vele heronderhandelingen die het gevolg zijn van een meer doorgedreven rationalisering, doen een deel van de potentiële kantooropname teniet. Rekening houdend met de niet-gepubliceerde heronderhandelingen denken wij zelfs dat dit percentage waarschijnlijk meer dan 50% van de verhuurtransacties bedraagt.



De belangrijkste tendensen in de sector van het kantoorvastgoed zijn momenteel de volgende:

- verbouwing van kantoorgebouwen tot woongebouwen, hotels, rusthuizen, waardoor de overblijvende kantoorgebouwen op termijn zeldzamer zullen worden in die districten;
- vanuit stedenbouwkundig standpunt willen de overheidsinstanties afstappen van het principe van een wijk met één functie (zoals de kantoren in de Leopoldwijk) en zijn ze voorstander van een gemengde bestemming voor nieuwe ontwikkelingen (handelszaken, woongelegenheid, kantoren, crèches, ...);
- het Brussels Wetboek van Lucht, Klimaat en Energiebeheersing, het zogenaamde 'BWLKE' dat onlangs werd goedgekeurd, bevat nieuwe dwingende bepalingen voor het toegelaten aantal parkeerplaatsen per kantoorgebouw, wat op termijn qua toegankelijkheid een nadeel zou kunnen zijn in vergelijking met de rand als de werknemers blijven kiezen voor het gebruik van de auto (idem met eventuele kilometerheffing waarvan op heden sprake);
- de milieunormen van het type BREEAM werden veel minder besproken dit jaar - elke nieuwe ontwikkeling moet gepaard gaan met milieubeschouwingen, maar de aandacht voor dergelijke certificaties lijkt dit jaar afgezwakt voor de kantoorgebouwen in Brussel en in België.

Momenteel zijn beschikbare moderne en kwaliteitsvolle grote kantooroppervlaktes zeldzaam in Brussel. De huurleegstand, die de voorbije jaren lichtjes is gedaald en momenteel 10% van de kantorenstock bedraagt, situeert zich voornamelijk in de rand en in oude gebouwen die technisch achterhaald zijn. Er zijn weinig grootschalige ontwikkelingen op risico. Er wordt verwacht dat deze stabiele tot dalende tendens van de leegstand zal blijven aanhouden.

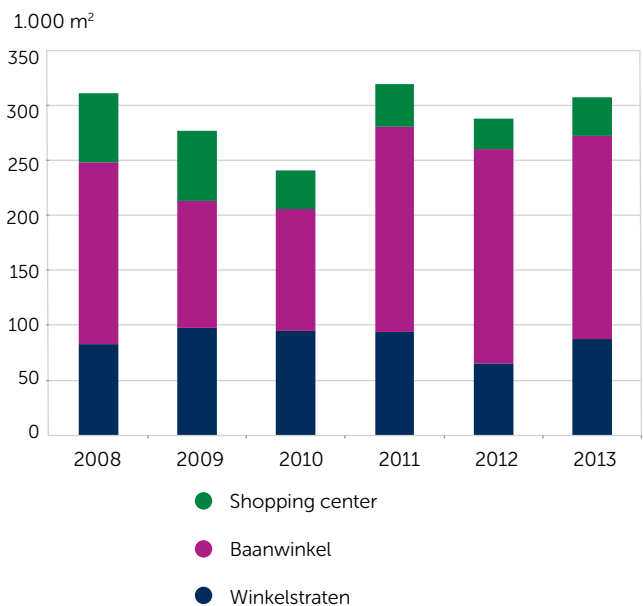
Retailmarkt: demografische groei en gezinsverbruik houden verhuur van winkelvastgoed op peil

De demografische groei is in België aanzienlijk hoger dan in de meeste buurlanden. Brussel is zelfs één van de sterkst groeiende steden van Europa.

In tegenstelling tot verschillende buurlanden zijn de bestedingen in retail niet door een dal gegaan bij ons. De gezinsbestedingen bleven op peil maar toch zijn vele retailers bezorgd over dalingen van omzetten over de tweede helft van 2013.

De vraag naar winkels is nog steeds behoorlijk maar steeds minder locaties zijn overbevraagd: de huurwaarden in toplocaties zijn nog stabiel maar de druk is er zeker afgenomen. Van de 236 retail-locaties waarvan Cushman & Wakefield de huurwaarden opvolgt zijn er de laatste 5 jaar exact 50% gestegen in huurwaarde, maar op 33% van deze plaatsen werd een daling opgetekend, veelal in secundaire straten.

De markt van retail parks en baanwinkels is in relatief goede doen. Er is een duidelijke upgrading aan de gang in deze markt: men gaat steeds verder weg van de klassieke 'schoendozen' naar winkels met kwaliteitsvollere architectuur. Een aantal 'betere' merken volgen en maken dat retail warehousing stilaan van zijn vroegere discount-imago verlost geraakt.



E-commerce wordt door vele retailers gezien als een opportuniteit, evenzeer als een bedreiging. Over de rendabiliteit van de pure e-commerce spelers zoals Zalando, bestaan er twijfels: de prijs van leveringen aan huis en het hoge percentage retour-zendingen zal het hen moeilijk maken om winstgevend te worden.

De verwachtingen voor het volgende jaar zijn gematigd: pas als de omzetten van de retailers weer aantrekken, ook in het buitenland, zal de vraag weer aantrekken. Een algemene stijging van de winkelhuurprijzen ligt nog niet onmiddellijk in het verschiet.

9.2 VASTGOEDPORTEFEUILLE

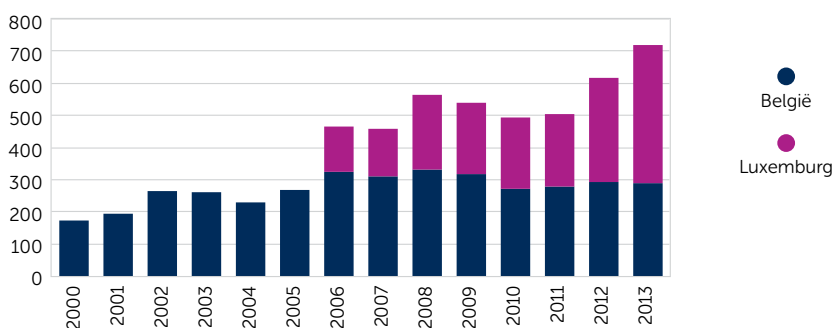
LUXEMBURG

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



Evolutie van de reële waarde

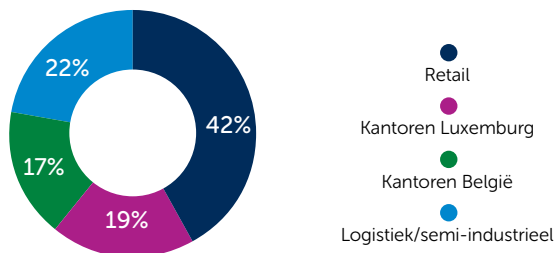
De reële waarde stijgt met 16% tot € 718 miljoen danzij acquisities in Luxemburg en het Groothertogdom maakt nu 60% van de geconsolideerde vastgoedportefeuille uit





Retail

Aard van de activa



Retail wordt nu de belangrijkste activa klasse met 42%, terwijl het aandeel kantoren verder daalt tot 36%, waarvan het merendeel van de kantoren is gelegen in het Groothertogdom Luxemburg, en voor het overgrote deel gelegen in districten zoals CBD en Kirchberg waar schaarste dreigt en waar de leegstandsgraad nogmaals is gedaald; logistiek en semi-industrieel consolideert op 22%.

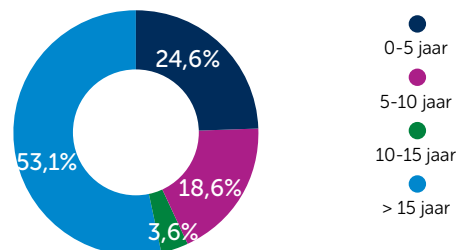
Place Schwarzenweg, 3474 Dudelange
 Commercieel gebouw bestaande uit galerijen, commerciële ruimten, bakkerijen, reserves, verkoopzones, kantoren en cafetaria
Bouwjaar 1991
Huoppervlakte 3.759 m²

Rue du Cimetière/An der N7, Diekirch
 Retailsite gelegen aan de N7 te Diekirch
Bouwjaar 1996 voor het hoofdgebouw • bouw bijkomend retailgebouw van 1.356 m² in 2011
Huoppervlakte 10.199 m²

Rue du Curé, 9217 Diekirch
 Winkelruimte op gelijkvloers met beperkte voorzieningen op 1ste en 2de verdieping en ondergrondse parkings, deel uitmakend van een gemengd gebouw (handelszaken/residenties)
Bouwjaar 1994
Huoppervlakte 3.100 m²
 Mede-eigendom

Rue du Brill, Foetz
 Retailgebouw gelegen naast de Cora-vestiging
Bouwjaar 1987
Huoppervlakte 4.219 m²

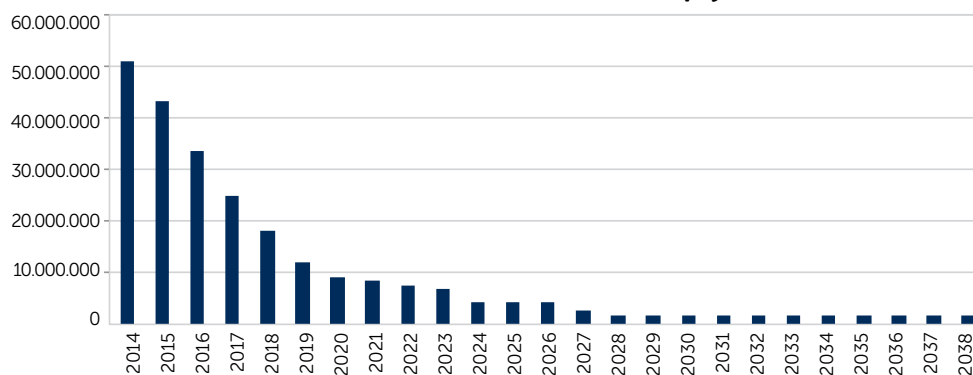
Gemiddelde ouderdom



Meer dan 43% van de gebouwen zijn jonger dan 10 jaar, 53,1% van de gebouwen zijn ouder dan 15 jaar (waarvan een belangrijk deel retail betreft). Deze grafiek is opgesteld exclusief panden voor verkoop en projectontwikkelingen.



Resterende looptijd



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 5,23 jaar (31/12/12: 4,9 jaar).

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



Rue du Kiem 145, 8080 Strassen

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

Bouwjaar 2002

Huoppervlakte 1.834 m²



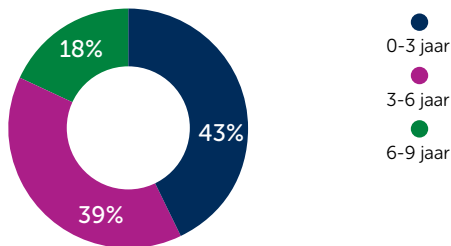
Montimmo, Avenue Monterey 35, 2163 Luxemburg

Gelegen in een van de belangrijkste straten van het Central Business District van Stad Luxemburg

Bouwjaar 2009

Huoppervlakte 1.760 m²

Contractueel verzekerde huurinkomsten



43% van de contractuele huur op jaarbasis vervalt binnen 3 jaar. In 2013 verviel 7,9% van de contractuele huur op jaarbasis. De contracten werden grotendeels allemaal hernieuwd of ingevuld door andere huurders aan marktconforme voorwaarden. De opzegmogelijkheden bedragen respectievelijk 15% in 2014, 19% in 2015 en 17% in 2016.



Avenue Monterey 20, 2163 Luxemburg

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

Bouwjaar 2001

Huoppervlakte 1.555 m²



Logistiek



CFM, Rue Guillaume Kroll, 1822 Luxemburg

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

Bouwjaar 1990 • In 2008 gerenoveerd en uitgebreid

Huoppervlakte 19.987 m²

BELGIË

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





Kantoren

Riverside Business Park, Internationalelaan 55, 1070 Anderlecht*

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

Bouwjaar 1992/96 • Verschillende gedeeltelijke renovaties 2005-2010

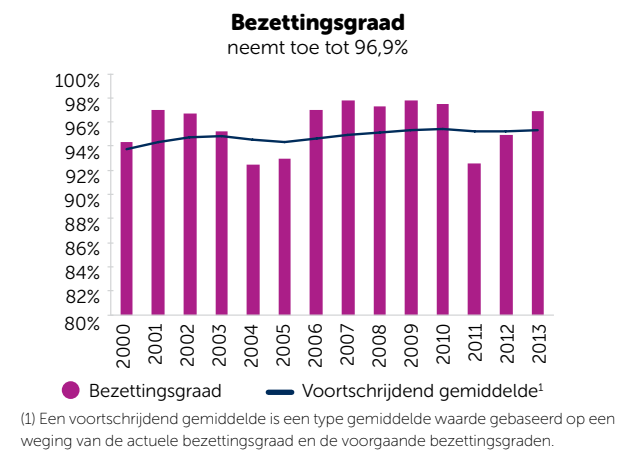
Huoppervlakte 26.826 m²

Motstraat, 2800 Mechelen*

Kantorencomplex

Bouwjaar 2002

Huoppervlakte 14.174 m²



Montoyerstraat 63, 1000 Brussel*

Uitstekend gelegen kantoorgebouw

Bouwjaar 1974 • Gedeeltelijk gerenoveerd in 2003 • renovatie inkom en sanitair 2009-2010

Huoppervlakte 6.745 m²

The Crescent, Lenniksebaan 451, 1070 Anderlecht*

Kantoorgebouw in het Erasmus Wetenschappelijk Park in Anderlecht

Bouwjaar 2002 • Verbouwd naar 'green intelligent building' in 2010/2011

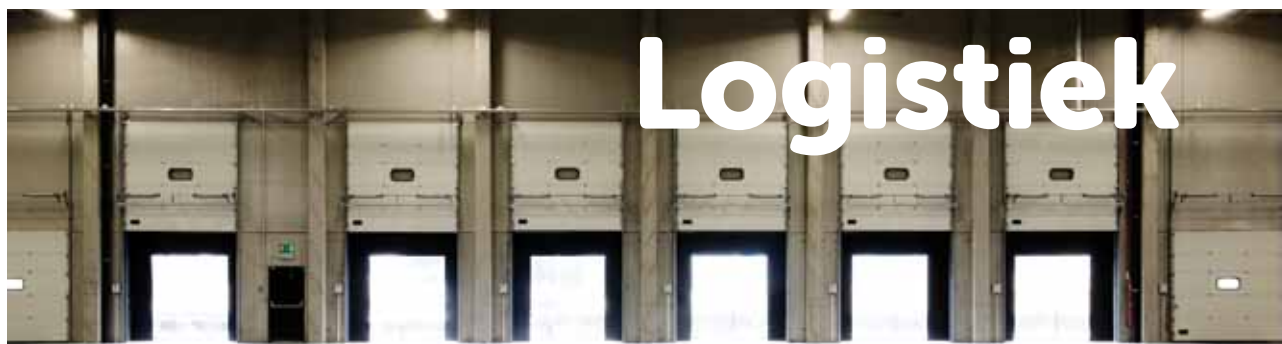
Huoppervlakte 15.132 m²

Square de Meeûs 5-6 1000 Brussel*

Zeer goed gelegen kantoorgebouw

Bouwjaar 1974 • In belangrijke mate gerenoveerd in verschillende fasen (periode 1996-2002)

Huoppervlakte 5.965 m²



Canal Logistics, Neder-over-Heembeek*

State-of-the-art logistiek centrum met kantoren

Fase 1: **Bouwjaar** 2010

Huoppervlakte 27.682 m² logistiek en 1.250 m² kantoren

Fase 2: **Bouwjaar** 2011

Huoppervlakte 20.664 m² logistiek en 1.250 m² kantoren

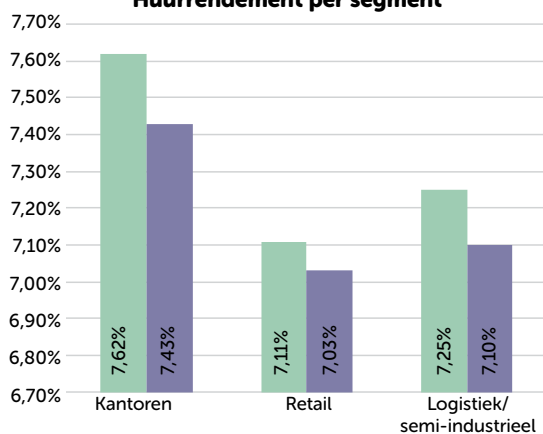
Nijverheidsstraat 96, 2160 Wommelgem*

Opslag- en distributiesite met kantoren

Bouwjaar 1992-1993 • Uitgerust met zonnepanelen en uitgebreid met 500 m² extra kantooruimte in 2010

Huoppervlakte 26.590 m²

Huurrendement per segment



Vierwinden Business Park/ Leuvensesteenweg 532, 1930 Zaventem*

Semi-industrieel bedrijvenpark

Bouwjaar 1973 • Verbouwd in 1994 en 1998 (verkoop Units A en B voorste gedeelte in januari 2013 - 6.526 m²)

Huoppervlakte 7.098 m²

Prins Boudewijnlaan 7, 2550 Kontich*

Distributiecentrum

Bouwjaar 1989 • Uitbreiding in 2000

Huoppervlakte 27.589 m²

SKF, 3700 Tongeren*

Distributiecentrum bestaande uit opslaghallen en kantoren

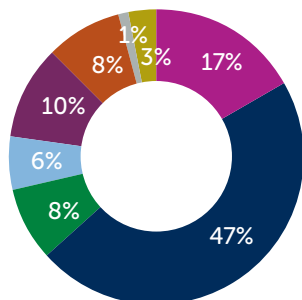
Bouwjaar 1993/2003

Huoppervlakte 25.872 m²



Type huurders

Diensten en retail en groothandel zijn goed voor > 60% van de portefeuille



- Diensten
- Retail & groothandel
- Financiële diensten
- Transport & distributie
- Overheid & non-profit
- Industrie
- Médisch & farma
- ICT



Samenstelling van de vastgoedportefeuille

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

Indeling volgens geografische ligging België – Groothertogdom Luxemburg

	Reële waarde (€ mio)	Investeringswaarde (€ mio)	Aandeel in portefeuille (%) (RW)	Contractuele huur (€ mio/jaar)	Huurrendement RW (%)	Huurrendement IW (%)	Bezettingsgraad (%)	Duration
België	278,81	285,37	38,8	21,23	7,61	7,44	93,32	4,46
Groothertogdom Luxemburg	408,57	414,73	56,9	29,03	7,11	7,00	99,43	5,75
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	687,38	700,1	95,7	50,26	7,31	7,18	96,90	5,23
België	10,12	10,54	1,4	0,77				
Activa bestemd voor verkoop	10,12	10,54	1,4	0,77				
Projecten Luxemburg	20,68	21,21	2,9					
Totaal vastgoedbeleggingen	718,18	731,85	100,0	51,03				

© Jenifer Farruggia

Diekirch, Luxemburg

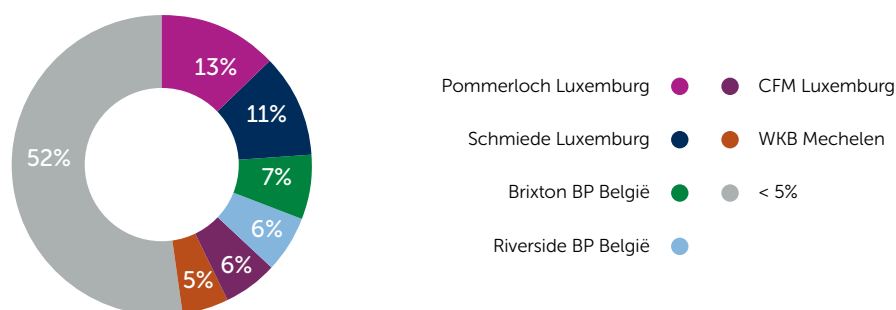


Indeling volgens type vastgoed

	Reële waarde (€ mio)	Investeringswaarde (€ mio)	Aandeel in portefeuille (%) (RW)	Contractuele huur (€ mio/jaar)	Huurrendement RW (%)	Huurrendement IW (%)	Bezettingsgraad (%)	Duration	Aanschafwaarde	Verzekerde waarde
Kantoren										
Kantoren Brussel	84,97	87,09	11,8	7,02	8,26	8,06	83,9	3,10	117,30	109,51
Kantoren rest van België	26,35	27,01	3,7	2,32	8,80	8,59	100,0	3,40	47,70	30,85
Kantoren Groothertogdom Luxemburg	118,89	121,88	16,6	8,20	6,90	6,73	97,9	2,50	105,93	80,61
Totaal kantoren	230,21	235,98	32,1	17,54	7,62	7,43	91,2	2,80	270,93	220,97
Logistiek/Semi-industrieel										
Logistiek/Semi-industrieel België	135,02	137,98	18,8	9,75	7,22	7,07	97,7	5,64	110,36	139,55
Logistiek/Semi-industrieel Groothertogdom Luxemburg	20,06	20,56	2,8	1,50	7,48	7,30	100,0	4,70	13,40	5,51
Totaal Logistiek/Semi-industrieel	155,08	158,54	21,6	11,25	7,25	7,10	98,0	5,52	123,76	145,06
Retail										
Retail België	32,47	33,29	4,5	2,14	6,59	6,43	100,0	4,30	19,30	11,01
Retail Groothertogdom Luxemburg	269,62	272,29	37,5	19,33	7,17	7,10	100,0	7,10	257,20	53,85
Totaal retail	302,09	305,58	42,0	21,47	7,11	7,03	100,0	6,82	276,50	64,86 *
Vastgoedbeleggingen										
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	687,38	700,10	95,7	50,26	7,31	7,18	96,9	5,23	671,19	430,89
Activa bestemd voor verkoop (BE)	10,12	10,54	1,4	0,77					9,00	11,61
Totaal vastgoedbeleggingen	718,18	731,85	100,0						700,77	442,50

* Verzekerde waarde retail Groothertogdom Luxemburg is exclusief Schmiede en Pommerloch, daar Leasinvest Real Estate hiervan enkel economisch eigenaar is.

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



	Totale oppervlakte (in m ²)	Contractuele huur (Mio €/j) (1)	Bezettingsgraad (%) (2)	Contr. Huur + gesch. Huur op leegstand (€ Mio/j) (3)	Geschatte huur (€ Mio/j)
DEEL I: KANTOREN					
Montimmo	1.760	0,98	100%	0,98	0,84
EBBC	4.473	1,53	97%	1,58	1,44
CFM kantoren	5.559	1,36	100%	1,36	1,56
ESCH	1.839	0,62	100%	0,62	0,56
Kennedy	2.270	0,96	100%	0,96	0,86
Kiem	1.834	0,43	78%	0,55	0,53
Monnet	3.866	1,56	100%	1,56	1,46
Monterey	1.555	0,75	100%	0,75	0,57
Totaal Kantoren Luxemburg	23.156	8,19	98%	8,36	7,81
Square de Meeüs 5-6	5.965	1,38	100%	1,38	1,11
Rue Montoyer 63	6.745	1,52	100%	1,52	1,17
Riverside BP - Phase I, III and IV	21.645	2,61	81%	3,16	2,92
Lenniksebaan, Anderlecht	15.132	1,51	69%	2,11	1,93
Totaal Kantoren Brussel (België)	49.487	7,02	84%	8,17	7,14
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	17,53	92%	18,85	16,84
DEEL II: LOGISTIEK					
CFM Warehouse	14.428	1,50	100%	1,50	1,17
Totaal Logistiek Luxemburg	14.428	1,50	100%	1,50	1,17
SKF, Tongeren	25.872	1,10	100%	1,10	1,07
Meer - Dobra	5.015	0,15	100%	0,15	0,16
Wommelgem - Nijverheidsstraat	26.590	1,32	96%	1,37	1,23
Canal Logistics	50.857	2,40	100%	2,40	2,29
Prins Boudewijnlaan 7	27.589	1,32	100%	1,32	1,15
Archief, Predikherenrei 3 - Brugge	6.097	1,16	100%	1,16	1,16
Totaal Logistiek België	142.020	7,45	99%	7,51	7,05
Totaal Logistiek LRE	156.448	8,95	99%	9,01	8,23
DEEL III: INDUSTRIEEL					
Riverside BP - Phase II	5.181	0,40	90%	0,44	0,42
Brixton BP	21.668	1,33	95%	1,39	1,27
Vierwinden BP	7.145	0,19	76%	0,27	0,30
WKB Warehouses, Zeutestraat	7.362	0,36	100%	0,36	0,33
Totaal Industrieel Brussel (België)	41.356	2,28	92%	2,46	2,32
Totaal Industrieel LRE	41.356	2,29	92%	2,46	2,32
DEEL IV: Retail					
Diekirch	3.100	0,67	100%	0,67	0,42
Dudelange	3.759	0,36	100%	0,36	0,37
Foetz - Adler	4.219	0,56	100%	0,56	0,56
Diekirch - Batiself	8.843	0,90	100%	0,90	0,91
Diekirch - Siemes	1.356	0,23	100%	0,23	0,23
Strassen	22.721	2,50	100%	2,50	2,48
Hornbach	12.153	1,72	100%	1,72	1,72
Schmiede	35.684	5,62	100%	5,62	5,90
Pommerloch	26.251	6,77	100%	6,77	7,36
Totaal Retail Luxemburg	118.086	19,32	100%	19,32	19,95
Brixton BP - Unit 4/5/6	14.454	2,14	100%	2,14	2,11
Totaal Retail België	14.454	2,14	100%	2,14	2,11
Totaal Retail LRE	132.540	21,47	100%	21,47	22,06
TOTAAL LRE ZONDER PROJECTEN	417.161	50,24	97%	51,78	49,45
DEEL V: PROJECTEN					
RIX - Boulevard royal	949	0,00	0%	2,19	2,19
Totaal Projecten LRE	949	0,00	0%	2,19	2,19
DEEL VI: ACTIVA BESCHIKBAAR VOOR VERKOOP					
Avenue Louise 66	3.398	0,59	96%	0,61	0,57
Meer - Helios	8.071	0,18	84%	0,22	0,22
Totaal activa voor verkoop LRE	11.469	0,77	93%	0,83	0,80
TOTAAL MET PROJECTEN & ACTIVA BESCHIKBAAR VOOR VERKOOP	429.579	51,01	93%	52,62	50,24

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 206.

3 Voor het bepalen van de geschatte huur baseren de schatters zich op hun kennis van de vastgoedmarkt en op recent gerealiseerde transacties. De huurwaarde wordt o.a. beïnvloed door: ligging, geschiktheid van de site, kwaliteiten van het gebouw en marktomstandigheden. De toegekende eenheidsprijs wordt vermenigvuldigd met de oppervlakte van het handelspand om aan een totaal geschatte huurwaarde te komen.

Verzekerde waarde (situatie op 31/12/13)

Om een veelvuldigheid van verhaal te vermijden en te kunnen genieten van voordelige premievoorwaarden, bepalen alle standaard huurovereenkomsten (en service-overeenkomsten in het kader van de business center activiteiten) van zowel Leasinvest Real Estate, Leasinvest Immo Lux, als hun filialen 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 'bevakpolis').

De verzekerde waarde van de gebouwen in de bevakpolis 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 31/12/2013 geherwaardeerd op basis van 'ABEX' index 730 tegenover 711 op 31/12/2012 en voor het GH Luxemburg op basis van de 'Indice semestriel des prix de la construction' met waarde 730,85 tegenover 716,93 op 31/12/2012.

In België is het verzekeringsrisico in de bevakpolis onderschreven door drie verzekeraars, met name ACE European Group Ltd. (60%), Bâloise NV (20%) en BDM NV (20%). In het GH Luxemburg wordt de bevakpolis volledig onderschreven door Allianz Insurance Luxembourg SA.

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 bevakpolis, 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 (ABEX) indexering. Voor Luxemburg gaat het om de hierna volgende gebouwen (allen verzekerd via tussenkomst van de syndicus van de respectievelijke vereniging van mede-eigenaars (VME)): Kennedy (blokpolis ten be-

lope van € 385,73 miljoen (incl. 60 milj. loss of rent) waarvan € 9,55 miljoen (inclusief € 2,60 miljoen loss of rent) betrekking heeft op het gedeelte van Leasinvest Immo Lux), EBBC (totaal waarde gebouwen € 86,21 miljoen met een aandeel Leasinvest Immo Lux van € 14,01), Monterey 20 (globaal € 26,25 miljoen waarvan € 4,05 miljoen voor het deel Monterey 20 (100% Leasinvest Immo Lux) en € 0,71 miljoen voor het deel VME Central Parc), Diekirch (Match) (€ 20,70 miljoen waarvan € 5,27 miljoen voor Leasinvest Immo Lux). Zowel het eigenaarsrisico, als het huurdersrisico van de recent verworven site te Bertrange (via de acquisitie van Orli Lux SARL) wordt verzekerd door de huurder, Hornbach Baumarkt AG. De verzekerde waarde hiervan bedraagt € 7,5 mio, exclusief een loss of rent dekking ten voordele van de verhuurder.

Hierna volgende desinvesteringen werden uit de respectievelijke verzekeringspolissen geschrapt: Satenrozen (B), Alcan (Vorst), Pasteur (L) en, Mercure (L).

Naast het Rijksarchief te Brugge, toebehorend aan dochter RAB Invest NV, omvat de bevakpolis, gelet op de situatie van mede-eigendom, eveneens 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 bevakpolis in het kader van het beheer en syndicusschap (uitgeoefend door dochter Leasinvest Services NV). Tenslotte is ook het meubilair van de business centres, evenals het huurdersrisico van de administratieve zetel te Antwerpen geïncorporeerd in de bevakpolis. De zonnepanelen welke te Canal Logistics in Neder-over-Heembeek werden geïnstalleerd, zijn afzonderlijk door de opstalhouder verzekerd. Een wederzijdse afstand van verhaal werd bedongen tussen partijen en opgenomen in de bevakpolis.

Gezien de volledige afbraak van het hotel Rix (20, Blvd. Royal) te Luxemburg en het afsluiten van een ABR verzekering hiervoor tijdens de duurtijd van het nieuwbouwproject "Royal 20", werd de verzekerde waarde hiervan op nul gebracht.

Voor de beide Knauf shoppingcenters te Schmiede en Pommerloch (L) 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 Leasinvest Immo Lux werd de opname van een bijzondere clause in de respectievelijke verzekeringsovereenkomsten van de eigenaar (onder gebracht bij Lalux

en Foyer) bedongen, met name dat de gebeurlijke vergoedingen in het kader van deze verzekeringen bij voorrang aan en Foyer) bedongen, met name dat de gebeurlijke vergoedingen in het kader van deze verzekeringen bij voorrang aan de certificaathouders dienen te worden uitgekeerd teneinde elk mogelijk verlies aan huurinkomsten te compenseren.

De totale verzekerde waarde voor de gebouwen waarvan Leasinvest Real Estate eigenaar is, bedraagt € 302,53 miljoen, waarvan € 236,49 miljoen deel uitmaakt van de Leasinvest Real Estate-bevakpolis.

De totale verzekerde waarde voor de gebouwen waarvan Leasinvest Immo Lux eigenaar is, bedraagt € 139,97 miljoen, waarvan € 102,93 miljoen deel uitmaakt van de Leasinvest Immo Lux-bevakpolis.

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

België (in € miljoen)

Kantoren	148,94 (122,64% van de RW)
Logistiek	142,58 (105,60% van de RW)
Retail	11,01 (33,91% van de RW)
TOTAAL	302,53 (104,71% van de RW)

Luxemburg (in € miljoen)

Kantoren	80,61 (67,80% van de RW)
Logistiek	5,51 (27,47% van de RW)
Retail	53,85 (19,97% van de RW)
Project Royal20 (ex-Rix, dat volledig werd afgebroken)	
TOTAAL	139,97 (34,26% van de RW)

De premies betaald in het kader van de globale bevakpolissen, incl. taksen, bedragen voor 2013 respectievelijk voor België € 150.609 en voor Luxemburg € 47.203.



9.3 SCHATTINGSVERSLAG¹²

ACTUALISATIE OP 31 DECEMBER 2013 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 2013 over te maken.

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

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

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

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

1. Het patrimonium bestaat uit bedrijvenparken, kantoren, semi-industriële gebouwen, distributiecentra en winkels verspreid over België (Brussel, Zaventem, Mechelen, Antwerpen, Meer en Tongeren) en het Groothertogdom Luxemburg.
2. De effectieve huurinkomsten (+ de geschatte huurwaarde op leegstand) van het geheel ligt 4,92% (respectievelijk 10,73% en 0,91% voor de Belgische en de Luxemburgse portefeuille) hoger dan de geschatte huurwaarde.
3. De bezettingsgraad³⁴ van het geheel (inclusief de projecten) bedraagt 92,79% (respectievelijk 93,30% en 92,43% voor de Belgische en de Luxemburgse portefeuille).

¹ De besluiten van het schattingsverslag werden opgenomen met toestemming van Cushman & Wakefield en Winsinger & 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 96,9% bezettingsgraad betreft hoofdzakelijk het te ontwikkelen project RIX waarvan de geschatte huur € 2,3 miljoen bedraagt en de commercialisatie nog moet opgestart worden.

4. In Q4 2013 werd in Bertrange een Hornbach winkel aangekocht voor een geschatte netto waarde van € 25.460.000.

5. In Q3 2013 werd een gebouw verkocht namelijk het kantoorgebouw Satenrozen met een geschatte netto waarde van € 2.180.000, en werd één gebouw aangekocht namelijk het shoppingcenter Knauf te Pommerloch, met een geschatte netto waarde van € 97.170.000.

6. In Q2 2013 werden de laatste etages van het gebouw Mercure verkocht.

7. In Q1 2013 werden unit A en B uit het Vierwinden Business Park te Zaventem verkocht alsook het gebouw Pasteur in Luxembourg. Deze hadden respectievelijk een geschatte waarde van € 2.850.000 en € 21.020.000⁵.

Wij hebben op 31 december 2013 voor het geheel van de gebouwen Leasinvest Real Estate Comm.VA, inclusief het gedeelte van de portefeuille dat door de vennootschap Winsinger & Associés en door Stadim geschat werd,

1. een investeringswaarde bepaald van € 731.850.000 (zevenhonderd eenendertig miljoen achthonderd vijftigduizend euro), met respectievelijk een investeringswaarde van € 295.910.000 en € 435.940.000 voor de Belgische en de Luxemburgse portefeuilles; en
2. een reële waarde bepaald van € 718.180.000 (zevenhonderd achttien miljoen honderd tachtigduizend euro), met respectievelijk een reële waarde van € 288.930.000 en € 429.250.000 voor de Belgische en de Luxemburgse portefeuilles.

Op deze basis bedraagt het huurrendement van de totale portefeuille (inclusief de projecten) in termen van de investeringswaarde 6,97% (respectievelijk 7,43% en 6,66% voor de Belgische en de Luxemburgse portefeuille) en het huurrendement van de totale portefeuille in termen van de reële waarde 7,11% (respectievelijk 7,61% en 6,76% voor de Belgische en de Luxemburgse portefeuille).

Wim OTTEVAERE

Associate

Valuation & Advisory

In naam van Cushman & Wakefield

Koen NEVENS

Managing Partner

⁵ Dit betreft de investeringswaarde op 31 december 2012.

9.4 TECHNISCH BEHEER VAN DE GEBOUWEN

België - Leasinvest Services

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

Het vastgoedbeheer wordt thans uitgeoefend door Leasinvest Services NV (ondernemingsnummer 0826.919.159) en met maatschappelijke zetel te 2000 Antwerpen, Schermersstraat 42. Deze vennootschap houdt zich in principe uitsluitend bezig met het vastgoedbeheer en het projectmanagement van de in België gelegen gebouwen van Leasinvest Real Estate. Tot aan het verstrijken van de door Leasinvest Real Estate verleende huurgarantie in het kader van de desinvestering van fase I van het Axxes Businesspark en Torenhof, en enkel tijdens die periode, is Leasinvest Services tegen een marktconforme vergoeding ook belast met het technisch en commercieel beheer van de gebouwen die het voorwerp uitmaken van het vastgoedcertificaat 'Axxes', en waarvan Leasinvest Real Estate zelf 5% heeft onderschreven.

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

Leasinvest Services staat niet onder het toezicht van een officiële instantie. Deze vennootschap heeft 7 personeelsleden in dienst, die onder leiding staan van Sven Janssens, Asset manager Belgium, die hiervoor rapporteert aan Michel Van Geyte, COO van Leasinvest Real Estate Management NV en een van de effectieve leiders van Leasinvest Real Estate. Naast beide voormelde personen maken ook Jean-Louis Appelmans en Micheline Paredis deel uit van de raad van bestuur.

Het vastgoedbeheer omvat zowel administratieve, financiële als technische activiteiten.

Het **administratief en financieel beheer** omvatten o.a.:

- de controle op de goede naleving van de huurovereenkomsten en de reglementen van inwendige orde

- het bijhouden van de huurstaten
- het berekenen, opvragen en opvolgen van de betaling van de verschuldigde huurbedragen en het aandeel van elke huurder in de gemene lasten, de onroerende voorheffing en de verzekeringspremies en het opstellen van de jaarlijkse eindafrekening inzake huurgelden & -lasten, m.i.v. het desgevallend tot verrekening overgaan met de gestelde huurgaranties
- het berekenen van en het waken over de vestiging en de actualisering van de huurwaarborgen
- het beheer van eventuele achterstallige huurgelden & -lasten
- het laten opmaken en opvolgen van plaatsbeschrijvingen bij de aanvang en het einde van de huurcontracten; het verhalen van eventuele huurschade op de huurders
- het beheer van de verzekeringsportefeuille

Het **technisch beheer** houdt o.a. in:

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

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

Leasinvest Services 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 projectmanagementdiensten aan te bieden aan Leasinvest Real Estate en dit op exclusieve wijze.

Het projectmanagement bestaat erin om de bouw heer (in casu Leasinvest Real Estate of haar dochtervennootschappen) in het kader van belangrijke renovaties technisch bij te staan in het bouw- en verbouwproces, gaande van het opstellen van lastenboeken over het vergelijken van bestekken, opvolgen en plannen van de bouw tot en met het beheer van de budgetten. Dit projectmanagement wordt afzonderlijk vergoed in functie van het specifieke project.

Het afgelopen boekjaar heeft Leasinvest Real Estate, rechtstreeks en via haar 100% dochteronderneming Canal Logistics Brussels NV, een vergoeding van € 399.624 (excl. BTW) aan Leasinvest Services betaald. Dergelijke opdrachten werden vroeger systematisch uitbesteed aan architecten en studiebureaus.

Groothertogdom Luxemburg

Er werd een beheerscontract afgesloten met een externe vastgoedbeheerder voor de hele Luxemburgse portefeuille. De centralisatie naar rapportering, kwaliteit van uitvoering en uniforme dienstverlening is uitermate belangrijk teneinde een kwalitatief en efficiënt beheer te kunnen aanbieden.

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

100% eigendom van haar huidige bestuurders, is Property Partners (ondernemingsnummer 1999 2228 302 – handelsregister RCB 72.368, vennootschap naar Luxemburgs recht) een team van een 40-tal medewerkers, met een solide implantatie in Luxemburg, gedreven door de gemeenschappelijke wil om oplossingen op maat te bieden voor de vastgoedvragen van haar klanten, in het kader van een duurzame relatie.

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

Op heden ligt Property Partners aan de oorsprong van het eerste Luxemburgse vastgoednetwerk, dankzij de creatie van PP Belgium in Brussel in oktober 2011 en van PP France in Metz in september 2012. De maatschappelijke zetel is gevestigd te rue de Merl, nr. 51-53 in Luxemburg-Merl. Property Partners SA staat niet onder toezicht van een officiële instantie.

In het voorbije boekjaar heeft Leasinvest Immo Lux een vergoeding van € 35.963,22 (excl. BTW) betaald aan Property Partners.

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 wordt door Leasinvest Real Estate als referentiecode gehanteerd.

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

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

De meest recente versie van het Charter dateert van begin 2014 en is terug te vinden op de website (www.leasinvest.be).

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

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

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

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 Extensa Group (Ackermans & van Haaren) vereist is. In een ruime interpretatie zou dit gezien kunnen worden als een afwijking van het principe van sectie 2.2. van de Code, dat voorziet dat de besluitvorming binnen de raad niet mag ge-

domineerd worden door een individu noch door een groep van bestuurders.

Remuneratieverslag

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

Auditcomité

De Belgische Corporate Governance 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 Belgische Corporate Governance Code). Bij Leasinvest Real Estate is de helft van het auditcomité samengesteld uit onafhankelijke bestuurders.

10.2 BESLISSINGSORGANEN

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

Statutaire zaakvoerder

Vastgoedbevak Leasinvest Real Estate wordt bestuurd door haar gecommanditeerde beherende vennoot en enige statutaire zaakvoerder, Leasinvest Real Estate Management NV, met maatschappelijke zetel te 2000 Antwerpen, Schermersstraat 42 (RPR 0466.164.776), een 100%-dochter van Extensa Group NV. De enige activiteit van de zaakvoerder bestaat (en heeft altijd bestaan) in het beheer van Leasinvest Real Estate. Leasinvest Real Estate Management NV had op 31/12/13 een eigen vermogen van €3.035.520,33.

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

Duur van het mandaat

Leasinvest Real Estate Management werd in 1999 aangesteld als enige statutaire zaakvoerder voor onbepaalde duur, met een vaste minimumduur van zevenentwintig (27) jaar, met dien verstande dat zijn mandaat onherroepbaar is tot aan de datum van de jaarvergadering van Leasinvest Real Estate die zal worden gehouden in het jaar 2026. Na die vaste minimumduur is het mandaat herroepbaar mits de aanwezigheids- en meerderheidsvoorwaarden die vereist zijn voor de wijziging van de statuten worden nageleefd, en dit zonder dat de zaakvoerder m.b.t. dit punt over een vetorecht beschikt.

De statutaire zaakvoerder kan op ieder ogenblik zelf ontslag nemen.

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

Het team werkzaam binnen de Leasinvest Real Estate-groep, dat verantwoordelijk is voor het algemeen management, de commerciële contacten met de huurders en vastgoedmakelaars, de boekhouding, de juridische activiteiten, de administratie en het technisch vastgoedbeheer bestaat uit een 21-tal personeelsleden¹.

Bevoegdheden

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

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

Remuneratie van de zaakvoerder

Naast het recht op terugbetaling van alle kosten die rechtstreeks verband houden met zijn opdracht van het besturen van de bevak ontvangt de zaakvoerder een statutair forfaitair vastgelegde vergoeding van 0,415% van de activa van de vennootschap. Deze bedroeg voor het voorbije boekjaar €2.803.521,24. Er wordt geen enkele andere remuneratie toegekend aan de zaakvoerder.

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

Raad van bestuur van de zaakvoerder²

Samenstelling van de raad van bestuur³

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

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

De onafhankelijke bestuurders hebben, op basis van het Corporate Governance Charter van de bevak, als bijzondere opdracht te waken over de belangen van alle aandeelhouders van Leasinvest Real Estate en hen een gelijke behandeling te verzekeren.

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

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

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

² Voor verklaringen vanwege de bestuurders en het management wordt verwezen naar hoofdstuk 6 Permanent document.

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

Bestuurder	Begin mandaat	Einde mandaat	Aanwezigheids-quotient raad van bestuur
Christophe Desimpel (1) (2)	20/10/03	19/05/14	87,50%
Michel Eeckhout / Michel Eeckhout Management BVBA (2)	16/05/11	19/05/14	100%
Eric Van Dyck / Starboard BVBA (2)	16/05/11	19/05/14	75%
Mark Leysen (1)	16/05/11	19/05/14	62,50%
Luc Bertrand (2)	18/06/99	19/05/14	87,50%
Jean-Louis Appelmans	03/06/99	19/05/14	100%
Jan Suykens (1)	03/06/99	19/05/14	87,50%
Kris Verhellen	03/06/99	19/05/14	87,50%
Michel Van Geyte	19/03/13	19/05/14	100%
Guy van Wymersch-Moons (2)	21/01/06	19/05/14	87,50%
Thierry Rousselle / SiriusConsult BVBA (1)	21/01/06	19/05/14	100%
Alfred Bouckaert / Consuco NV	17/08/09	19/05/14	75%

(1) Lid van het Auditcomité

(2) Lid van het benoemings- en remuneratiecomité

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



© Artitec fotografie Zele

Rijksarchief Brugge, België

De onafhankelijke bestuurders zijn:**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*, Aluclaeys Finance NV, Aluclaeys 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, Eurocrossroads 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 Brabantonne NV, Houthalen Lucia NV, Woonzorg het dorp VZW, Ter Reigerie VZW, SODEIM NV*, Dekosim NV, Ter Ecke VZW, Ter Poele VZW, Valletta Invest NV*, Wellington Golf Oostende NV*, VZW Buurthuis, Wellington Golf Park NV*, Oostende Koerse VZW, Restotel NV, Immo Ter Poele NV, THV Immoflandria-De Speyebeek, Wenzig NV*, DOP Kortemark NV

**Michel Eeckhout Management BVBA, met maatschappelijke zetel te 1970 Wezem-**

beek-Oppem, Zikkelstraat 44, met als vaste vertegenwoordiger voor de uitvoering van deze opdracht in naam en voor rekening van voornoemde rechtspersoon-onafhankelijk bestuurder, Michel Eeckhout, bestuurder van vennootschappen, voorheen, tot 31/12/2012 Executive Vice President van Delhaize Group, Square Marie Curie 40, 1070 Anderlecht

Mandaten in andere vennootschappen op heden en tijdens de voorbije 5 boekjaren van Michel Eeckhout Management BVBA: Alcopa NV, Moteo NV, Puratos Groep NV, Van Genechten Packaging NV, Etilux SA en van Michel Eeckhout: Anisercos 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, 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 vzw*

**Starboard BVBA, met maatschappelijke zetel te 2930 Brasschaat, 't Serclaeslei 12,**

met als vaste vertegenwoordiger voor de uitvoering van deze opdracht in naam en voor rekening van voornoemde rechtspersoon-onafhankelijk bestuurder, Eric Van Dyck, COO van Redevco B.V. en Managing Director van Redevco Belgium, te 1000 Brussel, Zaterdagplein 1

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

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

Voor wat betreft de heer Desimpel zal er echter een einde komen aan zijn mandaat als onafhankelijke bestuurder wegens het bereiken van de maximum wettelijke termijn van 12 jaar als onafhankelijk bestuurder.

De bestuurders op voordracht van Ackermans & van Haaren/Extensa Group NV zijn:



Luc Bertrand

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

Mandaten in andere vennootschappen op heden en tijdens de voorbije 5 boekjaren: Ackermans & van Haaren Coordination Center NV, Ackermans & van Haaren NV, Algemene Aannemingen Van Laere NV, Anfima NV, Asco Leven NV*, Atenor Group NV, Axe Investments NV, Baarbeek BV, Bank Delen & De Schaetzen NV, Bank J.Van Breda & Co NV, Belcadi BV*, Belfimas NV, Bos NV, Bracht Deckers & Mackelbert NV*, Brinvest NV, CFE Aannemingsmaatschappij nv, Continentale Verzekeringen NV*, Cruiser BV*, 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, Holding Group Duval, I.C.P. (Instituut Christian De Duve), Idea Strategische Economische Consulting NV*, ING België NV, JM Finn & Co, 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 Bergh, In-sead Belgian Council, Vlerick Leuven Gent School, Katholieke Universiteit Leuven, VKW Synergia



Jean-Louis Appelmans

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

Mandaten in andere vennootschappen op heden en tijdens de voorbije 5 boekjaren: Alm Distri NV*, Canal Logistics Brussels NV*, Extensa Group NV, Extensa 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 vastgoedbevak, Zebra Trading NV*, Orli Lux S.à.r.l.



Jan Suykens

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

Mandaten in andere vennootschappen op heden en tijdens de voorbije 5 boekjaren: Ackermans & van Haaren Coordination Center NV, Ackermans & van Haaren NV, Algemene Aannemingen Van Laere NV, Anfima NV, Anima Care NV, ABK Bank CVBA, Baloise Belgium*, Bank Delen & De Schaetzen NV, Bank J.Van Breda & C° NV, Banque Delen Luxembourg NV, Belcadi BV*, CFE Aannemingsmaatschappij, 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°, 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*, Oleon Biodiesel NV*, Oleon Holding NV*, Profimolux NV, Project T&T NV, Protalux NV*, Sofinim NV, Oleon NV*, T&T Koninklijk Pakhuis NV, T&T Openbaar pakhuis NV, T&T Parking NV



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 Fifteen 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 BV², Sitas BVBA, T&T Koninklijk Pakhuis NV, T&T Openbaar Pakhuis NV, T&T Parking NV, Top Development AS, Upo Invest NV, Vilvolease NV



Michel Van Geyte

COO van Leasinvest Real Estate Management NV, effectief leider, 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.

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

² Via RFD NV.

De bestuurders op voordracht van AXA Belgium NV zijn:



Guy Van Wymersch-Moons

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

Mandaten in andere vennootschappen op heden en tijdens de voorbije 5 boekjaren: AXA REIM Belgium NV, AXA Real Estate Investment Managers Nederland BV, Befimmo NV openbare vastgoedbevak, Beran SA, Blauwe Toren NV, Brustar One NV, Calar-Cabesa Partners SCI, Cordelière 4 NV, Cornaline House NV, Europese wijk Fonds, EVERS* Freehold NV*, Froissart Léopold NV, Home Invest Belgium NV openbare vastgoedbevak* (tot 26/11/2013), Immo Foire, Immo du Parc Hotel NV, Immo Instruction NV*, Immo Jean Jacobs NV, Immo RAC HASSELT NV, Immo Zellik NV, Instruction NV, La Tourmaline NV, , Leasinvest Immo Lux SICAV-FIS SA, LEG II MEER 15 NV, LEG II MEER 22-23 NV, LEG II MEER 42-48 NV, Lex 65 NV, Maison de l'assurance NV, Marina Building NV*, Messancy Réalisation NV, MG Real Estate, MUCC NV, Parc de l'Alliance NV, Parc Léopold NV, Parc Louise NV, QB19 NV, Quartier des arts vzw, Royaner NV, Royawyn NV, Sodimco NV, The Bridge Logistics NV, Transga NV, Trèves Freehold NV*, Trèves Leasehold NV, Upar SA, Vepar NV, Water Leau NV, Wetinvest III NV, Wijnegem Ontwikkelingsmaatschappij, Zaventem Properties NV, lid van beheerraad BVS-UPSI



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

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



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

Mandaten in andere vennootschappen op heden en tijdens de voorbije 5 boekjaren: AXA ART Versicherung AG, AXA Assurances Luxembourg SA, AXA Assurances Vie Luxembourg, AXA Bank Europe SA, AXA Belgium NV, AXA GREECE NV, AXA Holdings Belgium, AXA Insurance SA, AXA ITALIE NV, AXA Konzern AG, AXA Leben, AXA Lebensversicherung AG, AXA Luxembourg, AXA Participations Belgium, AXA Service AG, AXA Versicherung AG, Bank J.Van Breda & Co NV*, 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, Institut 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

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



Duur van het mandaat

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

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

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

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

Met ingang vanaf 20 december 2012 werd Michel Eeckhout Management BVBA, met als vaste vertegenwoordiger van de rechtspersoon-onafhankelijk bestuurder Michel Eeckhout, benoemd als bestuurder tot op de jaarvergadering die gehouden zal worden in 2014; op diezelfde datum werd het mandaat van Michel Eeckhout als onafhankelijke bestuurder beëindigd.

Met ingang vanaf 19/03/2013 werd Michel Van Geyte benoemd als bestuurder tot de jaarvergadering in 2014.

De jaarvergadering van aandeelhouders van de statutaire zaakvoerder, Leasinvest Real Estate Management NV, die gehouden werd op 17 mei 2010, heeft besloten om alle bestuurders te herbenoemen voor een periode van 4 jaar, dit is tot aan de jaarvergadering die gehouden wordt op 19/05/2014.

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

De drie overige onafhankelijke bestuurders, de heer Leysen, en Starboard BVBA, vertegenwoordigd door Eric Van Dyck, werden benoemd vanaf 16/05/11 eveneens tot aan de jaarvergadering die gehouden wordt in 2014. Michel Eeckhout Management BVBA, vertegenwoordigd door Michel Eeckhout, werd benoemd vanaf 20/12/2012 tot de jaarvergadering in 2014.

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

De algemene vergadering van aandeelhouders van de statutaire zaakvoerder zal op 19 mei e.k., na advies van het benoemings- en remuneratiecomité overgaan tot de benoeming van nieuwe bestuurders c.q. de herbenoeming van de be-

staande bestuurders en onafhankelijke bestuurders rekening houdend met de bepalingen van art. 526ter W. Venn. Wat dat laatste betreft zal de heer Desimpel niet langer meer als onafhankelijk bestuurder benoemd kunnen worden.

Vergadering van de raad

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

Tijdens het boekjaar 2013 heeft de raad van bestuur 9 maal vergaderd. Het aanwezigheidsquotiënt bedroeg 87,50%. Het aanwezigheidsquotiënt van de leden individueel wordt vermeld in de tabel op p 86.

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

De raad van bestuur bepaalt het beleid van de bevak en heeft als bevoegdheid om alle daden te stellen die nuttig of nodig zijn voor het bereiken van het doel van de statutaire zaakvoerder, in het bijzonder het beheer van Leasinvest Real Estate, en om alles te doen wat niet door de wet of de statuten aan de algemene vergadering van aandeelhouders is voorbehouden.

Naast de wettelijk verplichte onderwerpen zoals het opstellen van rekeningen, het opstellen van het jaarlijks en halfjaarlijks financieel verslag en van de tussentijdse verklaringen, het opstellen van persberichten en de voorbereiding van algemene vergaderingen, gaat de raad van bestuur jaarlijks ook over tot de goedkeuring van de budgetten, de tussentijdse resultaten en de vooruitzichten, en van de investeringen en eventuele desinvesteringen.

In 2013 werden o.a. de volgende specifieke agendapunten behandeld door de raad van bestuur:

- uitwerking van de verdere strategie voor de vennootschap in de richting van een grotere diversificatie naar retail in België en in Luxemburg en geografisch naar Luxemburg o.a. door de onderschrijving van 100% van de vastgoedcertificaten uitgegeven voor het Knauf shopping center in Pommerloch, de verwerving van een DIY retailpand "Hornbach", en de verhoging van de participatie tot meer dan 10% in de openbare vastgoedbevak Retail Estates NV en de desinvestering van een aantal kleinere en/of niet strategische gebouwen, waaronder Satenrozen, Louizalaan 66, Lusambostraat en twee gebouwen in Vierwinden;
- verhoging van het maatschappelijk kapitaal door uitgifte van nieuwe aandelen;

- verlenging van de vervaldata van lopende bankkredieten en uitbreiding van het aantal banken;
- publieke uitgifte van een obligatielening;
- private plaatsing van een obligatielening.

De bestuurders ontvangen voorafgaand aan de vergadering een agenda met de lijst van de te behandelen onderwerpen samen met een documentatiebundel ter voorbereiding van de vergadering van de raad van bestuur. De door de raad van bestuur behandelde onderwerpen worden voorafgaandelijk aan de beraadslaging uitgebreid toegelicht door het management¹. Ter voorbereiding van bepaalde beslissingen laat de raad van bestuur zich adviseren door het auditcomité, het benoemings- & remuneratiecomité of het comité van onafhankelijke bestuurders. Daarnaast kunnen de bestuurders verzoeken om het advies in te winnen van een (of meerdere) onafhankelijke deskundige(n).

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

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

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

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

Bijzondere of gekwalificeerde meerderheden

- a) Beslissingen over de bepaling van de strategie van Leasinvest Real Estate en beslissingen over de voorstellen tot wijziging van de statuten van Leasinvest Real Estate kunnen slechts genomen worden mits de gewone meerderheid wordt gevormd door minstens drie van de vier onaf-

hankelijke bestuurders en door minstens de meerderheid van de bestuurders die werden benoemd op voordracht van Ackermans & van Haaren Groep (of een met haar verbonden vennootschap) en in zoverre die geen belangenconflict hebben in de zin van art. 523 W. Venn. Deze gekwalificeerde meerderheid is mede ingegeven door de exclusieve controle in hoofde van Ackermans & van Haaren Groep als gevolg van de exclusieve controle over de statutaire zaakvoerder van de vennootschap.

- b) Beslissingen over het voorstel betreffende de bestemming van het resultaat van Leasinvest Real Estate: deze beslissingen kunnen slechts genomen worden met een bijzondere meerderheid van 80% van de stemmen van de tegenwoordige of vertegenwoordigde bestuurders.

Evaluatie

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

De evaluatie van de samenstelling en de werking van de raad van bestuur en zijn adviserende comités gebeurt om de twee à drie jaar zoals de Code voorziet.

Bij deze evaluatie of actualisatie van de evaluatie kan eventueel advies van externe deskundigen worden ingewonnen. In het verleden werd hiervoor reeds een beroep gedaan op het Instituut Guberna, aan wie eind 2013 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 de bestuurdersmandaten vanaf 19 mei 2014.

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 ad-

¹ Twee van de leden van het management hebben de functie van effectieve leiders in de zin van de wet van 3 augustus 2012 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsproducten (hiervoor wordt ook verwezen naar het punt 'Dagelijks bestuur – Effectieve leiding').

viserende comités.

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

Indien voormelde evaluatieprocedure bepaalde zwakheden zou blootleggen, zal de raad van bestuur hiervoor gepaste oplossingen zoeken. Dit kan desgevallend leiden tot de aanpassing van de samenstelling van de raad van bestuur, voorstellen tot voordracht van nieuwe bestuurders of de niet-herbenoeming van zetelende bestuurders.

Adviserende comités¹

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

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

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

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

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

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

Auditcomité

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

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

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

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

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

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

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

Om tegemoet te komen aan de Belgische Corporate Governance 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 Belgische Corporate Governance Code) is de helft van het auditcomité samengesteld uit onafhankelijke bestuurders.

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

De leden van het auditcomité tijdens het voorbije boekjaar zijn:

1. **Jan Suykens**, (Ackermans & van Haaren NV), bestuurder en voorzitter van het auditcomité (niet-uitvoerende bestuurder)
2. **SiriusConsult BVBA**, vertegenwoordigd door de heer Thierry Rousselle (AXA Belgium NV), bestuurder van vennootschappen (niet-uitvoerende bestuurder)
3. **Christophe Desimpel**, onafhankelijk bestuurder
4. **Mark Leysen**, onafhankelijk bestuurder

De heren Suykens, Desimpel, Leysen en Rousselle (SiriusConsult BVBA) beschikken, rekening houdend met hun opleiding, hun vroegere en huidige functies en bestuurdersmandaten bij andere vennootschappen, over de nodige deskundigheid en ervaring op het gebied van audit en boekhouding zoals bedoeld in art. 526bis §2 W. Venn en in de bijlage C, punt 5.2/4 van de Corporate Governance Code. Het auditcomité vergaderde tijdens het voorbije boekjaar 4 maal. Het aanwezigheidsquotiënt van de leden van het comité bedroeg globaal 75%. Voor de heer Rousselle (SiriusConsult BVBA) bedroeg dit individueel 100%, voor de heren Suykens en Leysen bedroeg dit elk 75%, en voor de heer Desimpel 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 111);
- aanpassing van de risicofactoren;
- 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 CEO en de COO het recht om de vergaderingen van het auditcomité bij te wonen.

Benoemings- & remuneratiecomité

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

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

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

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

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

Het benoemings- & remuneratiecomité vergaderde tijdens het voorbije boekjaar twee keer. Het aanwezigheidsquotiënt van de leden bedroeg 100%.

De frequentie van de vergaderingen van het remuneratiecomité is afgestemd op de vereisten van artikel 526quater W. Venn.

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

Ondermeer volgende agendapunten werden door het benoemings- & remuneratiecomité behandeld:

- voorstellen tot remuneratie van het uitvoerend management, van de afgevaardigd bestuurder en het personeel en de opmaak van het remuneratieverslag;

- de aanpassing 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.

Comité van onafhankelijke bestuurders

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

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

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

Daarnaast wordt dit comité ook steeds voorafgaandelijk geconsulteerd aangaande elke door de raad van bestuur voorgenomen beslissing of verrichting die verband houdt met de volgende aangelegenheden:

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

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

Dagelijks bestuur - Effectieve leiding¹

Effectieve leiding

Het dagelijks bestuur tijdens het voorbije boekjaar werd toevertrouwd aan twee leden van het Management die sedert 13/02/07 de effectieve leiding uitoefenen conform de bepalingen van de Wet van 3 augustus 2012 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles, met name de afgevaardigd bestuurder, de heer Jean-Louis Appelmans, en de heer Michel Van Geyte, COO, beiden uitvoerend bestuurder.

Jean-Louis Appelmans

(CEO), effectief leider

Jean-Louis Appelmans (61) is sinds de oprichting in 1999 afgevaardigd bestuurder van Leasinvest Real Estate Management NV en sedert eind 2002 tevens vaste vertegenwoordiger. Hij is tevens afgevaardigd bestuurder van Leasinvest Immo Lux. Hij was CEO van Extensa Group NV (ex-Leasinvest NV) van 1989 tot 2005. Hij vervult nog een aantal bestuurdersmandaten, o.a. bij de beursgenoteerde openbare vastgoedbevak Retail Estates. Daarvoor was hij werkzaam in corporate banking bij Crédit Lyonnais Belgium (1986-1989) en Chase Manhattan Bank (thans JPMorgan Chase) van 1979 tot 1986.

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

Michel Van Geyte

(COO), effectief leider

Michel Van Geyte (48) werd in augustus 2004 bij Leasinvest Real Estate Management NV aangeworven als commercial manager. Hij is thans uitvoerend bestuurder van LREM NV en tevens bestuurder van o.m. Leasinvest Immo Lux. Voordien was hij werkzaam bij Knight Frank als managing partner en heeft meer dan 20 jaar ervaring in vastgoed.

Voor de 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 Leasinvest Real Estate.

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

Management

Jean-Louis Appelmans en Michel Van Geyte laten zich als effectieve leiders bij het dagelijks bestuur bijstaan door een of meerdere personen, die gespecialiseerd zijn in een specifiek domein, maar die geen deel uitmaken van de effectieve leiding van de statutaire zaakvoerder.

Het betreft voornamelijk de volgende personen:

Voor financiële/fiscale aangelegenheden:

Vincent Macharis, CFO, Schermersstraat 42, 2000 Antwerpen

Vincent Macharis (41), die sinds 6 februari 2012 zijn activiteiten bij Leasinvest Real Estate Management heeft gestart, heeft meer dan 15 jaar ervaring in financieel management en was voorheen lid van de financiële directie van CFE.

Mandaten in andere vennootschappen op heden en tijdens de voorbije 5 boekjaren: RAB Invest NV, Leasinvest Immo Lux SICAV-FIS.

Voor juridische aangelegenheden:

Micheline Paredis, secretary general, Schermersstraat 42, 2000 Antwerpen

Micheline Paredis (47) is secretary general en group counsel, en vervult de rol van compliance officer. Zij heeft meer dan 20 jaar ervaring in vennootschaps- en vastgoedrecht, waaronder meer dan 14 jaar bij Leasinvest Real Estate Management NV. Voorheen was zij kandidaat-notaris.

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



Het permanent comité

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

Het investeringscomité

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

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

Externe vertegenwoordiging

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

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

Vaste vertegenwoordiger

Overeenkomstig de bepalingen van art. 61, §2, W. Venn. en art. 14.2, 4° van de statuten van Leasinvest Real Estate heeft de zaakvoerder onder zijn bestuurders een vaste vertegenwoordiger benoemd die belast wordt met de uitvoering van de opdracht van zaakvoerder, in naam en voor rekening van Leasinvest Real Estate Management NV, en die bevoegd is

om alleen handelend de bevak ten aanzien van derden te vertegenwoordigen en te verbinden, evenwel zonder afbreuk te doen aan de bepalingen van het KB van 07/12/10 m.b.t. vastgoedbevak, noch aan enige andere bepaling van de Wet van 3 augustus 2012 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles toepasselijk op instellingen voor collectieve beleggingen.

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

Daden van beschikking betreffende vastgoed

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

Overeenkomstig art. 9 §2 van het KB van 07/12/10 en art. 17 van de statuten wordt Leasinvest Real Estate voor elke daad van beschikking vertegenwoordigd door de zaakvoerder-rechtspersoon handelend via de heer Jean-Louis Appelmans in zijn hoedanigheid van vaste vertegenwoordiger, samen met één andere bestuurder van de statutaire zaakvoerder, gezamenlijk optredend.

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

Remuneratieverslag

Met betrekking tot het voorbije boekjaar ontvingen de bestuurders van de statutaire zaakvoerder van Leasinvest Real Estate, rechtstreeks en/of onrechtstreeks, voor alle verleende diensten ten behoeve van de statutaire zaakvoerder vergoedingen ten belope van een totaal bedrag van € 943.195.95 .

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

Niet-uitvoerende bestuurders

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

	Vaste vergoeding RvB	Vaste vergoeding AC en/of BRC	Vaste vergoeding comité onafhankelijke bestuurders	BTW 21%	Totaal
Christophe Desimpel	15.000	8.000	2.000		25.000
Michel Eeckhout / Michel Eeckhout Management BVBA	15.000	4.000	2.000	4.410	25.410
Mark Leysen	15.000	4.000	2.000		21.000
Eric Van Dyck / Starboard BVBA	15.000	4.000	2.000	4.410	25.410
Luc Bertrand					0
Jan Suykens					0
Kris Verhellen					0
Guy Van Wymersch-Moons					0
Thierry Rousselle (SiriusConsult BVBA)					0
Alfred Bouckaert (Consuco NV)					0
Totaal niet-uitvoerende bestuurders	60.000	20.000	8.000	8.820	96.820

- aan de heer Desimpel, onafhankelijk bestuurder voor het volledige boekjaar, werd een totaalbedrag van € 25.000 betaald:
 - een forfaitaire vergoeding van € 15.000;
 - een bijkomende forfaitaire vergoeding van € 8.000 per boekjaar als lid van het auditcomité en als lid van het benoemings- & remuneratiecomité (Christophe Desimpel is lid van beide comités);
 - en een bijkomende vergoeding van € 2.000 per boekjaar als lid van het comité van onafhankelijke bestuurders.
- aan Michel Eeckhout Management BVBA, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger Michel Eeckhout, de heer Leysen en Starboard BVBA, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger Eric Van Dyck, onafhankelijke bestuurders, wordt voor het boekjaar 2013 een totaalbedrag van € 21.000 betaald als volgt:
 - een forfaitaire vergoeding van € 15.000;
 - een bijkomende forfaitaire vergoeding van € 4.000 als lid van het auditcomité of van het benoemings- & remuneratiecomité.
 - en een bijkomende vergoeding van € 2.000 per boekjaar als lid van het comité van onafhankelijke bestuurders.

Voor Starboard BVBA (E. Van Dyck) en Michel Eeckhout Management BVBA (M. Eeckhout) is hierop 21% BTW verschuldigd.

De hierboven vermelde 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.

Uitvoerende bestuurders - CEO en COO

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 onrechtstreeks¹ de in de tabel hierna

vermelde remuneratie toegekend. Zij ontvangen geen specifieke voordelen in natura.

De heer Van Geyte geniet onrechtstreeks² van vaste en variabele vergoedingen die zijn prestaties dekken als lid van de raad van bestuur en als COO.

Effectieve leiding

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

De effectieve leiding wordt zoals hierboven uiteengezet gevormd door de heer Jean-Louis Appelmans, CEO en afgevaardigd bestuurder, en de heer Michel Van Geyte, COO en uitvoerend bestuurder van Leasinvest Real Estate Management.

Tijdens het voorbije boekjaar werd aan de CEO 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:

effectieve leiding (in €)	vast(*)	verzekering	variabel	Totaal
Jean-Louis Appelmans	324.679,42	42.733,08	110.000,00	477.412,50
Michel Van Geyte	278.963,45		90.000,00	368.963,45
Totaal	603.642,87	42.733,08	200.000	846.375,95

¹ Via Granvelle Consultants & Co BVBA.

² via Midhan BVBA.

De vaste remuneratie van de effectieve leiding is gebaseerd op de bestaande capaciteiten in en ervaring op verschillende gebieden zoals commercieel, vastgoedtechnisch, juridisch, fiscaal, financieel, boekhoudkundig en algemeen beleid.

De variabele remuneratie heeft betrekking op exceptionele prestaties gerelateerd o.a. aan de verbetering en optimalisatie van de hierna vernoemde criteria. Het benoemings- en remuneratiecomité bepaalt jaarlijks de vorm waaronder de variabele remuneratie wordt toegekend, hetgeen in het boekjaar 2013 onder de vorm van tantièmes gebeurde.

Sedert 2011 worden de objectieven voor de CEO en COO gebaseerd op vier belangrijke basiscriteria met de volgende weging (die recent licht werd aangepast) nl.

- a) Financiële criteria (weging 30%) o.a. netto courant resultaat, EPS, controle schuldgraad, funding, hedgings, etc;
- b) Portfoliocriteria (weging 25%) o.a. bezettingsgraad, duration huurcontracten, herverhuren leegstaande gebouwen en opvangen belangrijke huurbreaks, integratie en beheer shopping center Schmiede;
- c) Uitvoering van de strategie (weging 25%) o.a. desinvestering van (oudere) (kantoor)gebouwen, investeringen in nieuwe gebouwen, diversificatie naar retail, etc.;
- d) Managementcapaciteiten (weging 20%) o.a. leadership, personeel en investor relations.

Het benoemings- en remuneratiecomité zal zich in de loop van 2013 verder uitspreken over de vorm waaronder variabele vergoedingen kunnen worden uitgekeerd, in het kader van de praktische uitwerking van het remuneratiebeleid.

Er werd een vertrekvergoeding overeengekomen voor Jean-Louis Appelmans van 24 maanden. Aangezien deze vertrekvergoeding hoger is dan hetgeen voorzien is in de bepalingen van art. 554 W. Venn m.n. een maximum van 12 maanden hetzij – mits bijzondere motivering door het remuneratiecomité – van maximum 18 maanden, werd deze bepaling in de managementovereenkomst met de heer Appelmans op advies van het benoemings- en remuneratiecomité, apart goedgekeurd door de algemene vergadering van aandeelhouders van Leasinvest Real Estate gehouden op 16/05/11.

Voor de heer Michel Van Geyte werd er geen specifieke vertrekvergoeding opgenomen in de managementovereenkomsten die werden afgesloten zodat art. 554 W. Venn niet van toepassing is.

10.3 REGELING VAN BELANGENCONFLICTEN

Artikel 523 en 524 W. Venn.

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

De raad van bestuur verklaart, voor zover hem bekend, dat er zich in het voorbije boekjaar geen situaties van belangenconflicten als bedoeld door artikel 523 W. Venn. hebben voorgedaan tussen de bestuurders van de statutaire zaakvoerder of leden van het management en Leasinvest Real Estate, behoudens dat in toepassing van artikel 523 § 1 laatste lid W. Venn met betrekking tot de procedure ter voorkoming van belangenconflicten in genoteerde vennootschappen de heer Appelmans de vergadering van de raad van bestuur gehouden dd. 12.11.2013 heeft verlaten tijdens de bespreking van de voorstellen met betrekking tot de remuneratie van de afgevaardigd bestuurder en het uitvoerend management. Voor wat betreft de vermogensrechtelijke gevolgen voor de vennootschap wordt verwezen naar de hierboven vermelde details omtrent de 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 W. Venn. diende te worden getoetst door de raad van bestuur.

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

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

Deze artikelen zijn niet van toepassing op:

- a) verrichtingen die betrekking hebben op een som die minder bedraagt dan het laagste bedrag van 1% van het geconsolideerd actief van de openbare vastgoedbevak en € 2.500.000;
- b) de verwerving van effecten door de openbare vastgoedbevak of een van haar dochtervennootschappen in het kader van een openbare uitgifte door een derde-emittent, waarvoor een promotor of een van de in art. 18 §1

¹ De heer Appelmans was niet aanwezig bij de beraadslaging en de besluitvorming door de Raad van bestuur over dit agendapunt inzake de remuneratie. De raad van bestuur heeft de voorstellen inzake remuneratie goedgekeurd.

- van voormeld KB bedoelde personen als tussenpersoon optreden;
- c) de verwerving van of de inschrijving op de als gevolg van een beslissing van de algemene vergadering uitgegeven aandelen van de openbare vastgoedbevak door de in voormeld art. 18 §1 bedoelde personen.

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

Corporate Governance Charter

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

In het voorbije boekjaar heeft de voorzitter geen enkele melding ontvangen waarbij dit beleid diende toegepast te worden.

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

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

Algemene toelichting inzake potentiële belangenconflicten van de bestuurders en effectieve leiders

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

Een functioneel belangenconflict (dat niet onder toepassing valt van de wettelijke belangenconflictregering van artikel 523 W. Venn) zou zich kunnen voordoen in hoofde van bestuurders benoemd op voordracht van Ackermans & van Haaren Groep, indien verrichtingen geschieden tussen Ac-

kermans & van Haaren Groep en/of de statutaire zaakvoerder en Leasinvest Real Estate 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 Groep) of in hoofde van bestuurders benoemd op voordracht van AXA Belgium NV, indien verrichtingen geschieden of beslissingen worden genomen waarbij AXA Belgium NV een belang heeft dat strijdig is met een belang van de statutaire zaakvoerder en/of Leasinvest Real Estate en/of een dochteronderneming van Leasinvest Real Estate bv. Leasinvest Immo Lux en/of Leasinvest Services. (in het voorbije boekjaar hebben zich geen verrichtingen voorgedaan tussen Leasinvest Real Estate-groep en vennootschappen verbonden met AXA Belgium NV).

Leasinvest Services is een 100% dochter van Leasinvest Real Estate, aan wie het vastgoedbeheer is uitbesteed (zie Vastgoedverslag onder p 82).

RAB Invest is een 100% dochter van Leasinvest Real Estate en eigenaar van het Rijksarchief te Brugge.

Canal Logistics Brussels NV is een 100% dochter van Leasinvest Real Estate en eigenaar van het logistiek pand te Nederover-Heembeek.

Leasinvest Immo Lux is een 100% dochter van Leasinvest Real Estate, die eigenaar is van de Luxemburgse vastgoedportefeuille.

Orli Lux Sàrl is een 100% dochter van Leasinvest Immo Lux.

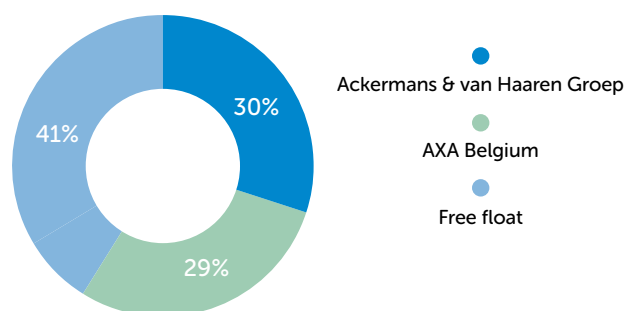
Een potentiële belangenconflict zou zich kunnen voordoen tussen Leasinvest Real Estate en de statutaire zaakvoerder of tussen Leasinvest Real Estate en Leasinvest Services of tussen Leasinvest Real Estate of Leasinvest Immo Lux in het kader van een eventuele verdere herstructurering van het vastgoedbeheer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

Een potentieel 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 wordt uitgeoefend, voor zover de beleggingspolitiek van beide bevaks elkaar zou overlappen. In het voorbije boekjaar heeft zich geen potentieel belangenconflict van deze aard 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

Leasinvest Real Estate 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 één/4.938.870ste van het kapitaal vertegenwoordigen.

Aandeelhoudersstructuur



Aantal genoteerde aandelen (4.938.870)¹

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

Voor meer informatie inzake de transparantieverklaringen door Ackermans & van Haaren Groep, AXA Belgium NV en AG Insurance NV, inclusief de toepasselijke controleketens (zie ook punt 10.5), verwijzen wij naar de transparantieverklaringen en de daarmee verbonden persberichten op www.leasinvest.be.

De drempels waarvan de overschrijding aanleiding geeft tot een kennisgevingsverplichting ingevolge de wetgeving inzake de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen en/of de statuten, worden vastgesteld op (cfr statuten) 3%, (cfr wettelijke bepalingen) 5% en veelvouden van 5% van het totaal aantal bestaande stemrechten.

¹ In de periodieke communiqués wordt de intrinsieke waarde per aandeel meegedeeld.

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

Voor wat betreft de machtiging verleend aan de zaakvoerder om over te gaan tot verkrijging (en vervreemding) van eigen effecten wordt verwezen naar de toelichting in Hoofdstuk 6 Permanent Document, verwijzend naar artikel 7 van de statuten.

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

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

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

Er zijn geen andere stemrechtverlenende effecten uitgegeven.

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

Er is evenmin een aandelenplan voor werknemers.

Tussen Ackermans & van Haaren Groep en AXA Belgium NV werd in 2004 een aandeelhoudersovereenkomst afgesloten voor een duur van 10 jaar die een wederzijds voorkeepsrecht omvat inzake de aandelen uitgegeven door Leasinvest Real Estate alsook een voorkeepsrecht en, onder beperkte omstandigheden, aan- en verkoopbeloften inzake de aandelen uitgegeven door Leasinvest Real Estate Management NV.

Voor wat betreft de bestaande afspraken inzake de samenstelling van de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder en de geldende meerderheden binnen de raad van bestuur wordt verwezen naar p 85.

De algemene vergadering van Leasinvest Real Estate kan over een statutenwijziging alleen dan op rechtsgeldige wijze beraadslagen en besluiten, wanneer zij die aan de vergadering deelnemen ten minste de helft van het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen en mits aanwezigheid van de zaakvoerder, onverminderd strengere wettelijke bepalingen.

Een wijziging van de statuten is alleen dan aangenomen, indien zij voorafgaandelijk goedgekeurd werd door de FSMA en wanneer zij drie vierden van de stemmen verbonden aan de aanwezige of vertegenwoordigde aandelen heeft verkregen, en met instemming van de aanwezige of vertegenwoordigde zaakvoerder onverminderd strengere wettelijke bepalingen.

De voorwaarden van de obligaties die op 9 oktober 2013 werden uitgegeven door de vennootschap bepalen dat, in het geval van een controlewijziging van Leasinvest Real Estate, iedere obligatiehouder het recht heeft om Leasinvest Real Estate 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 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 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) aanneemt: een persoon of 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.

Uitgiftevoorwaarde 6.3. van de obligatielening uitgegeven door Leasinvest Real Estate op 4 december 2013 en de rechten van de obligatiehouders, zoals opgenomen in het plaatsingsmemorandum voor de private plaatsing van de obligaties de dato 19 november 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):

- (i) een persoon of groep van personen handelend in onderling overleg Controle over de zaakvoerder verwerft; of
- (ii) Leasinvest Real Estate Management 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 eerste 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 tweede 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.

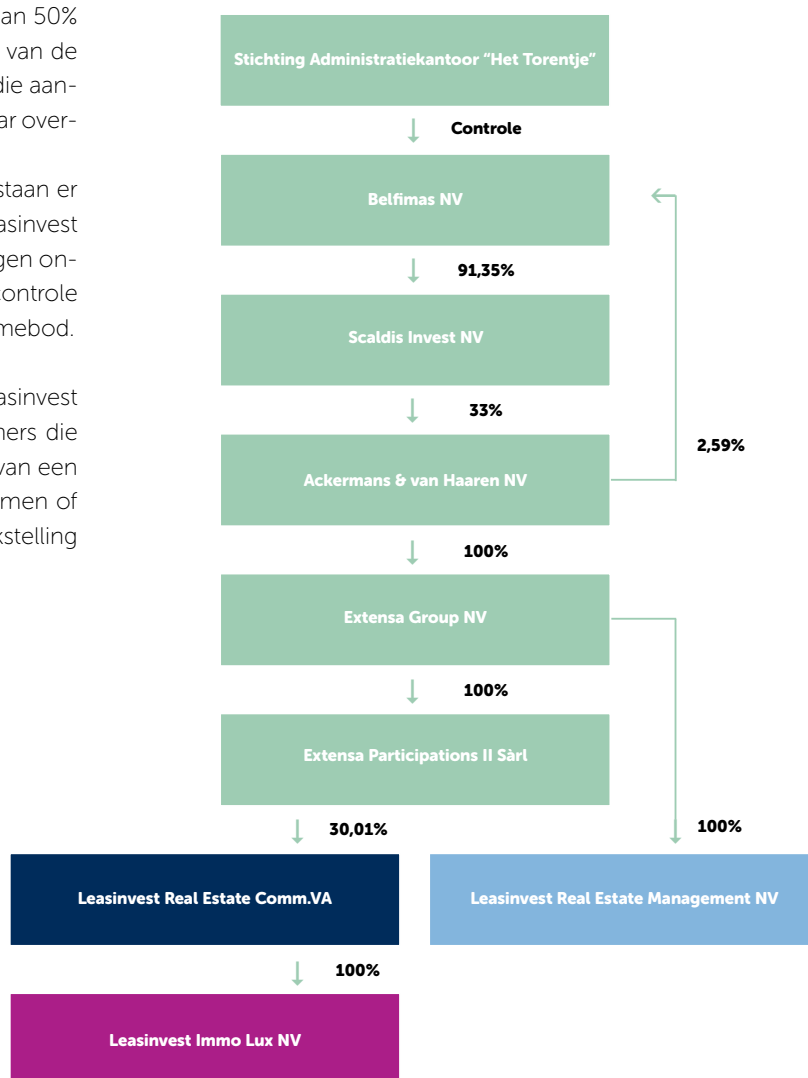
Naast bovenstaande controlewijzigingsclausules bestaan er geen andere belangrijke overeenkomsten waar Leasinvest Real Estate partij bij is, die in werking treden, wijzigingen ondergaan of aflopen in geval van een wijziging van controle over Leasinvest Real Estate na een openbaar overnamebod.

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

10.5 RELEVANTE INLICHTINGEN CONFORM DE WETGEVING OP DE OPENBARE OVERNAMEBIEDINGEN

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

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



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

10.6 DIVIDENDBELEID LEASINVEST REAL ESTATE

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

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

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

De voorbije boekjaren, en zonder dat dit garanties biedt voor de toekomst, werd er steeds naar gestreefd om een dividend uit te keren dat hoger is dan de wettelijke minima.

Voor wat betreft de concrete cijfers wordt verwezen naar p 157 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 Leasinvest Real Estate, noch door de vennootschappen die tot de consolidatiekring van Leasinvest Real Estate 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 management 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 art. 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 KB van 5 maart 2006.

Het Corporate Governance Charter houdt rekening met de regeling die werd ingevoerd door het KB van 05/03/06.

Iedere aandeelhouder die een drempel overschrijdt van drie procent (3%) (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

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

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

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

De oproepingen tot een algemene vergadering vermelden de agenda en de voorstellen tot besluit en worden gedaan d.m.v. een aankondiging in het Belgisch Staatsblad en in één nationaal dagblad tenminste 30 dagen voor de vergadering. Aan de houders van aandelen op naam worden de oproepingen eveneens 30 dagen voor de vergadering meegegeeld per gewone brief, tenzij de bestemming uitdrukkelijk en schriftelijk heeft ingestemd om de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen.

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

De toegevoegde onderwerpen en de bijhorende voorstellen tot besluit worden bekendgemaakt cf. art. 546 W. Venn.

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

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

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

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

De eigenaars van gedematerialiseerde aandelen of van aandelen aan toonder die aan de vergadering wensen deel te nemen, moeten uiterlijk de zesde (6de) dag voor de datum van de algemene vergadering een attest overmaken aan de

vennootschap, dat door hun financiële tussenpersoon of erkende rekeninghouder werd afgegeven en waaruit blijkt hoeveel gedematerialiseerde aandelen er op de registratiedatum in hun rekeningen zijn ingeschreven op naam van de aandeelhouder of hoeveel aandelen aan toonder er op de registratiedatum werden overgelegd, en waarvoor de aandeelhouder heeft aangegeven te willen deelnemen aan de algemene vergadering.

Ingevolge de wet van 14 december 2005 op de afschaffing van de aandelen aan toonder, resulteert de neerlegging van gedrukte aandelen aan toonder bij een financiële instelling met het oog op deelname van de aandeelhouder aan een algemene vergadering sedert 1 januari 2008 van rechtswege in de dematerialisatie van deze aandelen en de inschrijving ervan op een gedematerialiseerde effectenrekening bij deze financiële instelling. De fysieke teruggave van neergelegde gedrukte aandelen aan toonder is dus niet meer mogelijk.

Sinds 1 januari 2008 kunnen geen nieuwe effecten aan toonder meer worden uitgegeven en mogen bestaande aandelen aan toonder die op een effectenrekening werden geboekt niet meer fysiek geleverd worden. Zij moeten vanaf dan dus op de rekening blijven staan, tenzij ze zouden worden omgezet in aandelen op naam. De aandelen aan toonder die op een effectenrekening staan, werden op 1 januari 2008 van rechtswege omgezet in gedematerialiseerde effecten. De eigenaars van aandelen op naam die aan de vergadering wensen deel te nemen, moeten de vennootschap per gewone brief, fax of e-mail uiterlijk de zesde (6de) dag vóór de datum van de vergadering op de hoogte brengen van hun voornemen om aan de vergadering deel te nemen.

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

de vennootschap, haar bestuurders of de commissaris zich hebben verbonden.

Wijzigingen aan de rechten van aandeelhouders moeten overeenkomstig de wettelijke bepalingen worden goedgekeurd op een buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van Leasinvest Real Estate, 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

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

- **Luc Bertrand**, voorzitter van het executief comité van Ackermans & van Haaren NV, voorzitter van de raad van bestuur van Leasinvest Real Estate Management NV;
- **Jean-Louis Appelmans**, CEO en afgevaardigd bestuurder van Leasinvest Real Estate Management NV;
- **Jan Suykens**, lid van het executief comité van Ackermans & van Haaren NV;
- **Guy Van Wymersch-Moons**, general manager of real estate van AXA Belgium NV;
- **Michel Van Geyte**, COO en uitvoerend bestuurder van Leasinvest Real Estate Management NV;
- **Micheline Paredis**, secretary general van Leasinvest Real Estate Management NV;
- **Vincent Macharis**, CFO van Leasinvest Real Estate Management NV.

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

De mandaten van de bestuurders van Leasinvest Immo Lux bedragen telkens een jaar en kunnen hernieuwd worden op de jaarvergadering die plaats vindt in april 2014.

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 Leasinvest Real Estate te vervullen.

Ernst & Young Bedrijfsrevisoren wordt hiervoor vertegenwoordigd door Pierre Vanderbeek, bankrevisor.

De vergoedingen van de commissaris voor de controle van de jaarrekening van Leasinvest Real Estate en haar Belgische dochterondernemingen voor het voorbije boekjaar werden op € 85.323 (excl. BTW) geschat, hetzij € 32.591 voor Leasinvest Real Estate en € 52.732 voor de audit van de dochterondernemingen van Leasinvest Real Estate.

Daarnaast werden aan de commissaris vergoedingen betaald van € 134.126 (exclusief BTW) voor bijzondere opdrachten (m.n. fiscaal advies en vergoedingen betaald in het kader van de opmaak van de vereiste comfort letters in het kader van de publieke kapitaalverhoging, de publieke uitgifte van een obligatielening en de private plaatsing van een obligatielening alsook i.v.m. de opmaak van het financieel plan cfr. art. 54 van het Koninklijk Besluit inzake vastgoedbevaks) na goedkeuring door het auditcomité overeenkomstig de procedure bedoeld in art. 133 § 6, 1 W. Venn.

Aan de jaarvergadering van aandeelhouders van Leasinvest Immo Lux die gehouden zal worden in april 2014 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).

De vergoeding van de commissaris voor de controle van de jaarrekening van Leasinvest Immo Lux voor het voorbije boekjaar werd op € 45.000 (excl. BTW) geschat.

Afspraken omtrent de (forfaitaire) vergoedingen voor de commissaris 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 EN RISICOBEEHER

Overeenkomstig artikel 41 van de wet van 3 augustus 2012 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles, beschikt Leasinvest Real Estate over de in materieel, menselijk en technisch opzicht vereiste middelen voor een eigen en voor haar werkzaamheden passende administratieve, boekhoudkundige, financiële en technische organisatie. In het bijzonder heeft zij ook controle- en beveiligingsmechanismen op informaticagebied die op haar werkzaamheden zijn toegesneden.

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

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

Zij heeft daarnaast een passend integriteitsbeleid uitgewerkt dat geregeld wordt geactualiseerd en neemt de nodige maatregelen om blijvend te kunnen beschikken over een passende onafhankelijke compliancefunctie, om de naleving door de vennootschap, haar bestuurders, effectieve leiding, werknemers en gevolmachtigden te verzekeren van de rechtsregels in verband met de integriteit van haar bedrijf. Leasinvest Real Estate past een methode voor risicobeheer toe die specifiek is afgestemd op vastgoedbeleggingen en waarmee zij te allen tijde het risico van de posities kan controleren en meten en kan nagaan wat het aandeel daarvan is in het totale risicoprofiel van de portefeuille.

Een (des)investeringsbeslissing wordt genomen door de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder, op basis van een door het management uitgewerkt voorstel en na uitge-

breide beraadslaging binnen de raad van bestuur. In voorkomend geval wordt vooraf advies verleend aan de raad van bestuur door een of meerdere comités (b.v. het comité van onafhankelijke bestuurders in het kader van de toepassing van de procedure ter voorkoming van belangenconflicten, die zich daarvoor kan laten bijstaan door externe deskundigen).

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

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

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

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

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

Ook wordt de naleving van interne procedures i.v.m. investeringen op bepaalde tijdstippen geverifieerd door een onafhankelijke externe partij. Tijdens de voorgaande boekjaren gebeurde dit o.a. door BDO (deel van het BDO internationaal

netwerk bestaand uit auditors, accountants, fiscale en juridische raadgevers en adviseurs openbare sector – www.bdo.be), die een verslag daaromtrent opstellen, dat besproken wordt binnen het auditcomité.

Eventuele problemen die daarbij zouden worden ontdekt 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 waarderings van de vastgoedportefeuille werden in het boekjaar 2013 verricht door drie onafhankelijke vastgoedexperten, Cushman & Wakefield VOF, DTZ Winssinger en STADIM. Ingeval er een belangenconflict zou ontstaan met de makelaarsactiviteit van een expert, zal een andere expert de waardering verrichten.

Voor het voorbije boekjaar werd de waarde van het vastgoedpatrimonium bepaald door Cushman & Wakefield, Winssinger & Vennoten en Stadim, en werd zowel voor de schatting van de portefeuille in Luxemburg als deze in België, in totaal een vergoeding voorzien van € 248.392,90 (excl. BTW) waarvan € 144.842,90 voor Leasinvest Real Estate en € 103.550 voor Leasinvest Immo Lux.

Een deskundige mag slechts maximaal drie jaar met de waardering van bepaald vastgoed worden belast. Na afloop van die drie jaar mag dezelfde deskundige bepaald vastgoed pas 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 art. 6 § 1 van het KB van 07/12/10 houdt de vergoeding van de deskundige geen enkel verband, noch rechtstreeks noch onrechtstreeks, met de waarde van het vastgoed dat het voorwerp uitmaakt van zijn schatting. De hierboven bepaalde vergoeding werd vastgesteld op een forfaitair bedrag per m². De vergoeding wordt contractueel overeengekomen met de vastgoedexpert.

Cushman & Wakefield VOF (ondernemingsnummer 0418.915.383) is een bijhuis van het kantoor in Nederland ('General partnership existing under the laws of The Netherlands'), met zetel te Amstelveenseweg 760, 1081 JK Amsterdam, Nederland. De vestigingsplaats en maatschappelijke zetel van Cushman & Wakefield VOF zijn gevestigd te Kunstlaan 56, 1000 Brussel (ondernemingsnummer 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 Luxemburg worden vertegenwoordigd door Koen Nevens, MRICS.

De natuurlijke personen die de vastgoedexpert vertegenwoordigen als deskundigen in de zin van artikel 6 § 1 van het KB van 07/12/10 met betrekking tot vastgoedbevaks, dienen in volledige onafhankelijkheid tot hun waardering komen. Dit geldt ook wanneer deze natuurlijke personen elkaar opvolgen binnen of na de in artikel 6 § 2 vermelde maximale duur van drie jaar waarin een deskundige een bepaald vastgoed kan waarden.

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

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 patrimonie 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.

Sinds 31/03/2013 en in principe tot 31/03/2016 zal de waardering door Hervé Biebuyck, Director, uitgevoerd worden.

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, zorgvastgoed,...). Stadim staat niet onder toezicht van een officiële instantie maar is wel gereguleerd door de RICS (Royal Institute of Chartered Surveyors).

De waardering van de Luxemburgse portefeuille wordt door Cushman gedaan, die van België door respectievelijk Cushman, DTZ Winsinger en Stadim.

10.14 BEWAARDER

Leasinvest Real Estate heeft geen bewaarder. Leasinvest Immo Lux 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 overeenkomstig de toepasselijke Luxemburgse wetgeving (RCS Luxembourg B47192).

Er wordt thans nog onderzocht welke de consequenties zullen zijn en welke bijkomende procedures in voorkomend geval ingericht zullen moeten worden indien Leasinvest Immo Lux vanaf juli 2014 onder het toepassingsgebied valt van de Europese richtlijn AIFMD die ondermeer een uitbreiding van het toezicht door RBC Investor Services Bank met zich mee zou kunnen brengen.

In haar hoedanigheid van deponhouderende bank moet RBC Investor Services Bank de verplichtingen nakomen die worden opgelegd o.a. overeenkomstig de Luxemburgse wet van 13 februari 2007 betreffende gespecialiseerde beleggingsfondsen. In die hoedanigheid wordt zij ondermeer in het bezit gesteld van alle officiële documenten en akten m.b.t. wijzigingen in de activa van de bevak alsook van een aantal vennootschapsrechtelijke documenten.

Door Leasinvest Immo Lux werden in het voorbije boekjaar vergoedingen betaald ten belope van een totaalbedrag van € 147.677,61 aan RBC Investor Services Bank.

10.15 LIQUIDITY PROVIDER

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

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.



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

De bekommernis om sociale, ethische en leefmilieuaspecten in de zin van de Wet van 3 augustus 2012 met betrekking tot bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles maakt integraal deel uit van het dagelijks beheer van Leasinvest Real Estate en is een onderdeel van haar voortdurend streven naar kwaliteit.

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

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

In 2009 werd een overeenkomst afgesloten met Electrabel voor de levering van groene stroom (AlpEnergie) voor alle huurders en werden zonnepanelen op het dak van het logistiek centrum te Wommelgem geïnstalleerd; in 2011 werd hiermee 291.000 kWh gegenereerd.

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 zal deze installatie een productiecapaciteit hebben 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.

In 2013 won Salens Architecten uit Brugge, die het Rijksarchief te Brugge hebben ontworpen, ook de Wienerberger prijs op de FAB Awards voor Architectuur & Energie, waar tweejaarlijks kwalitatieve en architecturaal boeiende bouwprojecten in ons land bekroond worden met de Belgische Prijzen voor Architectuur & Energie. Deze wedstrijd wordt georganiseerd door de Koninklijke Federatie van Architectenverenigingen van België (FAB) en Electrabel GDF-SUEZ. Naast deze prestigieuze prijzen, bekroont Wienerberger een vernieuwend of opvallend bouwproject met keramische materialen. Salens Architecten uit Brugge won de prijs van Wienerberger voor de 'Beste toepassing van Keramische bouwmaterialen' voor het Rijksarchief te Brugge.

Met het Rijksarchief slaagde Salens Architecten erin om he-

dendaagse architectuur met een sterke identiteitswaarde harmonieus te integreren in de historische omgeving van Werelderfgoedstad Brugge. Het gebouw is opgevat als een stapel oud papier boven een transparant en open gelijkvloers. De speciaal vermetselde Terca Wasserstrich Special gevelsteen - gekarakteriseerd door een ruwe, oneffen structuur en een verweerde, grillige look - geeft de blinde gevel een intense, dynamische uitstraling.

Met de toekenning van deze prijs wil Wienerberger het creatief gebruik van keramische bouwmaterialen ook in de toekomst verder blijven ondersteunen. Baksteen is immers nog steeds het duurzame bouw materiaal bij uitstek voor hedendaagse toepassingen in diverse stijlen (bron: persbericht Wienerberger).

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 oplossings-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 (oplossings-gedreven).

STAPPENPLAN



SELECTIEVE ARBITRAGE OP DE PORTEFEUILLE

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

Oudere, minder strategische gebouwen komen in aanmerking voor verkoop, indien zich een opportuniteit aanbiedt. In 2013 werd er in dit kader voor € 28 miljoen gedesinvesteerd (zie Beheersverslag p. 43– 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 Logistics, 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: objectief is de verbetering van Breeam in-use 'good' score naar 'excellent' in 2014

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)

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) en het Koninklijk Museum voor Schone Kunsten Antwerpen (KMSKA) te Antwerpen bewijzen Leasinvest Real Estate's betrokkenheid in de sociale en culturele samenleving.

Elk jaar worden nieuwe opportuniteiten geëvalueerd en nieuwe initiatieven opgestart. In 2013 was dit de sponsoring van Quartier des arts (quartierdesarts.be) en het project Wim Tellier.

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 4.

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 31/12/13 werd afgesloten.

Opgemaakt te Antwerpen op 13/02/14

Jean-Louis Appelmans
Afgevaardigd bestuurder

Luc Bertrand
Voorzitter van
de raad van bestuur



Financiële staten

Geconsolideerde financiële staten	115
Geconsolideerde staat van de gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten	115
Geconsolideerde balans	117
Geconsolideerd kasstroomoverzicht	118
Geconsolideerde staat van wijzigingen in het eigen vermogen	120
Toelichting bij de geconsolideerde financiële staten	124
Verslag van de commissaris	176
Statutaire financiële staten	178
Statutaire resultatenrekening en balans	178





Vincent Macharis, CFO

“2013 is naast een sterk investeringsjaar eveneens het jaar waarin we onze schuldratio hebben verbeterd, onze balans hebben versterkt en onze financieringsbronnen verder hebben gediversifieerd met een publieke kapitaalverhoging van € 60 miljoen in juni, een publieke obligatienitgifte van € 75 miljoen in september en tenslotte een private obligatienitgifte van € 20 miljoen.

Bovendien kunnen we afsluiten met een pro rata netto courant resultaat dat hoger ligt, ondanks de kapitaalverhoging.”

45,2 miljoen
huurinkomsten

financieringskost
3,29%

53,53%
Schuldgraad

netto resultaat
+31%



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 13 februari 2014.

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

GECONSOLIDEERDE STAAT VAN GEREALISEERDE EN NIET GEREALISEERDE RESULTATEN

(in € 1.000)	Bijlage	31/12/13	31/12/12 (12 maanden)	31/12/11 (12 maanden)
Huurinkomsten	4	45.186	37.959	36.647
Met verhuur verbonden kosten	4	0	47	18
NETTO HUURRESULTAAT	4	45.186	38.006	36.664
Recuperatie van vastgoedkosten	5	92	212	82
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	6	3.509	3.463	2.633
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederin- staatstelling op het einde van de huur	5	0	0	-4
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	6	-3.509	-3.463	-2.633
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	5	-1.617	-1.541	-869
VASTGOEDRESULTAAT		43.661	36.676	35.873
Technische kosten	7	-1.559	-1.042	-1.189
Commerciële kosten	8	-696	-514	-699
Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	9	-295	-507	-558
Beheerskosten vastgoed	10	-3.639	-3.123	-2.832
Andere vastgoedkosten	10	-528	-363	-278
VASTGOEDKOSTEN		-6.717	-5.549	-5.556
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		36.944	31.127	30.317
Algemene kosten van de vennootschap	11	-2.374	-1.824	-1.789
Andere operationele opbrengsten en kosten	11	-343	-302	-22
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		34.227	29.001	28.506
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	12	-146	153	534
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	13	1.978	1.342	-6.566
OPERATIONEEL RESULTAAT		36.059	30.496	22.473
Financiële inkomsten	14	2.254	2.203	1.753
Netto interestkosten	15	-10.810	-8.787	-8.936
Andere financiële kosten	16	-1.365	-1.076	-2.036
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	17	966	-2.101	-449
FINANCIEEL RESULTAAT		-8.955	-9.761	-9.668
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		27.104	20.736	12.805
Vennootschapsbelasting	18	-178	-228	-216
Exit taks		0	0	0
BELASTINGEN		-178	-228	-216
NETTO RESULTAAT		26.926	20.508	12.589

(in € 1.000)	31/12/13	31/12/12	31/12/11
ANDERE ELEMENTEN VAN DE GEREALISEERDE EN NIET-GEREALISEERDE RESULTATEN			
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-338	-645	0
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking zoals gedefinieerd in IFRS	8.427	-12.899	-10.187
Variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop	2.288	2.780	392
Andere elementen van de gerealiseerde en niet- gerealiseerde resultaten	10.715	-10.119	-9.795
GLOBAAL RESULTAAT	37.303	9.744	2.794
Toerekenbaar aan:			
Minderheidsbelangen	-2	0	2
Globaal resultaat – aandeel Groep	37.305	9.744	2.792
NETTO COURANT RESULTAAT			
Netto resultaat	26.926	20.508	12.589
Uit te sluiten			
- Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-146	153	534
- Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	1.978	1.342	-6.566
- Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	966	-2.101	-449
NETTO COURANT RESULTAAT	24.128	21.114	19.070

RESULTATEN PER AANDEEL	31/12/13	31/12/12	31/12/11
(in €)	(12 maanden)	(12 maanden)	(12 maanden)
Globaal resultaat per aandeel, aandeel groep (1)	7,55	2,43	0,70
Globaal resultaat per verwaterd aandeel, aandeel groep (1)	7,55	2,43	0,70
Winst per aandeel, aandeel groep (1)	5,45	5,11	3,15
Winst per verwaterd aandeel, aandeel groep (1)	5,45	5,11	3,15
Netto courant resultaat per aandeel (1)	4,88	5,26	4,77

1 Op basis van het aantal aandelen op afsluitdatum (31/12/13).

GECONSOLIDEERDE BALANS

(in € 1.000)		Periode	Periode	Periode
	Bijlage	31/12/13	31/12/12	31/12/11
ACTIVA				
I. VASTE ACTIVA		757.058	634.775	526.647
Immateriële vaste activa	19	1	2	3
Vastgoedbeleggingen	20	690.191	578.163	501.584
Andere materiële vaste activa	22	1.140	1.212	1.316
Financiële vaste activa	23	47.827	37.499	23.744
Vorderingen financiële leasing	24	17.899	17.899	0
II. VLOTTENDE ACTIVA		20.809	32.251	11.770
Activa bestemd voor verkoop	25	10.144	21.701	2.859
Financiële vlottende activa	26	0	1	1
Handelsvorderingen	27	5.427	6.605	5.685
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	28	1.197	1.253	854
Kas en kasequivalenten	29	2.254	2.436	1.998
Overlopende rekeningen	30	1.786	255	373
TOTAAL ACTIVA		777.867	667.026	538.417
PASSIVA				
TOTAAL EIGEN VERMOGEN		335.334	256.010	261.821
I. EIGEN VERMOGEN TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP		335.331	256.005	261.815
Kapitaal	31	54.315	44.128	44.128
Uitgiftepremies	31	121.091	70.622	70.622
Reserves	31	132.997	120.747	134.478
Nettoresultaat van het boekjaar	31	26.928	20.508	12.587
II. MINDERHEIDSBELANGEN		4	5	5
VERPLICHTINGEN		442.532	411.016	276.596
I. LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN		301.299	256.591	177.560
Voorzieningen		0	0	0
Langlopende financiële schulden	34	282.731	228.674	163.724
- Kredietinstellingen		186.776	228.467	163.529
- Andere		95.955	207	194
Andere langlopende financiële verplichtingen	34	18.568	27.917	13.836
Andere langlopende verplichtingen		0	0	0
II. KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN		141.233	154.425	99.036
Voorzieningen			0	0
Kortlopende financiële schulden	34	125.058	135.942	84.222
- Kredietinstellingen		25.099	63.000	12.563
- Andere		99.959	72.942	71.659
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	35	6.077	7.723	5.200
- Exit taks		0	0	0
- Andere		6.077	7.723	5.200
Andere kortlopende verplichtingen	36	2.203	2.180	1.449
Overlopende rekeningen	37	7.896	8.580	8.165
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		777.867	667.026	538.417

GECONSOLIDEERDE KASSTROOMTABEL¹

(in € 1.000)	Bijlage	31/12/13 (12 maanden)	31/12/12 (12 maanden)	31/12/11 (12 maanden)
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR	29	2.436	1.998	2.840
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten		30.319	24.287	26.286
Nettoresultaat		26.926	20.508	12.590
Aanpassing aan de winst voor niet-kas en niet aan de bedrijfsactiviteit gelieerde elementen		7.674	8.398	13.812
Afschrijvingen, waardeverminderingen en belastingen		161	135	82
- Afschrijvingen en waardeverminderingen op immateriële en andere materiële vaste activa (+/-)		73	74	75
- Waardeverminderingen op vlottende activa (-)		0	-47	-18
- Belastingen		178	227	216
- Betaalde belastingen		-91	-119	-191
Andere niet-kas elementen		-2.554	757	7.081
- Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)		-1.978	-1.342	6.566
- Bewegingen in voorzieningen (+/-)		0	0	0
- Spreiding van gratuïteiten (+/-)		389	-2	66
- Toename (+) / Afname (-) in de reële waarde van financiële activa en passiva		-966	2.101	449
Niet aan de bedrijfsactiviteit gelieerde elementen		10.067	7.505	6.649
Meerwaarden bij realisatie vaste activa		146	-153	-534
Ontvangen dividenden		-1.690	-1.116	-318
Terugneming financiële opbrengsten en financiële kosten		11.611	8.775	7.501
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal		-4.281	-4.619	-116
Beweging van de activa		-244	-1.524	199
- Andere lange termijn activa		-24		
- Financieel vlottende activa			1	15
- Handelsvorderingen		1.177	-873	19
- Belastingvorderingen en andere vlottende activa		122	-532	146
- Overlopende rekeningen		-1.520	-120	19
Beweging van verplichtingen		-4.036	-3.095	-315
- Andere langlopende schulden		-18		
- Handelsschulden en andere lang en kortlopende schulden		-1.916	-3.796	682
- Belastingen		-88	26	-25
- Andere kortlopende verplichtingen		22	547	-1.016
- Overlopende rekeningen		-2.037	128	44

¹ De som van de afname reële waarde financiële vaste activa en passiva (€ 966 duizend), ontvangen dividenden (€ 1.690 duizend) en de financiële opbrengsten en kosten (€ -11.611 duizend) bedraagt € - 8.955 duizend, wat het financieel resultaat is eind 2013.

GECONSOLIDEERDE KASSTROOMTABEL (VERVOLG)

(in € 1.000)		31/12/13	31/12/12	31/12/11
	Bijlage	(12 maanden)	(12 maanden)	(12 maanden)
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-81.641	-105.342	-31.536
Investeringen				
Vastgoedbeleggingen in exploitatie		-99.641	-79.154	-19.218
Projectontwikkelingen		-1.489	-19.535	-4.819
Immateriële en andere materiële vaste activa		-1	-8	-1.365
Financiële vaste activa		-7.974	-11.957	-14.658
Activa bestemd voor verkoop		0	0	0
Effect in consolidatie van nieuwe deelnemingen		131	-26	0
Desinvesteringen				
Vastgoedbeleggingen in exploitatie		27.332	823	7.700
Immateriële en andere materiële vaste activa		-146	102	0
Financiële vaste activa		67	0	506
Activa bestemd voor verkoop		27.410	3.295	0
Ontvangen dividenden		1.690	1.116	318
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten		49.450	81.493	4.408
Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden				
Toename (+) / Afname (-) van de financiële schulden		17.688	105.299	28.109
Toename (+) / Afname (-) van de andere financiële verplichtingen				
Ontvangen financiële opbrengsten		2.254	2.441	1.258
Betaalde financiële kosten		-12.512	-10.691	-8.574
Verandering in eigen vermogen		42.021		
Wijziging van het kapitaal en uitgiftepremies (+/-)		60.655		
Wijziging in de reserves		-979		
Toename (+) / Afname (-) van eigen aandelen			1.097	0
Dividend van het vorige boekjaar		-17.656	-16.652	-16.385
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE BOEKJAAR	29	2.254	2.436	1.998

GECONSOLIDEERDE STAAT VAN WIJZIGINGEN IN KAPITAAL EN RESERVES

(in € 1.000)	Kapitaal	Uitgiftepremie	Ingekochte eigen aandelen (-)	Reserves
Balans volgens IFRS op 30/06/07	44.128	70.622	-12	152.139
- Uitkering dividend vorig boekjaar				-15.248
- Uitkering interim-dividend huidig boekjaar				-15.385
- Resultaat van het boekjaar 2007-2008 (18 maanden)				38.322
- Ingekochte eigen aandelen			-1.034	
- Diverse				
Balans volgens IFRS op 31/12/08	44.128	70.622	-1.046	159.828
- Uitkering slotdividend vorig boekjaar				-7.393
- Resultaat van het boekjaar 2009 (12 maanden)				18.380
- Diverse				
Balans volgens IFRS op 31/12/09	44.128	70.622	-1.046	170.815
- Uitkering slotdividend vorig boekjaar				-15.985
- Resultaat van het boekjaar 2010 (12 maanden)				14.266
- Diverse				
Balans volgens IFRS op 31/12/10	44.128	70.622	-1.046	169.095
correctie volgens KB 07/12/2010			1.046	-22.702
Balans volgens IFRS op 31/12/10 na correctie	44.128	70.622	0	146.393
- Uitkering slotdividend vorig boekjaar				-16.385
- Transfer netto resultaat 2010 naar reserves				14.266
- Globaal resultaat van het boekjaar 2011 (12 maanden)				-9.795
- Diverse				
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

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
	-6.219	1.413	262.071	9.975	272.046
			-15.248		-15.248
			-15.385		-15.385
	-1.901	-2.387	34.034	1.240	35.274
			-1.034		-1.034
			0	-11.222	-11.222
	-8.120	-974	264.438	-7	264.431
			-7.393		-7.393
	-9	-492	17.879	1	17.880
			0		0
	-8.129	-1.466	274.924	-6	274.918
			-15.985		-15.985
	883	1.321	16.470	9	16.479
			0		0
	-7.246	-145	275.408	3	275.410
14.266	7.246	145			
14.266	0	0	275.408	3	275.410
			-16.385		-16.385
-14.266					
12.587			2.792	2	2.794
			0		0
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

VOORGESTELD VOLGENS DE RUBRIEKEN GEDEFINIEERD IN HET KB 7/12/2010

(in € 1.000)	Kapitaal	Uitgiftepremie	Wettelijke reserve	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (+/-)	Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte 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 31/12/12	54.315	121.091	5.431	34.613	-7.341

¹ In 2012 is voor € -2.101 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 2012 is voor € 1.342 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 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.

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

TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN AFGESLOTEN PER 31 DECEMBER 2013

Bijlage 1	Algemene informatie	125
Bijlage 2	Belangrijke grondslagen voor financiële verslaggeving	125
	2.1 Ifrs waarderingsregels geconsolideerde jaarrekening Leasinvest Real Estate Comm. VA	125
Bijlage 3	Gesegmenteerde informatie	134
	3.1 Segmentinformatie - geografisch	134
	3.1.1 Geconsolideerde staat van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	134
	3.1.2 Geconsolideerde balans (geografische segmentering)	135
	3.1.3 Voornaamste kerncijfers	136
	3.2 Segmentinformatie – kerncijfers per type gebouw	137
TOTAAL RESULTAAT		
Bijlage 4	Netto huuresultaat	138
Bijlage 5	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar en andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	140
Bijlage 6	Huurlasten gedragen door de eigenaar op verhuurde gebouwen	140
Bijlage 7	Technische kosten	141
Bijlage 8	Commerciële kosten	141
Bijlage 9	Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	141
Bijlage 10	Beheerskosten van het vastgoed en andere vastgoedkosten	
	10.1 Beheerskosten van het vastgoed	141
	10.2 Andere vastgoedkosten	141
Bijlage 11	Algemene kosten van de vennootschap en andere operationele opbrengsten en kosten	142
Bijlage 12	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	142
Bijlage 13	Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	143
Bijlage 14	Financiële inkomsten	143
Bijlage 15	Netto interestkosten	144
Bijlage 16	Andere financiële kosten	145
Bijlage 17	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	145
Bijlage 18	Vennootschapsbelasting	145
BALANS		
Bijlage 19	Immateriële vaste activa	146
Bijlage 20	Vastgoedbeleggingen (reële waarde methode)	146
Bijlage 21	Verwervingen van dochterondernemingen	150
Bijlage 22	Andere materiële vaste activa	151
Bijlage 23	Financiële vaste activa	151
Bijlage 24	Leasing	152
Bijlage 25	Activa bestemd voor verkoop	152
Bijlage 26	Financieel vlottende activa	153
Bijlage 27	Handelsvorderingen	153
Bijlage 28	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	154
Bijlage 29	Kas en kasequivalenten	154
Bijlage 30	Overlopende rekeningen -activa	154
Bijlage 31	Aandelenkapitaal, uitgiftepremies, eigen aandelen en netto resultaat	
	31.1 Geplaatst kapitaal	155
	31.2 Uitgiftepremies	156
	31.3 Resultaat	156
	31.4 Ingekochte eigen aandelen	156
	31.5 Reserves	157
Bijlage 32	Toelichting aantal aandelen, dividenden en winst per aandeel	
	32.1 Beweging van het aantal aandelen	157
	32.2. Bepaling van het bedrag van verplichte dividenduitkering (volgens enkelvoudige jaarrekening)	158
Bijlage 33	Minderheidsbelangen	161
Bijlage 34	Informatie betreffende de financiële schuld	
	34.1 Financiële schulden	161
	34.2 Financiële voorwaarden (convenants)	162
	34.3 Informatie betreffende het beheer van de financiële risico's	162
Bijlage 35	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	173
Bijlage 36	Andere kortlopende verplichtingen	173
Bijlage 37	Overlopende rekeningen passiva	173
Bijlage 38	Mogelijke activa en passiva	173
Bijlage 39	Andere gegeven verplichtingen	173
Bijlage 40	Transacties met verbonden partijen	174
Bijlage 41	Consolidatierking	174
Bijlage 42	Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum	175

BIJLAGE 1 ALGEMENE INFORMATIE

Leasinvest Real Estate Comm. VA ('LRE') is een openbare vastgoedbevak (vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal), die valt onder toepassing van de Belgische wetgeving, de wet van 3 augustus 2012 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles en het KB van 7 december 2010 m.b.t. vastgoedbevaks, met administratieve zetel gevestigd in Antwerpen.

De geconsolideerde jaarrekening van LRE voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2013 omvat LRE en haar dochterondernemingen. De enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekening werden afgesloten voor publicatie door de Raad van Bestuur van 18 februari 2014 en zal aan de jaarlijkse Algemene Vergadering van Aandeelhouders ter goedkeuring worden voorgelegd op 19 mei 2014. 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 31/12/13, 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.

- IFRS 7 Financiële Instrumenten: Toelichtingen – Compensatie van Financiële Activa en Verplichtingen
- IFRS 13 Reële waarde bepaling
- IAS 1 Weergave van de Jaarrekening – Weergave van de Niet-Gerealiseerde Resultaten
- IAS 12 Winstbelastingen – Latente belastingen: Realisatie van onderliggende activa
- IAS 19 Personeelsbeloningen (gewijzigd)

- IFRIC 20 Verwijderingskosten tijdens de productiefase van een oppervlaktemijn
- Jaarlijkse Verbeteringen aan IFRS (uitgebracht in mei 2012)

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

1) IFRS 7 Financiële Instrumenten: Informatieverschaffingen

Deze wijzigingen verplichten een entiteit tot het verschaffen van informatie over de rechten tot compensatie en verwante regelingen (bijvoorbeeld waarborgen). De nieuwe informatieverschaffingen zijn vereist voor alle financiële instrumenten op de balans die volgens IAS 32 Financiële Instrumenten: Presentatie werden gecompenseerd. Bovendien worden entiteiten verplicht om bijkomende informatie te verschaffen omtrent financiële instrumenten op de balans die het voorwerp zijn van een 'master netting' of gelijkaardige regeling, ongeacht of deze volgens IAS 32 in aanmerking kwamen voor compensatie. De wijzigingen hebben geen impact gehad op de balans of de resultaten van Leasinvest Real Estate.

2) IFRS 13 Reële Waardebepaling

IFRS 13 behandelt de praktische toepassing van de reële waarde bepaling wanneer dit door een andere standaard wordt verplicht of toegestaan. IFRS 13 heeft niet de intentie om te bepalen in welke omstandigheden activa of verplichtingen aan reële waarde mogen worden verwerkt. 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. De impact van de correctie van de fair value heeft geleid tot een DVA met een positieve impact van € 652 duizend in het eigen vermogen en € 66,7 duizend in het netto resultaat.

3) IAS 1 Presentatie van de Jaarrekening

De wijzigingen hebben een invloed op de presentatie van de elementen in de niet-gerealiseerde resultaten. Elementen die een invloed kunnen hebben op de winst-en-verliesrekening (bijvoorbeeld actuariële winsten en verliezen op toegezegd pensioenplannen en herwaardering van gronden en gebouwen) zouden worden afgezonderd van de andere elementen (bijvoorbeeld nettowinsten op afdekkingen van netto-investeringen in een buitenlandse entiteit, wisselkoersverschillen bij de consolidatie van een buitenlandse activiteit, netto-veranderingen op kasstroomafdekkingen en netto-verliezen of winsten op voor verkoop beschikbare financiële activa). Er is geen invloed van deze standaard op de financiële staten.

4) IAS 19 Personeelsbeloningen

De IASB heeft tal van wijzigingen aan IAS 19 gepubliceerd. Deze omvatten fundamentele veranderingen zoals het verwijderen van de 'corridor methode', maar ook eenvoudige verduidelijkingen of aanpassing van de verwoording. De gewijzigde standaard is niet van toepassing voor Leasinvest Real Estate.

5) IFRIC 20 Verwijderingskosten tijdens de exploitatie van een open mijn

Deze interpretatie is van toepassing op kosten voor het verwijderen van afval ('stripping') die worden gedragen bij de exploitatie van een mijn. De interpretatie behandelt de boekhoudkundige verwerking van het economische voordeel dat als gevolg van deze activiteit werd verkregen. Deze nieuwe interpretatie zal geen impact hebben voor Leasinvest Real Estate.

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
- IFRS 10 De geconsolideerde jaarrekening, van kracht per 1 januari 2014
- IFRS 11 Regelingen die resulteren in gezamenlijke zeggenschap, van kracht per 1 januari 2014
- IFRS 12 Informatieverschaffing over belangen in andere entiteiten, van kracht per 1 januari 2014
- IFRS 10-12 Overgangsleidraad - van kracht per 1 januari 2014
- IFRS 10, IFRS 12 en IAS 27 - Beleggingsinstellingen, van kracht per 1 januari 2014
- IAS 27 De enkelvoudige jaarrekening, van kracht per 1 januari 2014
- IAS 28 Belangen in geassocieerde deelnemingen en joint ventures, van kracht per 1 januari 2014
- IAS 32 Financiële instrumenten - presentatie Salderen van financiële activa en financiële verplichtingen, van kracht per 1 januari 2014

- IAS 36 Bijzondere waardevermindering van activa – Toelichtingen inzake de realiseerbare waarde van niet-financiële activa, van kracht per 1 januari 2014
- IFRIC 21 Heffingen van overheidswege, van kracht per 1 januari 2014

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.

Dochterondernemingen

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

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

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

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

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

Alle intra-groepsverrichtingen, inclusief niet gerealiseerde intra-groepswinsten en -verliezen op transacties tussen groepsondernemingen, worden geëlimineerd.

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

Immateriële vaste activa worden afgeschreven volgens de lineaire methode over de voorziene gebruiksduur. De voor-

ziene gebruiksduur wordt op jaarlijkse basis geëvalueerd, evenals de eventuele restwaarde.

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

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

F. ANDERE MATERIELE VASTE ACTIVA

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

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

G. VASTGOEDBELEGGINGEN

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

De vastgoedbeleggingen worden conform IAS 40 gewaardeerd aan reële waarde. Elke winst of verlies, na de vererving 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 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 huuinkomsten 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 met een waarde hoger dan € 2,5 miljoen, ook de forfaitaire mutatiekosten van 2,5%, van toepassing op goederen gelegen in België, kunnen worden toegepast.

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

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. vastgoedbevaks d.d. 7 december 2010, artikel 2, sub. 20°, 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 vermindert met de transactiekosten.

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

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

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

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

Eerder geboekte bijzondere waardeverminderingen, behoudens op goodwill en voor verkoop beschikbare aandelen, worden via de resultatenrekening teruggedronen 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 teruggedronen worden, eerder geboekte waardevermindering op voor verkoop

beschikbare aandelen kunnen, afhankelijk van het soort instrument, worden teruggedronen via het eigen vermogen of resultatenrekening.

J. FINANCIËLE INSTRUMENTEN

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.

Voor verkoop beschikbare financiële activa

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

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

Financiële activa aangehouden tot einde looptijd

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

Rentedragende schulden en vorderingen

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

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

Handelsschulden en -vorderingen/ Overige schulden en -vorderingen

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

Kas en kasequivalenten

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

K. AFGELEIDE FINANCIËLE INSTRUMENTEN

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

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

Veranderingen in de reële waarde van afgeleide financiële instrumenten die formeel niet toegewezen zijn als indekkinginstrument of niet in aanmerking komen voor hedge accounting 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 die als indekkinginstrument specifiek toegewezen werden ter indekking van de variabiliteit van de kasstromen van een in de balans opgenomen actief of verplichting of een verwachte transactie, wordt opgenomen in het eigen vermogen. Het niet-effectieve deel wordt in de winst- en verliesrekening opgenomen.

Op het moment dat de verwachte transactie wordt verricht, wordt de cumulatieve winst of het cumulatieve verlies op het indekkinginstrument uit het eigen vermogen overgebracht naar de resultatenrekening.

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

L. KAPITAAL EN RESERVES

Aandelen

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

Inkoop eigen aandelen

Ingekochte eigen aandelen worden aan aanschaffingsprijs in mindering van het eigen vermogen geboekt. Een latere verkoop of vernietiging geeft geen aanleiding tot resultaat-impact; 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 recupererbare belastingkredieten en fiscale verliezen, in de mate dat het waarschijnlijk is dat er belastbare winsten zijn in de nabije toekomst om het belastingvoordeel te kunnen genieten. De boekwaarde van de uitgestelde belastingvorderingen wordt op elke balansdatum nagezien en verminderd in de mate dat het niet langer waarschijnlijk is dat voldoende belastbare winst beschikbaar zal zijn om alle of een gedeelte van de uitgestelde belastingen te kunnen verrekenen.

Uitgestelde belastingverplichtingen en -vorderingen worden bepaald met behulp van aanslagvoeten die verwacht worden van toepassing te zullen zijn in de jaren dat deze tijdelijke verschillen zullen gerealiseerd of afgerekend worden, gebaseerd op belastingpercentages die bekrachtigd of bevestigd zijn op de balansdatum.

Exit taks

De exit taks is de belasting op de meerwaarde als gevolg van een fusie van een vastgoedbevak met een onderneming die geen vastgoedbevak is. Wanneer deze laatste voor het eerst in de consolidatiekring van de groep wordt opgenomen, wordt de exit taks onder de verplichtingen geboekt. Elke daaropvolgende aanpassing, 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 bevak 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.

S. OPBRENGSTEN

De huuropbrengsten omvatten het bruto huurinkomen. Kosten van gratuïteiten en voordelen verleend aan de huurders worden erkend in mindering van de huurinkomsten (via de rubriek 'huurkortingen') over de looptijd van het huurcontract, die gedefinieerd wordt als de periode tussen de inwerkingtreding en de eerste opzeggingsmogelijkheid.

T. FINANCIËEL RESULTAAT

De netto financieringskosten omvatten interesten verschuldigd op leningen berekend volgens de effectieve rentemethode, alsook de winsten en verliezen op indekkingsproducten die worden geboekt in de resultatenrekening. Rente-inkomsten worden pro rata temporis opgenomen in de resultatenrekening, rekening houdend met het effectieve rendement van het actief. Dividendinkomsten worden in de resultatenrekening geboekt op de dag dat het dividend wordt bekendgemaakt.

U. SEGMENT RAPPORTERING

De gesegmenteerde informatie is voorgesteld rekening houdend met de operationele segmenten en de informatie die intern gebruikt wordt teneinde beslissingen te nemen. De gesegmenteerde informatie omvat de resultaten, activa en passiva die ofwel rechtstreeks ofwel op een redelijke basis aan een segment kunnen worden toegewezen. LRE is uit twee geografische segmenten samengesteld, namelijk België en Groothertogdom Luxemburg. Het Luxemburgse segment valt samen met de portefeuille van Leasinvest Immo Lux SICAV-FIS. De categorie "corporate" omvat alle niet-toegewezen vaste kosten die op groepsniveau worden gedragen, alsmede financieringskosten.



BIJLAGE 3

GESEGMENTEERDE INFORMATIE

De gesegmenteerde informatie is voorgesteld rekening houdend met de operationele segmenten en de informatie die intern gebruikt wordt teneinde beslissingen te nemen. De gesegmenteerde informatie omvat de resultaten, activa en passiva die ofwel rechtstreeks ofwel op een redelijke basis aan een segment kunnen worden toegewezen. LRE is uit twee geografische segmenten samengesteld, namelijk België en Groothertogdom Luxemburg. Het Luxemburgse segment valt samen met de portefeuille van Leasinvest Immo Lux SICAV-FIS. De categorie "corporate" omvat alle niet-toegewezen vaste kosten die op groepsniveau worden gedragen, alsmede financieringskosten.

3.1 Segmentinformatie - geografisch

3.1.1 Geconsolideerde staat van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten

(in € 1.000)	België		Luxemburg		Corporate		TOTAAL	
	31/12/13	31/12/12	31/12/13	31/12/12	31/12/13	31/12/12	31/12/13 (12 maanden)	31/12/12 (12 maanden)
(+) Huurinkomsten	23.122	20.716	22.064	17.243			45.186	37.959
(+) Terugneming overgedragen en verdisconteerde huren								
(+/-) Met verhuur verbonden kosten		47					0	47
NETTO HUURRESULTAAT	23.122	20.763	22.064	17.243	0	0	45.186	38.006
(+) Recuperatie van vastgoedkosten	92	207		5			92	212
(+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	3.455	3.418	54	45			3.509	3.463
(-) Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op de huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur		0	0	0			0	0
(-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-3.455	-3.418	-54	-45			-3.509	-3.463
(+/-) Andere met verhuur verbonden kosten en opbrengsten	-1.497	-1.428	-120	-114			-1.617	1.541
VASTGOEDRESULTAAT	21.717	19.543	21.943	17.134	0	0	43.661	36.676
(-) Technische kosten	-1.342	-996	-217	-45			-1.559	-1.042
(-) Commerciële kosten	-652	-472	-44	-42			-696	-514
(-) Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-264	-489	-31	-18			-295	-507
(-) Beheerskosten vastgoed (1)	-3.412	-2.952	-227	-171			-3.639	-3.123
(-) Andere vastgoedkosten	-368	-220	-159	-143			-528	-363
VASTGOEDKOSTEN	-6.038	-5.129	-679	-420	0	0	-6.717	-5.549
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	15.679	14.414	21.265	16.713	0	0	36.944	31.127
(-) Algemene kosten van de vennootschap					-2.374	-1.824	-2.374	-1.824
(+/-) Andere operationele kosten en opbrengsten					-342	-302	-342	-302
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	15.679	14.414	21.264	16.713	-2.716	-2.126	34.227	29.001
(+/-) Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-785	-3	639	156			-146	153
(+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	684	-5.014	1.294	6.355			1.978	1.342
OPERATIONEEL RESULTAAT	15.578	9.398	23.197	23.225	-2.716	-2.126	36.059	30.496

1 De beheerskosten vastgoed bestaan onder meer uit de fee betaald door Leasinvest Real Estate aan de zaakvoerder Leasinvest Real Estate Management NV. Deze fee wordt berekend o.b.v. de geconsolideerde vastgoedportefeuille, d.i. inclusief de portefeuille gelegen in Luxemburg, participatie in Retail Estates & aangehouden vastgoedcertificaten. Van de totale fee betaald door Leasinvest Real Estate in boekjaar 2012 (12 maand) heeft € 1,4 miljoen betrekking op de Luxemburgse vastgoedportefeuille. De fee wordt niettemin integraal opgenomen in het Belgische segment, omdat Leasinvest Real Estate de effectieve schuldenaar is.

Geconsolideerde staat van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten (vervolg)

(in € 1.000)	België		Luxemburg		Corporate		TOTAAL	
	31/12/13	31/12/12	31/12/13	31/12/12	31/12/13	31/12/12	31/12/13 (12 maanden)	31/12/12 (12 maanden)
(+) Financiële inkomsten					2.254	2.203	2.254	2.203
(-) Netto interestkosten					-10.810	-8.787	-10.810	-8.787
(-) Andere financiële kosten					-1.365	-1.075	-1.365	-1.075
(+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva					966	-2.101	966	-2.101
FINANCIEEL RESULTAAT	0	0	0	0	-8.955	-9.760	-8.955	-9.760
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	15.578	9.398	23.197	23.225	-11.671	-11.886	27.104	20.736
(+/-) Vennootschapsbelasting					-178	-228	-178	-228
(+/-) Exit taks							0	0
BELASTINGEN	0	0	0	0	-178	-228	-178	-228
NETTO RESULTAAT	15.578	9.398	23.089	23.225	-11.849	-12.114	26.926	20.508
Toerekenbaar aan:								
Minderheidsbelangen							-2	0
Aandeelhouders van de groep							26.928	20.508

3.1.2 Geconsolideerde balans (geografische segmentering)

(in € 1.000)	België		Luxemburg		Corporate		TOTAAL	
	31/12/13	31/12/12	31/12/13	31/12/12	31/12/13	31/12/12	31/12/13	31/12/12
ACTIVA								
Immateriële vaste activa	1	2	0					2
Vastgoedbeleggingen								
(incl. projectontwikkelingen, excl. financiële leasing)	260.926	271.556	429.265	306.607			690.191	578.163
Activa bestemd voor verkoop	10.144	2.591		19.110			10.144	21.701
Overige activa	71.593	61.001	5.939	6.160			77.532	67.161
ACTIVA PER SEGMENT	342.663	335.149	435.204	331.877		0	777.867	667.026
VERPLICHTINGEN								
Langlopende financiële schulden					282.731	228.674	282.731	228.674
Kortlopende financiële schulden					125.058	135.942	125.058	135.942
Overige verplichtingen					34.743	46.400	34.743	46.400
VERPLICHTINGEN PER SEGMENT		0		0	442.532	411.016	442.532	411.016
EIGEN VERMOGEN							335.334	256.010

Overige segmentinformatie

De vastgoedbeleggingen bestaan zowel uit vastgoed beschikbaar voor verhuur als de projectontwikkelingen.

(in € 1.000)	België		Luxemburg		TOTAAL	
	31/12/13	31/12/12	31/12/13	31/12/12	31/12/13	31/12/12
Vastgoedbeleggingen						
investerings	3.027	3.746	122.113	93.671	126.630	97.417
desinvesterings				-603		-603
Vorderingen financiële leasing						
investerings		17.900				17.900
desinvesterings						
Activa bestemd voor verkoop						
investerings						
desinvesterings	-2.591	-2.859	-19.110		-21.701	-2.859
Andere materiële vaste activa (andere)						
investerings		8				8
desinvesterings	0	-38			0	
afschrijvingen	-73	-72		-1	-73	-73
netto boekwaarde einde boekjaar	1.132	1.210		2	1.132	1.212

De investeringen en desinvesterings in vastgoedbeleggingen, de vorderingen financiële leasing en de activa bestemd voor verkoop worden toegelicht 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		TOTAAL	
	31/12/13	31/12/12	31/12/13	31/12/12	31/12/13	31/12/12
Reële waarde van de vastgoedportefeuille (1)	288.984	292.047	429.250	325.716	718.234	617.763
Investeringswaarde van de vastgoedportefeuille	295.910	299.660	435.940	333.640	731.850	633.300
Bruto rendement (in reële waarde) van het segment	7,61%	7,45%	7,44%	7,16%	7,31%	7,30%
Bruto rendement (in investeringswaarde) van het segment	7,44%	7,26%	7,00%	7,03%	7,18%	7,14%
Totaal verhuurbare oppervlakte (m ²)	156.619	284.469	272.960	123.659	429.579	408.128
Bezettingsgraad (2)	93,32%	90,98%	99,43%	99,28%	96,90%	94,90%
Gewogen gemiddelde looptijd tot eerste break (# jaren)	4,46	5,4	5,75	4,3	5,23	4,9

1 De reële waarde van de vastgoedportefeuille bestaat uit de vastgoedbeleggingen (€ 690.191 duizend), de vorderingen financiële leasing (€ 17.899 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	
	31/12/13	31/12/12	31/12/13	31/12/12	31/12/13	31/12/12	31/12/13	31/12/12
Huurinkomsten (incl. vergoedingen leasing en excl. ontvangen verbrekingsvergoedingen en incentives)	18.717	19.187	10.846	9.934	14.501	8.726	44.064	37.848
Reële waarde van de vastgoedportefeuille	261.010	285.030	155.080	153.413	302.090	179.320	718.234	617.763
Investeringswaarde van de vastgoedportefeuille	267.730	293.710	158.540	157.540	305.580	182.050	731.850	633.300
Bezettingsgraad	91,2%	91,82%	98%	94,30%	100%	100%	96,90%	94,90%
Huurrendement (o.b.v. reële waarde) van het segment	7,62%	7,28%	7,25%	7,49%	7,11%	7,19%	7,31%	7,30%
Huurrendement (o.b.v. investeringswaarde) van het segment	7,43%	7,10%	7,10%	7,30%	7,03%	7,08%	7,18%	7,14%
Gewogen gemiddelde looptijd tot eerste break (# jaren)	2,80	3,5	5,52	6,0	6,82	6,2	5,23	4,9

	2013		2012	
	Reële waarde (€ mio)	Aanschaf-waarde (€ mio)	Reële waarde (€ mio)	Aanschaf-waarde (€ mio)
Kantoren				
Kantoren Groothertogdom Luxemburg	118,89	105,93	119,84	108,27
Kantoren Brussel	84,97	117,3	96,58	123,80
Kantoren rest van België	26,35	47,7	29,91	50,30
Totaal kantoren	230,21	270,93	246,32	282,37
Logistiek/semi-industrieel				
Logistiek/semi-industrieel Groothertogdom Luxemburg	20,06	13,4	20,18	13,40
Logistiek/semi-industrieel België	113,02	90,56	108,40	97,76
Andere	22	19,8	22,25	19,80
Totaal Logistiek/Semi-industrieel	155,08	123,76	150,83	130,96
Retail				
Retail Groothertogdom Luxemburg	269,62	257,2	146,98	135,70
Retail België	32,47	19,3	32,34	19,30
Totaal retail	302,09	276,5	179,32	155,00
Vastgoedbeleggingen	687,38	671,19	576,48	568,32
Activa bestemd voor verkoop	10,12	9	21,69	19,32
Gebouwen in exploitatie	697,5	680,19	598,17	587,64
Projecten Groothertogdom Luxemburg	20,68	20,58	19,60	19,50
Projecten België	0		0,00	0
Algemeen totaal met projecten & activa bestemd voor verkoop	718,18	700,77	617,77	607,14

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 HUURESULTAAT

(in € 1.000)	31/12/13 (12 maanden)	31/12/12 (12 maanden)
Huurinkomsten	45.186	37.959
Huur	43.209	37.433
Gegarandeerde inkomsten	0	0
Huurkortingen (1)	-389	2
Huurvoordelen (incentives)	-17	-20
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	1.138	132
Vergoedingen financiële leasing en soortgelijken	1.244	413
Terugneming van overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
Met verhuur verbonden kosten	0	47
Te betalen huur op gehuurde activa		
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	0	47
Terugneming van waardeverminderingen op handelsvorderingen	0	47
NETTO HUURESULTAAT	45.186	38.006

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.

Het nettohuurresultaat bedraagt € 45.186 duizend ten opzichte van € 38.006 duizend een jaar voordien, een toename met 19% of € 7.180 duizend. Deze evolutie is hoofdzakelijk het resultaat van enerzijds de in september 2012 gerealiseerde investeringen in Knauf Shopping Center Schmiede en het Rijksarchief te Brugge en anderzijds de bijdrage van 4 maand inkomsten uit Knauf Shopping Center Pommerloch en bijna 1 maand inkomsten uit Hornbach ingevolge de uitgevoerde investeringen in 2013 of in totaal bijna € 6,5 miljoen.

De verkoop van het pand Pasteur, Mercure, Delta Business Park (Satenrozen), een gedeelte van vierwinden, Torenhof (The Crescent Gent) en een pand gelegen in de Lusambostraat had een negatieve impact op de huurinkomsten van € 1,5 miljoen.

Bij gelijkblijvende portefeuille nemen de huurinkomsten toe met 9% of € 1,6 miljoen in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar. (excl. huurkortingen € -0,4 miljoen). Indien we rekening houden met deze laatste bedraagt de toename 6,8%.

Daarnaast werd het huurresultaat positief beïnvloed voor bijna 1 miljoen euro in het kader van een minnelijke vervroegde beëindiging van de huurovereenkomst onder de vorm van een dading met een huurder.

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 opzegmogelijkheid. 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 opzegmogelijkheid, 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)	31/12/13 (12 maanden)	31/12/12 (12 maanden)
Binnen één jaar	7.502	3.705
Tussen één en vijf jaar	31.420	25.780
Meer dan vijf jaar	11.969	13.856
TOTAAL	50.891	43.341

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)	31/12/13 (12 maanden)	31/12/12 (12 maanden)
Binnen één jaar	50.891	39.636
Tussen één en vijf jaar	119.824	93.752
Meer dan vijf jaar	65.953	33.091
TOTAAL	236.668	166.479

De toename in vergelijking met eind 2012 wordt verklaard door enerzijds het geïndexeerde huurcontract afgesloten met Hornbach voor ongeveer 10 jaar en anderzijds de opname van de huurinkomsten voortvloeiend uit de huurcontracten aangegaan door Porte des Ardennes Pommerlach, de vennootschap die het shopping center Knauf te Pommerlach bezit en zich heeft geherfinancierd via vastgoedcertificaten die onderschreven zijn door Leasinvest Immo Lux SA, en waarvan Leasinvest Real Estate dus uiteindelijk economisch eigenaar is.

Exclusief vergoedingen uit financiële leasing bedraagt het totaalbedrag van de toekomstige huurinkomsten:

(in € 1.000)	31/12/13 (12 maanden)	31/12/12 (12 maanden)
Binnen één jaar	49.621	38.488
Tussen één en vijf jaar	112.965	89.161
Meer dan vijf jaar	29.374	28.499
TOTAAL	191.959	156.148

BIJLAGE 5 KOSTEN VAN DE HUURDERS EN GEDRAGEN DOOR DE EIGENAAR EN ANDERE MET VERHUUR VERBODEN INKOMSTEN EN UITGAVEN

(in € 1.000)	31/12/13 (12 maanden)	31/12/12 (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	93	212
Verkregen vergoedingen op huurschade	93	212
Recuperatie van wederinstandstellingskosten op het einde van de huur		
TOTAAL	93	212
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-1.617	-1.541
TOTAAL	-1.617	-1.541

De recuperatie van vastgoedkosten bevat enkel de vergoedingen op huurschade.

De rubriek "andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven" bedraagt € -1.617 duizend eind 2013 in vergelijking met € -1.541 duizend eind 2012. Deze rubriek omvat voornamelijk operationele kosten gelieerd aan het business center "The Crescent". (€ - 1.630 duizend eind 2013)

Daarnaast omvat deze rubriek tevens de marktconforme beheersvergoeding betaald aan Leasinvest Services door derden (€ 392 duizend), gecompenseerd door andere kosten gedragen door Leasinvest Real Estate (€ -405 duizend). De bijdrage van het business center "The Crescent" in het vastgoedresultaat is licht positief. Er wordt verwacht dat bijkomende verhuringen de bijdrage in het vastgoedresultaat zal doen toenemen.

BIJLAGE 6 HUURLASTEN GEDRAGEN DOOR DE EIGENAAR OP VERHUURDE GEBOUWEN

(in € 1.000)	31/12/13 (12 maanden)	31/12/12 (12 maanden)
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	3.509	3.463
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	1.354	1.633
Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	2.155	1.830
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	3.509	-3.463
Huurkosten gedragen door de eigenaar	-1.354	-1.633
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-2.155	-1.830
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 2013 als in 2012 zijn alle lasten en belastingen, ten laste van de huurder, doorgerekend.

BIJLAGE 7 TECHNISCHE KOSTEN

(in € 1.000)	31/12/13 (12 maanden)	31/12/12 (12 maanden)
Recurrente technische kosten	-1.523	-1.034
Herstellingen	-1.499	-1.022
Vergoedingen voor totale waarborgen	0	0
Verzekeringspremies	-24	-13
Niet recurrente technische kosten	-36	-8
Grote herstellingen (aannemers, architecten, studiebureau, ...)	-42	-8
Schadegevallen	6	0
TOTAAL	-1.559	-1.042

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 COMMERCIEËLE KOSTEN

(in € 1.000)	31/12/13 (12 maanden)	31/12/12 (12 maanden)
Makelaarscommissies	-328	-386
Publiciteit	-304	-76
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-64	-52
TOTAAL	-696	-514

BIJLAGE 9 KOSTEN EN TAKSEN VAN NIET VERHUURDE GEBOUWEN

(in € 1.000)	31/12/13 (12 maanden)	31/12/12 (12 maanden)
Leegstandlasten van het boekjaar	-161	-369
Onroerende voorheffing leegstand	-134	-138
TOTAAL	-295	-507

De kosten van niet verhuurde gebouwen zijn de kosten gerelateerd aan leegstaande ruimten, die niet kunnen gec recupereerd 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)	31/12/13 (12 maanden)	31/12/12 (12 maanden)
Externe beheerskosten	-2.804	-2.396
Kosten van het intern beheer van het patrimonium	-835	-727
TOTAAL	-3.639	-3.123

Leasinvest Real Estate Comm.VA (op enkelvoudige basis) heeft geen eigen personeel. De statutaire zaakvoerder, Leasinvest Real Estate Management NV ("LREM"), staat in voor het beheer van de bevak en had op eind 2013 een personeelsbezetting van elf personen onder leiding van de vaste vertegenwoordiger (twaalf in totaal). De externe beheerskosten van het vastgoed bestaat uit de vergoeding van de zaakvoerder, die statutair is vastgelegd op 0,415% van de investeringswaarde van de geconsolideerde vastgoedportefeuille inclusief de gebouwen van Leasinvest Immo Lux, participatie in Retail Estates en de onderschreven vastgoedcertificaten. De kosten van het intern beheer van het patrimonium bestaan uit de personeelskosten van enerzijds Leasinvest Immo Lux (3 persoon) en anderzijds Leasinvest Services die het technisch beheer van de gebouwen van de bevak verzorgt (personeelsbestand: 7 bedienden).

10.2 Andere vastgoedkosten

De andere vastgoedkosten bedragen € -0,5 miljoen eind 2013 en omvatten voornamelijk het ereloon van de schatters (€ 270 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)	31/12/13 (12 maanden)	31/12/12 (12 maanden)
Belasting ICB	-358	-219
Bewaarhoudende bank	-147	-123
Ereloon commissaris	-99	-111
Liquidity provider	-13	-13
Overige kosten	-1.757	-1.358
TOTAAL	-2.374	-1.824
Andere operationele opbrengsten en kosten	-342	-302

De algemene kosten van de vennootschap groeperen de "overhead" kosten van de onderneming, die op zich niets te maken hebben met de eigenlijke activiteit, nl. huurinkomen genereren. Het zijn onder meer kosten die de bevak dient te dragen als juridische, beursgenoteerde entiteit en hebben voornamelijk te maken met allerlei verplichtingen/voorschriften naar transparantie toe, liquiditeit van het aandeel, financiële communicatie. De overige kosten omvatten ondermeer de vergoeding voor de effectieve leiding, kosten publiciteit en communicatie. Deze post omvat tevens voor ongeveer € 90 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 (€ -342 duizend) omvatten voornamelijk de huurgarantie in het kader van de verkoop van Axxes Business Park in 2010 voor € 404 duizend (2013) in vergelijking met € 315 duizend in 2012 (zoals toegelicht in de voorstellingsbasis).

BIJLAGE 12

RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDBELEGGINGEN

(in € 1.000)	31/12/13 (12 maanden)	31/12/12 (12 maanden)
Netto-opbrengst van vastgoedbeleggingen (verkoopprijs - transactiekosten)	27 265	4.208
Boekwaarde van verkocht vastgoed (reële waarde)	-27 007	-3.987
Terugnname van de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-402	-67
TOTAAL	-145	153

Tijdens het eerste trimester van 2013 werd een kantoorgebouw van 4.928 m² gelegen aan de Avenue Pasteur in de stad Luxemburg voor een bedrag van ongeveer € 19,3 miljoen verkocht. Daarnaast werd het voorste gedeelte van de Vierwindensite (gelegen te Nossegem) verkocht aan Immobilière ASCO NV voor een netto bedrag van € 3 miljoen.

Eind april en begin mei werden voor een nettobedrag van € 1,9 miljoen de twee resterende verdiepingen verkocht van het in mede-eigendom aangehouden kantoorgebouw "Mercure" (gelegen aan de avenue de la Gare in Stad Luxemburg).

In het vierde trimester werd het kantoorgebouw van het Delta Business Park gelegen aan de Kontichsesteenweg verkocht voor een bedrag van € 2,2 miljoen, hetgeen ongeveer de reële waarde reflecteerde op moment van verkoop. Bij de verkoop werd er een huurgarantie voor 3 jaar gegeven die maximaal € 0,3 miljoen kan bedragen. Er werd € 0,2 miljoen voorzien.

Tevens in het vierde trimester werd het semi-industrieel gebouw, bestaande uit kantoren en opslag, aan de Lusambostraat te Vorst, samen met het onderliggend erfpachtrecht van de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij Brussel) verkocht voor een bedrag van € 1 miljoen, hetzij tegen de reële waarde.

De panden werden verkocht aan een waarde die niet lager is dan de reële waarde op moment van verkoop.

BIJLAGE 13

VARIATIE IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN

(in € 1.000)	31/12/13 (12 maanden)	31/12/12 (12 maanden)
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	10.654	14.133
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-8.676	-12.792
TOTAAL	1.978	1.342

Het netto portefeuilleresultaat toont een totale niet gerealiseerde meerwaarde van bijna € 2 miljoen in 2013, ten opzichte van € 1,3 miljoen per einde 2012, hetzij een toename van 0,3% van de vastgoedportefeuille.

De voornaamste niet gerealiseerde variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen voor € 2 miljoen zijn:

In het segment **Logistiek** werden er in België voor ongeveer € 6 miljoen aan latente meerwaarden erkend, in vergelijking met € -4 miljoen aan latente minwaarden vorig jaar. (voornamelijk Canal Logistics Brussels).

In het segment **Kantoren** in België werd voor € 7,5 miljoen aan latente minwaarden erkend. Deze latente minwaarden houden voornamelijk betrekking tot twee panden waarvan er wordt van uitgegaan dat op het einde van de lopende huurcontracten (eind 2015) zal moeten worden overgegaan tot herontwikkeling of zware renovatie.

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)	31/12/13 (12 maanden)	31/12/12 (12 maanden)
Geïnde interesten en dividenden	1.754	1.191
Vergoeding financiële leasing en soortgelijken	0	6
Inkomsten uit toegelaten afdekkingsinstrumenten	500	1.006
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	500	1.006
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	0	0
TOTAAL	2.254	2.203

In de rubriek "geïnde interesten en dividenden" zijn enerzijds de dividenden voor € 1,6 miljoen (over boekjaar 2012) 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 (€ 0,5 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)	31/12/13 (12 maanden)	31/12/12 (12 maanden)
Nominale interestlasten op leningen	-6.018	-4.410
Interestkosten op langlopende financiële schulden	-4.683	-3.356
Intrestkosten op obligatieleningen	-701	0
Interestkosten op kortlopende financiële schulden	-634	-1.054
Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	0	0
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-5.449	-4.372
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-4.683	-3.158
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-766	-1.214
Andere interestkosten		-5
Geactiveerde intrestkosten	658	0
TOTAAL	-10 809	-8.787

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 en de door de bevak betaalde optiepremies.

De toename van de nominale interestlasten op leningen vindt zijn oorsprong in de hogere financiële schulden ingevolge de uitgevoerde netto investeringen in 2013 met een iets hogere gemiddelde interestkost in vergelijking met eind 2012.

De gemiddelde financieringskost (exclusief de marked to market van de indekkingsinstrumenten en de betaalde premies) na hedging bedraagt eind 2013 3,29% (eind 2012: 3,04%), voor hedging bedraagt ze eind 2013 1,94% (eind 2012: 1,87%). Rekening houdend met deze niet kaselementen en eventuele optiepremies bedraagt de fundingkost na hedging 3,08% (2012: 3,77%).

Eind 2013 werden er voor € 658 duizend financieringskosten geactiveerd. Hierbij werd een interne financieringsvoet van 3,4% gehanteerd.

BIJLAGE 16 ANDERE FINANCIËLE KOSTEN

(in € 1.000)	31/12/13 (12 maanden)	31/12/12 (12 maanden)
Bankkosten en andere commissies	-1.365	-1.076
Netto gerealiseerde minderwaarden op verkoop financiële vaste activa	0	0
Netto gerealiseerde minderwaarden op verkoop vorderingen financiële leasing en soortgelijken	0	0
Andere:	0	0
Kosten van financiële instrumenten aangehouden voor indekkingsdoeleinden	0	0
TOTAAL	-1.365	-1.076

BIJLAGE 17 VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA

(in € 1.000)	31/12/13 (12 maanden)	31/12/12 (12 maanden)
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd onder IFRS	1.031	-2.101
Reële waarde aanpassing obligatieleningen	-65	
TOTAAL	966	-2.101

De positive variatie in de reële waarde van financiële vaste activa en passiva vindt zijn oorsprong hoofdzakelijk in de evolutie van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten, voornamelijk van het type "caps" en "floors" en dit ingevolge de evolutie (stijging) van de referentie rentevoet, euribor.

BIJLAGE 18 VENNOOTSCHAPSBELASTING

(in € 1.000)	31/12/13 (12 maanden)	31/12/12 (12 maanden)
Moederonderneming LRE	-168	-204
Resultaat vóór belastingen	9.924	3.973
Resultaat vrijgesteld van belasting dankzij het Vastgoedbevak regime	9.924	3.973
Belastbaar resultaat als gevolg van verworpen uitgaven	355	342
Belasting aan het tarief van 33,99%	-121	-116
Voorziening voor belasting	0	0
Roerende voorheffing	0	0
Correctie van vorig boekjaar	-47	-88
Dochterondernemingen	-10	-24
TOTAAL	-178	-228

Vastgoedbevaks genieten van een bijzonder fiscaal regime, met name ze worden enkel belast op de verworpen uitgaven, ontvangen abnormale of vrijwillige voordelen en bijzondere bedragen. Leasinvest Immo Lux, dochtervennootschap (100%) van Leasinvest Real Estate, geniet als vastgoedbevak eveneens van een speciaal fiscaal statuut in Luxemburg. De overige dochterondernemingen daarentegen zijn onderworpen aan vennootschapsbelastingen.

BALANS

BIJLAGE 19

IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

(in € 1.000)	31/12/13	31/12/12
Software	1	2
Andere immateriële vaste activa	1	2
Bewegingen in immateriële vaste activa		
Saldo per einde van het vorige boekjaar	2	3
Bruto bedrag	5	5
Geaccumuleerde afschrijvingen (-)	-4	-3
Geaccumuleerde bijzondere waardeverminderingen	0	0
Investerings		
Verwervingen door middel van bedrijfscombinaties		
Overdrachten en buitengebruikstellingen (-)		
Overdrachten door bedrijfsafplitsing (-)		
Afschrijvingen (-)	-1	-1
Saldo per einde van het boekjaar	1	2

BIJLAGE 20

VASTGOEDBELEGGINGEN (REËLE WAARDE METHODE)

(in € 1.000)	Vastgoed beschikbaar voor verhuur		Projectontwikkelingen	
	31/12/13	31/12/12	31/12/13	31/12/12
Saldo per einde van het vorige boekjaar	558.544	501.584	19.620	0
Investerings	125.140	78.373	1.489	19.045
Desinvesterings	-6.047	-603	0	0
Verwervingen van vastgoed	0	0	0	0
Overdrachten van/(naar) andere posten	-9.888	-21.190	0	0
Spreading van gratuiteiten	-416	36	0	0
Stijging/(daling) van de reële waarde	2.178	343	-429	575
Saldo per einde van het boekjaar	669.511	558.544	20.680	19.620

Rubrieken in de balans:

Vastgoedbeleggingen	690.191	(1)
Vorderingen financiële leasing	17.899	(2)
Activa bestemd voor verkoop	10.144	(3)
TOTAAL	718.234	

EBBC, Luxemburg

© www.detiffe.com

Totaal Vastgoedbeleggingen (1)		Vorderingen financiële leasing (2)		Totaal		Activa bestemd voor verkoop (3)	
31/12/13	31/12/12	31/12/13	31/12/12	31/12/13	31/12/12	31/12/13	31/12/12
578.164	501.584	17.899	0	578.164	501.584	21.701	2.859
126.630	97.418	0	0	126.630	97.418	0	559
-6.047	-603	0	0	-6.047	-603	-21.701	-3.295
0	0	0	17.899	0	17.899		
-9.888	-21.190	0	0	-9.888	-21.190	9.888	21.190
-416	36	0	0	-416	36	27	-35
1.749	918	0	0	1.749	918	229	424
690.191	578.163	17.899	17.899	690.191	596.062	10.144	21.701

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 huuinkomsten 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 residuële 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 waarderingen van de reële waarde zijn bepaald volgens de (niet-aangepaste) marktprijznoteringen 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).

De vastgoedbeleggingen ressorten onder niveau 3

Cushman & Wakefield hebben op 31 december 2013 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 **€ 731.850.000** (zevenhonderd eenendertig miljoen achthonderd vijftigduizend euro), met respectievelijk een investeringswaarde van € 295.910.000 en € 435.940.000 voor de Belgische en de Luxemburgse portefeuilles; en
2. een reële waarde bepaald van **€ 718.180.000** (zevenhonderd achttien miljoen honderd tachtigduizend euro), met respectievelijk een reële waarde van € 288.930.000 en € 429.250.000 voor de Belgische en de Luxemburgse portefeuilles.

Het patrimonium bestaat uit bedrijvenparken, kantoren, semi-industriële gebouwen, distributiecentra en winkels verspreid over het Groothertogdom Luxemburg en België.

Voor meer detail verwijzen we ook naar bijlage Voornaamste kerncijfers - (Overige segmentinformatie).

De reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt € 718,2 miljoen eind 2013 t.o.v. € 617,8 miljoen eind december 2012. De toename is het voornamelijk het gevolg van de verwerving van de economische eigendom van het shopping center Knauf Pommerloch in het derde trimester van 2013 (€ 96,5 miljoen). Deze investering werd partieel gefinancierd met de middelen uit de eind juni gerealiseerde publieke kapitaalverhoging. In het vierde trimester werd in het Groothertogdom Luxemburg een retailpand dat voor 10 jaar vast verhuurd is aan de Duitse doe-het-zelf groep Hornbach, verworven tegen € 25,5 miljoen.

In 2013 werden ook voor ongeveer € 28 miljoen (boekhoudwaarde) enkele minder strategische panden verkocht, waaronder het gebouw Pasteur (kantoor gelegen in Groothertogdom Luxemburg).

Volgende tabel geeft een overzicht van de toegepaste waarderingstechnieken per activa klasse alsook de voornaamste gebruikte variabelen:

Activa klasse	Reële waarde 2013 (€ 000)	Waarderingstechniek	Belangrijkste inputs	Vork (ERV per maand)
Retail	302.121	Actualisatie van de geschatte huuropbrengsten	a. Gemiddelde gewogen ERV b. Yield	a. [15,8 €/m ²] b. [6,7% -> 7,2%]
Kantoren Groothertogdom Luxemburg	118.890	Actualisatie van de geschatte huuropbrengsten	a. Gemiddelde gewogen ERV b. Yield	a. [26,7 €/m ²] b. [5,8% -> 7%]
Kantoren België	111.320	Actualisatie van de geschatte huuropbrengsten	a. ERV b. Yield	a. [10 €/m ² ->12 €/m ²] b. [7% -> 8%]
		Residuële waardering	a. ERV b. Yield c. Bouwkost	a. [20 €/m ² -> 20,5 €/m ²] b. [5,6%->5,7%] c. 1.650 €/m ²
Logistiek	137.181	DCF	a. Gemiddelde discontovoet b. Economische levensduur	a. 6,4% b. 20 jaar
Projecten Groothertogdom Luxemburg	20.680	DCF	a. Gemiddelde ERV b. Yield c. Bouwperiode	a. 39 €/m ² b. 5,8% c. 15 maand
Totaal vastgoedbeleggingen	690.192			

De verwachte inflatie toegepast in de waarderingstechnieken bedraagt 1,4%.

Op basis van de balans eind december 2013 zou een stijging van de gemiddelde yield met 0,10% een impact van € 9,7 miljoen op het netto resultaat en van € 1,96 op de intrinsieke waarde per aandeel hebben gehad en een toename van de schuldgraad met 0,68% (nl. van 53,53% tot 54,21%).

Op basis van dezelfde balans zou een daling van de gemiddelde ERV met 10% een impact hebben van ongeveer € 69 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 2 december 2013 heeft Leasinvest Real Estate, via haar 100% dochteronderneming Leasinvest Immo Lux, 100% van de aandelen van Orli Lux sàrl verworven, die eigenaar is van een retailpand van meer dan 12.000 m² met 475 parkingplaatsen, gevestigd in de periferie van de stad Luxemburg. Dit zeer goed gelegen retailpand is voor 10 jaar vast verhuurd aan de Duitse doe-het-zelf groep Hornbach. De acquisitieprijs bedroeg € 1.

(in € 1.000)	Boekhoudwaarde	Reële waarde
ACTIVA		
I. VASTE ACTIVA		
Vastgoedbeleggingen	25.500	25.500
II. VLOTTENDE ACTIVA		
Belastingen en andere vlottende activa	78	78
Kas en kasequivalenten	131	131
TOTAAL ACTIVA	25.709	25.709
PASSIVA		
Langlopende financiële schulden		
- Andere	25.439	25.439
II. KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN		
Handelsschulden en andere kortlopende schulden		
- Exit taks		
- Andere	269	269
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	25.708	25.708
Netto actief	1	1
Goodwill	0	0
Overnameprijs	1	1
Verworven geldmiddelen en kasequivalenten	131	131
Netto-investerings-cash out	130	130

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 € 1.722 duizend en het netto courant resultaat € 860 duizend. Deze entiteit heeft voor € 71 duizend bijgedragen aan het resultaat in 2013 (exclusief reële waarde aanpassingen).

De transactiekosten met betrekking tot deze bedrijfscombinatie bedroegen ongeveer € 90 duizend.

BIJLAGE 22**ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA**

(in € 1.000)	31/12/13	31/12/12
Installaties, machines en uitrusting	1.132	1.205
Meubilair, kantoomateriaal en rollend materieel	8	7
Andere		
Andere materiële vaste activa	1.140	1.212
Bewegingen in andere materiële vaste activa		
Saldo per einde van het vorige boekjaar	1.212	1.316
Bruto bedrag	1.486	1.517
Geaccumuleerde afschrijvingen (-)	-274	-201
Geaccumuleerde bijzondere waardeverminderingen		
Investerings		8
Verwervingen door middel van bedrijfscombinaties		
Overdrachten en buitengebruikstellingen (-)		-38
Overdrachten door bedrijfsafplitsing (-)		
Afschrijvingen (-)	-73	-73
Saldo per einde van het boekjaar	1.140	1.212
Waarvan:		
Materiële vaste activa voor eigen gebruik	8	22
Andere	1.132	1.190

De andere materiële vaste activa worden geboekt tegen aanschaffingswaarde verminderd met gecumuleerde afschrijvingen en eventueel bijzondere waardeverminderingen. (conform IAS 16).

Deze worden lineair afgeschreven in functie van de economische levensduur. In 2011 werd er een investering in zonnepanelen op een opslaggebouw te Wommelgem gerealiseerd voor een bedrag van € 1,3 miljoen dat voor 20 jaar afgeschreven wordt. De materiële vaste activa voor eigen gebruik voor € 8 duizend omvat hoofdzakelijk inrichting voor het kantoor.

BIJLAGE 23**FINANCIËLE VASTE ACTIVA**

(in € 1.000)	31/12/13	31/12/12
Deelnemingen in andere vastgoedbevaks	41.056	31.491
Leningen en vorderingen	0	0
Andere	162	137
Vastgoedcertificaten	5.982	5.352
Indekkingsinstrumenten	627	519
Deelnemingen in verbonden ondernemingen		0
TOTAAL	47.827	37.499

De toename van de financiële vaste activa wordt hoofdzakelijk verklaard door de participatie in Retail Estates (deelnemingen in andere vastgoedbevaks). Eind juni heeft Leasinvest Real Estate ingetekend op de publieke kapitaalverhoging van Retail Estates ten belope van de uitoefening van haar voorkeurrechten en 145.721 aandelen verworven tegen € 49,75 per aandeel zijnde in totaal € 7.249 duizend. Bijgevolg is het aandeel van Leasinvest in het kapitaal van Retail Estates ongewijzigd gebleven op 10%. Deze nieuwe aandelen gecreëerd naar aanleiding van de kapitaalverhoging geven recht op een volledig dividend van het boekjaar.

De reële waarde aanpassing welke erkend werd in het eigen vermogen op deze participatie bedraagt € 2,3 miljoen.

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.

	31/12/13				31/12/12			
	< 1 jaar	1 jaar < > 5 jaar	> 5 jaar	TOTAAL	< 1 jaar	1 jaar < > 5 jaar	> 5 jaar	TOTAAL
resterende looptijd								
1. Bruto lease-investeringen	1.270	6.744	36.579	44.593	1.246	6.611	38.605	46.462
2. Contante waarde van minimale leasebetalingen		115	17.784	17.899	0	47	17.853	17.900
3. Onverdiende financieringsbaten				26.694				28.562
4. Voorwaardelijke leasebetalingen die in de periode als baat zijn opgenomen								0
5. Ongegarandeerde restwaarden die de lessor toekomen								0
6. Geaccumuleerde voorziening voor oninbare te vorderen minimale leasebetalingen								0

BIJLAGE 25 ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP

(in € 1.000)	31/12/13	31/12/12
Saldo per einde van het vorige boekjaar	21.701	2.859
Investeringen	0	559
Desinvesteringen	-21.701	-3.295
Overdrachten van/(naar) andere posten	9.888	21.190
Spreiding van gratuiteiten	27	-35
Stijging/(daling) van de reële waarde	229	424
Saldo per einde van het boekjaar	10.144	21.701

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 2013 het pand gelegen op de Louizalaan 66 (€ 8,2 miljoen) in Brussel en het pand gelegen in de Wenenstraat te Meer (€1,92 miljoen) samen een boekhoudwaarde van € 10.144 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 2012 als activa bestemd voor verkoop voorgestelde vastgoedbeleggingen, zijnde het pand Pasteur (€ 19,1 miljoen) in Luxemburg en een deel van het Vierwinden pand (€ 2,6 miljoen) in België werden beiden verkocht in 2013.

Het pand Louizalaan 66 gelegen te Brussel wordt voorgesteld onder het segment België en onder Kantoren. De bijdrage in de huurinkomsten in 2013 betrof ongeveer € 545 duizend en in het netto courant resultaat ongeveer € 235 duizend. Dit pand werd verkocht eind januari 2014.

Het pand Meer wordt voorgesteld onder het segment België en onder Logistiek. De bijdrage in de huurinkomsten in 2013 betrof ongeveer € 161 duizend en in het netto courant resultaat ongeveer € 161 duizend.

BIJLAGE 26 FINANCIËEL VLOTTENDE ACTIVA

(in € 1.000)	31/12/13	31/12/12
Activa aangehouden tot einde looptijd		
Activa beschikbaar voor verkoop	0	1
Activa aan reële waarde via resultaat		
Leningen en vorderingen		
Andere		
TOTAAL	0	1

BIJLAGE 27 HANDELSVORDERINGEN

(in € 1.000)	31/12/13	31/12/12
Handelsvorderingen	4.806	5.889
Op te stellen facturen	621	715
Dubieuze debiteuren	-94	-94
TOTAAL	5.427	6.604

Leasinvest Real Estate schat dat de boekwaarde van de handelsvorderingen hun reële waarde benadert.

(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

(in € 1.000)	31/12/12					
	Totaal	niet vervallen	vervallen < 30 d	vervallen < 60 d	vervallen < 120 d	vervallen > 120 d
Handelsvorderingen	5.889	4.860	379	0	199	451
Op te stellen facturen	715	715				0
Dubieuze debiteuren	94					94
TOTAAL	6.604	5.575	379	0	199	356

Vorderingen en schulden	31/12/13	31/12/12
Gecumuleerde waardeverminderingen - beginsaldo	-94	-147
		0
Bijzondere waardevermindering geboekt tijdens het boekjaar		-89
Bijzondere waardevermindering teruggenomen tijdens het boekjaar		142
Bijzondere waardevermindering uitgeboekt tijdens het boekjaar		0
Gecumuleerde waardeverminderingen - eindsaldo	-94	-94

BIJLAGE 28 BELASTINGVORDERINGEN EN ANDERE VLOTTENDE ACTIVA

(in € 1.000)	31/12/13	31/12/12
Belastingen	760	824
Bezoldigingen en sociale lasten	0	0
Andere	437	429
TOTAAL	1.197	1.253

BIJLAGE 29 KAS EN KASEQUIVALENTEN

(in € 1.000)	31/12/13	31/12/12
Kas	2.254	2.436
Kasequivalenten		
TOTAAL	2.254	2.436

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)	31/12/13	31/12/12
Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten		
Te bestemmen huurkortingen en huurvoordelen		
Voorafbetaalde vastgoedkosten	223	245,9
Voorafbetaalde interesten en andere financiële kosten	1.062	0
Andere	501	9,4
TOTAAL	1.786	255

BIJLAGE 31**AANDELENKAPITAAL, UITGIFTEPREMIËS, EIGEN AANDELEN EN NETTO RESULTAAT****31.1 Geplaatst kapitaal****a) Evolutie geplaatst kapitaal sinds oprichting van de bevak**

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 Meeüs 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	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 (Artikel 8).

c) Toegestaan kapitaal:

De statutaire zaakvoerder is gemachtigd om het maatschappelijk kapitaal te verhogen op de data en tegen de voorwaarden die hij zal vaststellen, in één of meerdere keren, ten belope van € 44.128.326,64. 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	121.091

31.3 Resultaat

(in € 1.000)	31/12/13	31/12/12
Over te dragen resultaat	6.682	2.851
Voorgesteld dividend	20.246	17.656
TOTAAL	26.928	20.508

Het geconsolideerd nettoresultaat, deel groep, van afgelopen boekjaar 2013 bedroeg € 27 miljoen.

De raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder stelt aan de gewone algemene vergadering van aandeelhouders voor om op 26 mei 2014 een dividend uit te keren van bruto € 4,50 en netto, vrij van roerende voorheffing, € 3,375 (o.b.v. 25% roerende voorheffing) voor vóór de publieke kapitaalverhoging bestaande aandelen. Het pro rata bruto dividend voor de nieuwe aandelen, gecreëerd naar aanleiding van de kapitaalverhoging, bedraagt bruto € 2,36 (€ 1,77 netto). Bijgevolg bedraagt het dividend € 20,2 miljoen.

Onder voorbehoud van goedkeuring door de gewone algemene vergadering van 19 mei 2014 zal de betaling van het dividend gebeuren tegen afgifte van coupon nr. 16, hetzij bruto € 2,14, op 4 juni 2013 (na beursluiting) onthecht van de Bestaande Aandelen voor de kapitaalverhoging, die het recht vertegenwoordigt op het prorata dividend voor het boekjaar 2013, berekend pro rata temporis voor de periode tussen 1 januari 2013 en de uitgiftedatum van de Nieuwe Aandelen, zijnde 25 juni 2013, en coupon nr. 17, hetzij bruto € 2,36, die het dividend vertegenwoordigt voor de periode na de uitgiftedatum van de Nieuwe Aandelen en 31 december 2013.

31.4 Ingekochte eigen aandelen

Er werden geen eigen aandelen aangekocht noch verkocht in 2013.

31.5 Reserves

€ 1000	31/12/13	31/12/12	31/12/11
Wettelijke reserve	5.431	602	602
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (+/-)	34.613	33.271	39.837
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatiekosten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)	7.341	-7.003	-6.358
Reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	32.154	-23.727	-10.829
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 (+/-)	3.671	-1.570	-1.121
Reserve voor eigen aandelen	-11	-11	-1.046
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop	5.957	3.669	889
Overgedragen resultaten	113.321	115.518	113
Netto resultaat van het boekjaar	26.928	20.508	12.589

BIJLAGE 32**TOELICHTING AANTAL AANDELEN, DIVIDENDEN EN WINST PER AANDEEL****32.1 Beweging van het aantal aandelen**

	31/12/13	31/12/12
	Aantal aandelen	Aantal aandelen
Aantal aandelen bij het begin van het boekjaar	4.012.832	4.012.832
Wijziging aantal aandelen	926.038	0
Aantal aandelen per einde van het boekjaar	4.938.870	4.012.832
Aantal dividendgerechtigde aandelen	4.938.870	4.012.832
Aantal eigen aandelen (op geconsolideerde basis)	0	0
Aantal aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode	4.938.870	4.012.832
Aantal volledig dividendgerechtigde aandelen	4.012.832	4.012.832
Aantal pro rata dividendgerechtigde aandelen (creatie kapitaalverhoging)	926.038	-

32.2. Bepaling van het bedrag van verplichte dividenduitkering (volgens enkelvoudige jaarrekening)

(KB 7/10/2010 Art 27. § 1. Lid 1 Schema van de berekening)

(in € 1.000)	31/12/13 (12 maanden)	31/12/12 (12 maanden)
A. Gecorrigeerd resultaat		
Netto resultaat volgens enkelvoudige jaarrekening	9.756	3.769
+ Afschrijvingen	67	67
+ Waardeverminderingen		187
- Terugnemingen van waardeverminderingen	-5.746	-46,9
- Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
+/- Andere niet-monetaire bestanddelen	-915	2.041
+/- Resultaat verkoop vastgoed	785	3
+/- Variaties in de reële waarde van vastgoed	2.692	10.327
Gecorrigeerd resultaat (A)	6.638	16.347
Gedurende het boekjaar gerealiseerde meer- en minderwaarden op vastgoed ten opzichte van de acquisitiewaarde, vermeerderd met de geactiveerde renovatiekosten	0	0
Gedurende het boekjaar gerealiseerde meerwaarden op vastgoed vrijgesteld van de verplichte uitkering onder voorbehoud van hun herbelegging binnen een termijn van 4 jaar (-)	0	0
Gerealiseerde meerwaarden op vastgoed voorheen vrijgesteld van de verplichte uitkering en die niet werden herbelegd binnen een periode van 4 jaar (+)	0	0
Netto meerwaarden bij realisatie van vastgoed niet vrijgesteld van verplichte uitkering (B)	0	0
TOTAAL (A) + (B)	6.638	16.347
Verplicht uitkeerbaar resultaat (80%)	5.310	13.077

Zoals beschreven in het jaarverslag van 2011 omvatte de rubriek "Waardeverminderingen" hoofdzakelijk een bijzondere waardevermindering genomen in LRE statutair in 2011 op het financieel actief Canal Logistics Brussel NV, gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs gezien tot einde looptijd aangehouden, voor in totaal € 6,7 miljoen. Deze bijzondere waardevermindering werd opgenomen om het financieel actief in LRE statutair terug te brengen tot zijn reële waarde (op basis van het schattingsverslag). Eind 2012 werd er nog een beperkte bijzondere waardevermindering genomen voor ongeveer € 190 duizend. In 2013 werd die bijzondere waardevermindering grotendeels teruggenomen voor € 5,7 miljoen.

De minimale uitkeringsplicht is berekend conform het KB van 7 december 2010 en op basis van de enkelvoudige jaarrekening opgesteld, conform IFRS-normen.

De statutaire resultaatverwerking wordt als volgt voorgesteld:

RESULTAATVERWERKING (in € 1.000)	31/12/13	31/12/12
A. Nettoresultaat	9.756	3.769
B. Toevoeging/onttrekking reserves (-/+)	10.488	13.888
1. Toevoeging aan/onttrekking van de reserves voor het (postieve of negatieve) saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (-/+)	2.692	10.327
- boekjaar	2.692	10.327
- vorige boekjaren		
- realisatie vastgoed	0	0
2. Toevoeging aan/onttrekking van de reserves van geschatte mutatierechten en –kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-/+)	-397	
3. Toevoeging aan de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten 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 afdekkingsinstrumenten 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 afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (-)		0
- boekjaar		
- vorige boekjaren		
6. Onttrekking van de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+)	-915	2.041
- boekjaar	-915	2.041
- 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 (-/+)	9.108	2.541
11. Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren (-/+)		-1.021
C. Vergoeding voor het kapitaal overeenkomstig artikel 27, 51, lid 1	5.310	13.077
D. Vergoeding voor het kapitaal, - andere dan C	14.932	4.579
Uit te keren dividend	20.243	17.656

Art 27, § 1, lid 6 van het KB 07/12/2010 poneert dat de in art. 27 vermelde verplichting in het kader van de verplichte dividend uitkering geen afbreuk doet aan de toepassing van de bepalingen van art. 617 van het Wetboek van Vennootschappen. Dit artikel stelt dat er geen uitkering mag geschieden indien op afsluitdatum van het laatste boekjaar het netto-actief is gedaald of zou dalen beneden het bedrag van het gestorte of, indien dit hoger is, van het opgevraagde kapitaal, vermeerderd met alle reserves die volgens de wet of de statuten niet mogen worden uitkeerd (in €).

(in € 1.000)	Enkelvoudig	
	31/12/13	31/12/12
- Gestort Kapitaal of, als deze hoger ligt, het opgevraagd kapitaal	54.315	44.128
- Volgens de statuten niet uitkeerbare uitgiftepremies	121.091	70.622
- Reserves voor het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (+)	23.994	26.686
- Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en –kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-4.008	-4.405
- Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	-15.221	-23.257
- 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	-3.611
- Reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva (+)	0	0
- Reserve voor de omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit (+/-)	0	0
- Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop (+/-)	5.958	3.669
- Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegde pensioenregelingen (+)	0	0
- Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (+)	0	0
- Reserve voor de ontvangen dividenden bestemd voor de terugbetaling van financiële schulden (+)	0	0
- Andere door de algemene vergadering onbeschikbare verklaarde reserves (+)	0	0
- Wettelijke reserve (+)	5.431	602
Totaal niet uitkeerbaar vermogen	188.849	114.434
Netto actief van de onderneming	234.849	172.351
Vooropgesteld dividend	20.243	17.656
Netto actief na uitkering	214.606	154.695
Resterende marge na uitkering	25.741	40.260

Berekening van de winst en dividend per aandeel:

	31/12/13 (12 maanden)	31/12/12 (12 maanden)
Netto winst, aandeel groep (in € 1.000)		20.508
Aantal aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode	4.938.870	4.012.832
Netto winst, aandeel groep, per aandeel (€) (1)	5,45	5,11
Uitkeerbare winst per aandeel (€) (2)		4,07

	voorstel 2013	voorstel 2012
Bruto dividend toewijsbaar aan gewone aandeelhouders (€)	20 243 194	17.656.461
Bruto dividend per aandeel (€) (3)	4,50	4,40
Netto dividend per aandeel (€) (3)	3,375	3,30

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.

3 Aandelen die in het bezit zijn van de belegger van voor 25 juni 2013 hebben recht op een bruto dividend van € 4,50 door voorlegging van coupons n° 16 (bruto dividend van € 2,14) en n° 17 (bruto dividend van € 2,36). Aandelen die verworven zijn door de belegger na 25/06/13 geven enkel recht op coupon n° 17 nl. op een bruto dividend van € 2,36 gezien het pro rata dividend van € 2,14 al gedetacheerd werd.

BIJLAGE 33 MINDERHEIDSBELANGEN

(in € 1.000)	Deelnemingspercentage	31/12/13	31/12/12
Vennootschap			
Leasinvest Services NV (0826.919.159)	99%	4	5
Totaal minderheidsbelangen		4	5
TOTAAL EIGEN VERMOGEN		63.529	256.010

BIJLAGE 34 INFORMATIE BETREFFENDE DE FINANCIËLE SCHULD

34.1 Financiële schulden

(in € 1.000)	31/12/13	31/12/12
Langlopende financiële schulden	282.731	228.674
Kredietinstellingen	186.776	228.467
Andere	95.955	207
Andere leningen	95.767	
Ontvangen huurwaarborgen	189	207
Kortlopende financiële schulden	125.058	135.942
Kredietinstellingen	25.099	63.000
Andere	99.959	72.942
Andere leningen	99.959	72.942
TOTAAL	407.789	364.616

De financiële schulden namen toe met € 43.173 duizend in vergelijking met eind 2012 en bedragen € 407.789 duizend. De toename is te wijten aan de netto investeringen gerealiseerd in 2013 gecompenseerd door de gerealiseerde publieke kapitaalverhoging van € 60.655 duizend.

De rubriek andere leningen omvat voor € 95.767 duizend de door Leasinvest in 2013 geplaatste obligatieleningen.

Op 27 september haalde Leasinvest Real Estate met de uitgifte van een publieke obligatielening € 75 miljoen op. De obligaties hebben een looptijd van 6 jaar. Deze obligaties die op de gereguleerde markt van Euronext Brussels zijn genoteerd, bieden een jaarlijkse brutocoupon van 3,75%.

Op 4 december 2013 is Leasinvest Real Estate overgegaan een private plaatsing voor een totaalbedrag van € 20 miljoen. De obligaties hebben een looptijd van 7 jaar en genereren een vast jaarlijks bruto-rendement van 3,528%.

De netto-opbrengst van deze uitgiftes werd aangewend voor de concretisering van de strategie van de vennootschap en meer specifiek om de groei en verdere diversificatie van de vastgoedportefeuille te financieren, alsook om de financieringsbronnen te diversifiëren en bovendien om te zorgen voor een verlenging van de gemiddelde looptijd van de schulden.

Leasinvest Real Estate heeft naast de hierboven beschreven succesvolle plaatsingen bijkomende kredietlijnen afgesloten in 2013 of bestaande kredietlijnen vernieuwd. De kredietlijnen (excl. de € 95 miljoen obligatieleningen) bedragen eind 2013 € 448,7 miljoen in vergelijking met € 386,7 miljoen in 2012, een toename van € 62 miljoen. Deze netto toename is voornamelijk (€ 40 miljoen) het gevolg van nieuwe kredietlijnen bij financiële instellingen die nog geen kredieten gaven per einde 2012, wat naast de succesvolle obligatie uitgiften duidt op een betere diversificatie van de kredietbronnen.

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, tov de totale schuld, werd voor een deel, namelijk € 35 miljoen, van de publieke obligatielening een fair value hedge of reële waarde dekking aangegaan dmv een IRS receiver. 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 € -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 benadert de reële waarde van de intrestdragende leningen, behalve voor de obligatieleningen.

De reële waarde voor de publieke en de private obligatieleningen bedraagt eind 2013 € 96.366 duizend

Eind 2013 bedraagt het aandeel vastrentende kredieten 36% of € 147,7 miljoen van de totaal uitstaande financiële schuld van € 407,7 miljoen, in vergelijking met 0% eind 2012.

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 bevakstatuut 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 bevakstatuut en de daaraan gerelateerde maximaal toegestane schuldgraad.

De vennootschap voldoet aan alle gestelde convenanten.

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

De geconsolideerde schuldgraad van Leasinvest Real Estate is onder controle en bedroeg op 2013 53,53% (2012: 56,19%), wat lager is dan de wettelijk maximaal toegestane schuldgraad van 65% zoals bepaald door het KB van 07/12/10.

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 4.

Omschrijving van het risico	Mogelijke impact op de activiteiten	Beperkende factoren en maatregelen
<p>Insolvabiliteit van de financiële of bancaire tegenpartijen (tegenpartij risico)</p>	<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 endiversificatie van de financieringsbronnen waar nodig. In 2013 haalde Leasinvest Real Estate met de uitgifte van een publieke obligatielening en een private obligatielening respectievelijk € 75 miljoen en € 20 miljoen op. Naast de hierboven beschreven succesvolle plaatsingen heeft de vennootschap bijkomende kredietlijnen afgesloten in 2013 en bestaande kredietlijnen vernieuwd. De kredietlijnen (excl. de € 95 miljoen obligatieleningen) bedragen eind 2013 € 448,7 miljoen in vergelijking met € 386,7 miljoen in 2012, een toename van € 62 miljoen. Deze netto toename is voornamelijk (€ 40 miljoen) het gevolg van nieuwe kredietlijnen bij financiële instellingen die nog geen kredieten gaven per einde 2012, wat naast de succesvolle obligatie uitgiften duidt op een betere diversificatie van de kredietbronnen. 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 2013 € 137 miljoen. Sterke aandeelhouders (1,2).
<p>Het niet beschikbaar zijn van financiering of gewenste looptijd van de financiering (liquiditeitsrisico) en opdroging van de commercial paper markt</p>	<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 3,7 jaar (2012: 2.64 jaar) en is toegenomen. 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).

Omschrijving van het risico	Mogelijke impact op de activiteiten	Beperkende factoren en maatregelen
<p>Onvoldoende kasstromen om haar financiële verplichtingen na te komen (kasstroomrisico)</p>	<p>1. Niet meer kunnen voldoen aan de terugbetaling van interesten en kapitaal</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Nauwgezette opvolging van de netto cash-flow en beperking van de operationele risico's. De ontvangen huurinkomsten tijdens het boekjaar 2013 zijn meer dan voldoende om de stijging van de interestlasten op te vangen. Voor de laatste drie boekjaren bedraagt het financieel resultaat excl. ontvangen dividenden t.o.v. de huurinkomsten 20% (2013), 29% (2012) en 27% (2011), en de interestlasten exclusief de reële waarde aanpassingen tov de huurinkomsten 22% (2013), 23% (2012), 25% (2011). • Financieringen zijn van het type bullet met duidelijk zicht op de vervaldata. • Streven naar het behoud van een toereikende beschikbaarheidsmarge op bevestigde kredietlijnen.
<p>Combinatie van nadelige rentebewegingen, verhoogde risicopremie op de aandelenmarkten en stijging van de bancaire marge (kost van het kapitaal)</p>	<p>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</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Bescherming tegen stijging interestvoeten 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 vastgoedbevak heeft eind 2013 voor 36% lopende netto payer interest rate swaps (IRS) (indekking met vaste interestvoet) (eind 2012: 39%) ; 10% aan lopende rentecaps (met plafond op de rentevoeten) (eind 2012: 27%), en 36% vastrentende kredieten (2012:0%)(1,2). Voor meer details verwijzen we naar bijlage 34 van de financiële staten op p 161. • Het beleid bestaat er verder in rekening houdend met de afdekkingen een zo optimaal mogelijke fundingkost te bereiken. Deze bedraagt 3,29% (eind 2012: 3,04%) exclusief het effect van reële waarde aanpassingen op niet effectieve indekkingsoperaties; rekening houdend met deze niet kaselementen en eventuele optiepremies bedraagt de fundingkost all-in 3,08% (2012: 3,77%). 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 mogelijks verlies aan vertrouwen en het niet respecteren van de convenanten.	<ol style="list-style-type: none"> Eventuele opzegging van kredieten en aangetast vertrouwen bij investeerders en bankiers 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. 54 van het KB van 07/12/10 moet de bevak 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.
Risico op afwijking van de financiële resultaten van het vooropgestelde budget en wettelijke vereisten	<ol style="list-style-type: none"> 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"> Daling inkomsten en kasstromen 	<ul style="list-style-type: none"> Leasinvest Real Estate is enkel actief in de EURO-zone, namelijk in België en in het Groothertogdom Luxemburg, en heeft ceteris paribus geen wisselrisico.
Risico op reële waarde-schommelingen van afgeleide financiële instrumenten of een relatieve hogere financieringskost ingevolge gekozen indekkingen bij daling van rentevoeten	<ol style="list-style-type: none"> Daling van het eigen vermogen van de groep 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 of IRS aan te gaan of CAPS of vaste rente kredieten (1), (2).

Tijdschema van de financiële schulden en de kredietlijnen

(in € 1.000)	31/12/13				31/12/12			
	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	47.500	376.200	25.000	448.700	73.000	298.700	15.000	386.700
Kredietopnames	25.000	161.384	25.000	211.384	63.000	213.467	15.000	291.467
Interesten	490			490				
% aandeel (kredietopnames/kredietlijnen)	52,6%	42,8%	100%	47%	86,3%	71,5%	100,0%	75,4%
Obligatieleningen	701	95.065	95.766	0				
Commercial paper								
Commercial Paper programma (CP)				210.000				210.000
Commercial Paper opnames	99.959			99.959	72.942			72.942
% aandeel CP / kredietlijnen				22,3%				18,9%
% aandeel (kredietopnames & CP/kredietlijnen)				69,4%				94,2%
% Overschot kredietlijnen na dekking CP				30,6%				5,8%

Zoals de tabel hiervoor aantoont beschikt Leasinvest eind 2013 over € 138 miljoen (of 30,6%) niet opgenomen kredietlijnen, in vergelijking met € 22 miljoen in 2012.

De gemiddelde financieringskost (exclusief de marked to market van de indekkingsinstrumenten en de betaalde premies) na hedging bedraagt eind 2013 3,29% (eind 2012: 3,04%), voor hedging bedraagt ze eind 2013 1,94% (eind 2012: 1,87%).

Eind 2013 werden er voor € 658 duizend financieringskosten geactiveerd. Hierbij werd een interne financieringsvoet van 3,4% gehanteerd.

Berekening en verdere toelichting bij de schuldgraad

(in € 1.000)	Enkelvoudige balans	Geconsolideerde balans
Totaal van de rubrieken "Verplichtingen" van de balans	348.006	442.532
I. Langlopende verplichtingen		
A. Voorzieningen	0	0
C. Andere langlopende financiële verplichtingen – Toegelaten afdekkingsinstrumenten	-18.479	-18.568
F. Uitgestelde belastingen	0	0
II. Kortlopende verplichtingen	0	0
A. Voorzieningen	0	0
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen – Toegelaten afdekkingsinstrumenten	0	0
F. Overlopende rekeningen	-4.324	-7.895
Totaal Verplichtingen in acht genomen voor de berekening van de schuldratio (teller):	325.203	416.069
Totale "Activa" van de balans	582.855	777.867
Toegelaten afdekkingsinstrumenten opgenomen op het actief	-627	-627
Totaal Activa in acht genomen voor de berekening van de schuldratio (noemer):	582.228	777.240
Schuldratio (%)	55,85%	53,53%

Ingevolge artikel 54 van het KB van 7 december 2010 dient de openbare vastgoedbevak 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 vastgoedbevak.

De algemene richtlijnen van het financieel plan opgemaakt op 14 januari 2013 worden zoals voorgeschreven hieronder opgenomen in het jaarlijkse financiële verslag en wordt beschreven en verantwoord hoe het financieel plan in de loop van de relevante periode werd uitgevoerd en hoe de openbare vastgoedbevak het plan in de toekomst zal uitvoeren.

De schuldgraad van Leasinvest Real Estate is historisch zoals toegelicht in onderstaande grafiek onder de 50% gebleven, met als enige overschrijding in 2008, 2012 en 2013, 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 ter herfinanciering van het shoppingcenter Knauf gelegen te Schmiede.

	Schuldgraad
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 schuldgraad van Leasinvest Real Estate is gestegen boven de 50% sinds september 2013 en bedraagt eind september 52,73%.

De Raad van Bestuur beschouwt een schuldgraad 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.

Voor elke investering wordt de impact op de schuldgraad bekeken en eventueel niet weerhouden indien deze investering éézijdig de schuldgraad te negatief zou beïnvloeden.

Op basis van de schuldgraad van 52,73% eind september 2013 heeft Leasinvest Real Estate een investeringspotentieel op basis van schuldfinanciering van € 264 miljoen zonder hierbij de schuldgraad van 65% te overschrijden en een investeringspotentieel van € 135 miljoen zonder de schuldgraad van 60% te overschrijden en € 38 miljoen zonder de schuldgraad van 55% te overschrijden.

De waardering van de vastgoedportefeuille heeft een directe impact op de schuldgraad. Eind september 2013 zou bij een mogelijke waardedaling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen, door op vandaag niet gekende elementen, voor € 142 miljoen de schuldgraad van 65% overschreden worden.

Deze eventuele waardedaling kan het gevolg zijn van een stijging van de yield (bij gelijkblijvende huurwaarden zou de yield met 1,8% moeten stijgen van 7,28% naar 9,08% om de schuldgraad van 65% te overschrijden of een daling van de huren met 20% om de schuldgraad van 65% te overschrijden.

Op vandaag zijn er geen indicaties in de markt van dergelijke evoluties. 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 schuldgraad boven 65% doen uitstijgen kan Leasinvest Real Estate overgaan tot het verkopen van een aantal van haar panden.

Op basis van de geactualiseerde gegevens eind 2013 (schuldgraad: 53,53%) is de Raad van Bestuur van oordeel dat er geen bijkomende maatregelen nodig zijn teneinde te verhinderen dat de schuldgraad boven de 65% zal uitstijgen. Het is de bedoeling om de schuldgraad rond 50%-55% te houden.

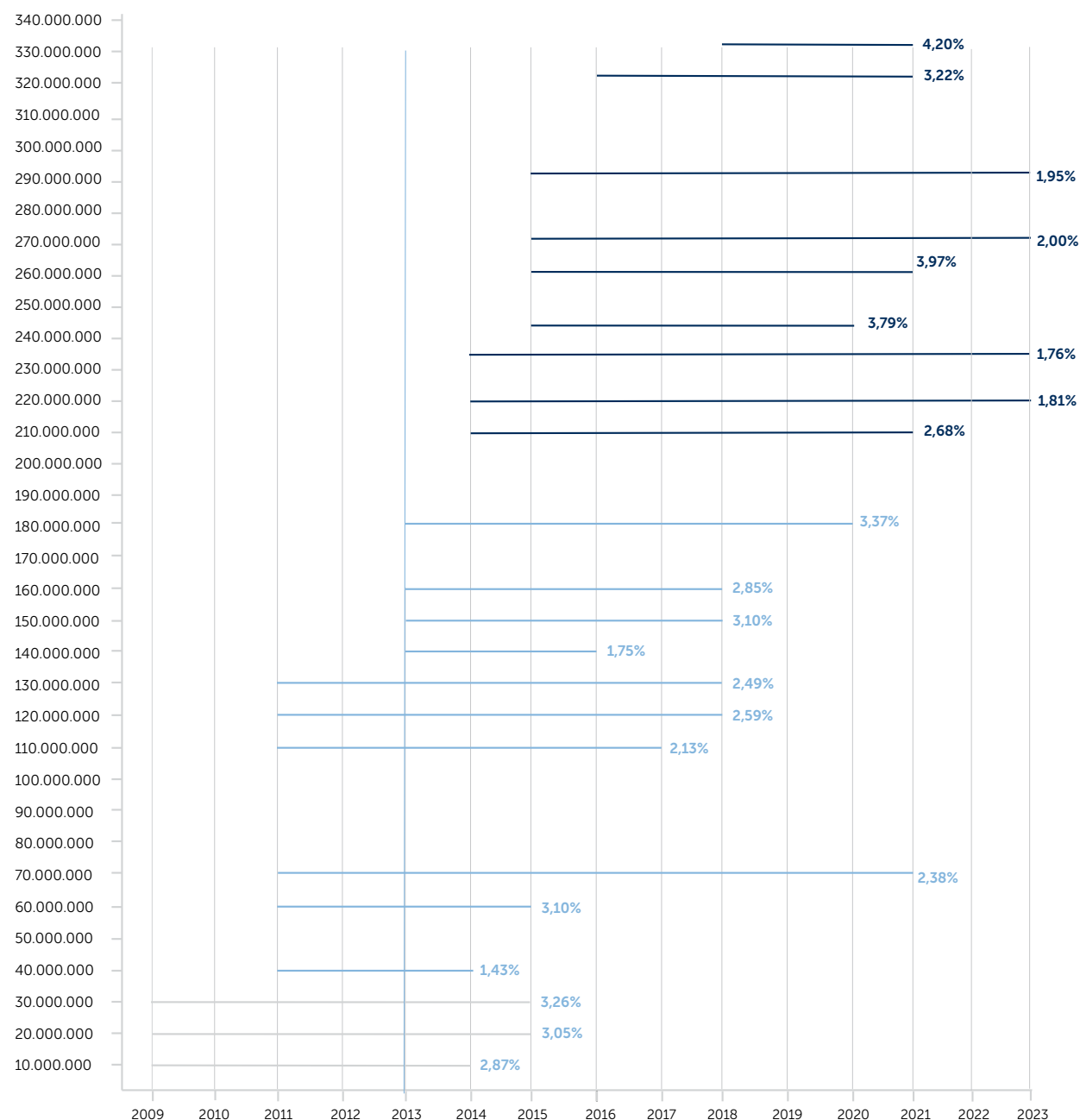
Indekkingen

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 onderstaande financiële producten:

Lopende indekkingen

Notioneel bedrag - cumulatief



Looptijd

IRS payer

Forward IRS payer

Het notioneel bedrag van lopende netto payer IRS contracten (€ 145 miljoen) , toekomstige (€ 142 miljoen) IRS contracten en lopende collars (€ 40 miljoen) bedroeg eind 2013 € 327 miljoen.

In 2013 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 tov totale schuld boven de gestelde grens.

Bijgevolg bezit de vennootschap eind 2013 nog twee caps en twee floors van telkens elk € 20 miljoen, dus in totaal een notioneel bedrag van € 40 miljoen ipv € 180 miljoen in 2013. Op de transactie werd een meerwaarde gerealiseerd van ongeveer € 190 duizend.

De lopende caps hebben volgende eigenschappen:

Aankoop CAP	20.000	17/11/2010 -> 17/11/2018	4,5%
Aankoop Floor	20.000	17/11/2010 -> 17/11/2018	1,7%
Aankoop CAP	20.000	18/02/2013 -> 18/02/2018	4,0%
Aankoop Floor	20.000	18/02/2013 -> 18/02/2018	2,3%

Op moment van afsluiting van de publieke obligatie uitgifte werden er twee receiver interest rate swaps voor in totaal € 35 miljoen (looptijd 9/10/2013 -> 9/10/2019 met een ontvangende rente van gemiddeld ongeveer 1,28%) afgesloten waarbij er een vlottende referentievoet wordt betaald en een vaste rente wordt ontvangen. Die operatie sluit aan met de afdekkingsstrategie van de vennootschap teneinde een afdekkingspercentage van 75% na te streven.

De hedge positie betrof 82% (fix ratio 72%)¹ eind 2013, in vergelijking met 67% eind 2012.

De verhouding tussen de financiële schuld (€ 406.192 duizend (exclusief verlopen interest en reële waarde aanpassing obligatielening) en enerzijds de vastrentedragende schuld (€ 147.734 duizend) en anderzijds corresponderende afdekking (€ 185.000 duizend) , de hedge positie, (welke 82% bedraagt eind 2013) wordt berekend op basis van het notioneel bedrag van de op dat moment lopende afdekkingen (waarbij een collar maar voor één bedrag geldt). 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 bevak 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 7). 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 / floors en de swaptions daarentegen werden niet gekwalificeerd als effectieve indekkingen, waardoor de variatie in reële waarde in resultaat wordt genomen.

De reële waarde van de indekkingsinstrumenten op afsluitdatum is samengesteld als volgt:

(in € 1.000)	31/12/13		31/12/12	
	Activa	Verplichtingen	Activa	Verplichtingen
Aangekochte caps	184		519	
Verkochte floors		-2.315		-3.577
Interest Rate Swaps	444	-16.253		-24.340
	628	-18.568	519	-27.917

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 total schuld. De hedge ratio is de fix ratio, waarbij de teller verhoogd wordt met de notionele waarde van de afgesloten CAPS.

Het saldo van de verplichtingen € -18,6 miljoen is voorgesteld in de rubriek "Andere langlopende verplichtingen" en het saldo van de activa € +0,6 miljoen is voorgesteld onder de "Financiële vaste activa" (bijlage 23).

De variatie van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten:

Efficiënt deel van de reële waarde voorgesteld onder: Reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS.

Effectief deel van de reële waarde (cfr. Rubriek in reserves) (zie bijlage 32)	
Saldo op 30/06/2007	1.077
Variaties in het effectief deel van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten	-1.421
Saldo op 31/12/2008	-344
Variaties in het effectief deel van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten	-1.134
Saldo op 31/12/2009	-1.478
Variaties in het effectief deel van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten	836
Saldo op 31/12/2010	-642
Variaties in het effectief deel van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten	-10.187
Saldo op 31/12/2011	-10.829
Variaties in het effectief deel van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten	-12.898
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

Niet-effectief deel van de reële waarde	
Saldo op 30/06/2007	2.256
Variaties in het niet-effectief deel van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten	-4.368
Saldo op 31/12/2008	-2.112
Variaties in het niet-effectief deel van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten	-601
Saldo op 31/12/2009	-2.713
Variaties in het niet-effectief deel van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten	1.592
Saldo op 31/12/2010	-1.121
Variaties in het niet-effectief deel van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten	-449
Saldo op 31/12/2011	-1.570
Variaties in het niet-effectief deel van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten	-2.101
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

De variaties in het niet-effectief deel van de reële waarde van de afgeleide instrumenten voor € 1 miljoen (eind 2012: € -2,1 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 € - 0,6 miljoen of € - 0,13 per aandeel hebben (€ 0,6 miljoen of € 0,13 per aandeel) hebben. De impact op het globaal resultaat op basis van de huidige afdekkingsportefeuille en de yieldcurve eind december 2013 zou ongeveer € 11 miljoen (positieve impact) bedragen bij een toename van de rentevoet met 1%, 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) marktprijsnoteringen 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 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 (25jaar).

Fair value disclosures:

(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 kasstroomindexering			184	184
- Afgeleide instrumenten die kwalificeren onder kasstroomindexering			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
Belastingsvorderingen 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

(in € 1.000) per eind 2012	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	boekwaarde
Vastgoedbeleggingen			578.163	578.163
Financiële vaste activa				37.499
- Financiële activa	31.491	5.489		36.980
- Andere afgeleide instrumenten welke niet kwalificeren onder kasstroomdekking			519	519
- Afgeleide instrumenten die kwalificeren onder kasstroomdekking			-	-
Vorderingen financiële leasing			17.899	17.899
Activa bestemd voor verkoop			21.701	21.701
Financiële vlottende activa		1		1
Handelsvorderingen		6.605		6.605
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa		1.253		1.253
Kas en kasequivalenten	2.436			2.436
Overlopende rekeningen		255		255
Langlopende financiële schulden				228.674
- Kredietinstellingen			227.446	228.467
- Andere	207			207
Andere langlopende financiële verplichtingen				27.917
- Afgeleide financiële instrumenten via resultatenrekening			3.577	
- Afgeleide financiële instrumenten via andere componenten van het eigen vermogen			24.340	
Kortlopende financiële schulden				135.942
- Kredietinstellingen			62.034	63.000
- Andere			72.942	72.942
Handelsschulden en andere kortlopende schulden		7.723		7.723
- Exit taks	0	0		0
- Andere		7.723		7.723
Andere kortlopende verplichtingen		2.180		2.180
Overlopende rekeningen		8.580		8.580

De Financiële vaste activa omvatten eind 2013 de deelnemingen in andere vastgoedbevak (€ 41,1 miljoen) en vastgoedcertificaten (€ 5,98 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 gediversifieerd mogelijk huurdersrisico en huurinkomen te bekomen en daardoor de afhankelijkheid van de bevak t.o.v. het verdwijnen van een of meerder belangrijke huurders wegens bijvoorbeeld opzeg van het huurcontract of faillissement te beperken.

De top 10 van de belangrijkste huurders bedraagt 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)	31/12/13	31/12/12
Exittaks	0	0
Andere		
Leveranciers	5.477	6.597
Huurders	0	0
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	600	1.126
TOTAAL	6.077	7.723

BIJLAGE 36**ANDERE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN**

(in € 1.000)	31/12/13	31/12/12
Andere kortlopende verplichtingen	2.202	2.180
TOTAAL	2.202	2.180

BIJLAGE 37**OVERLOPENDE REKENINGEN PASSIVA**

(in € 1.000)	31/12/13	31/12/12
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	7.628	8.013
Gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten	201	539
Andere	67	28
TOTAAL	7.896	8.580

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 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.

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 2013 (12 maanden) bedroeg € 2,8 miljoen.

Er wordt zoals in het remuneratieverslag hierna op globale basis enkel de remuneratie van de twee effectieve leiders weergegeven, maar niet die van de overige leden van het management die de effectieve leiders in het kader van het dagelijks bestuur bijstaan.

De effectieve leiding wordt zoals hierboven uiteengezet gevormd door de heer Jean-Louis Appelmans, die afgevaardigd bestuurder is, en de heer Michel Van Geyte, COO van Leasinvest Real Estate Management 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	324.679,42	42.733,08	110.000,00	477.412,50
Michel Van Geyte	278.963,45		90.000,00	368.963,45
TOTAAL	603.642,87	42.733,08	200.000,00	846.375,95

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.

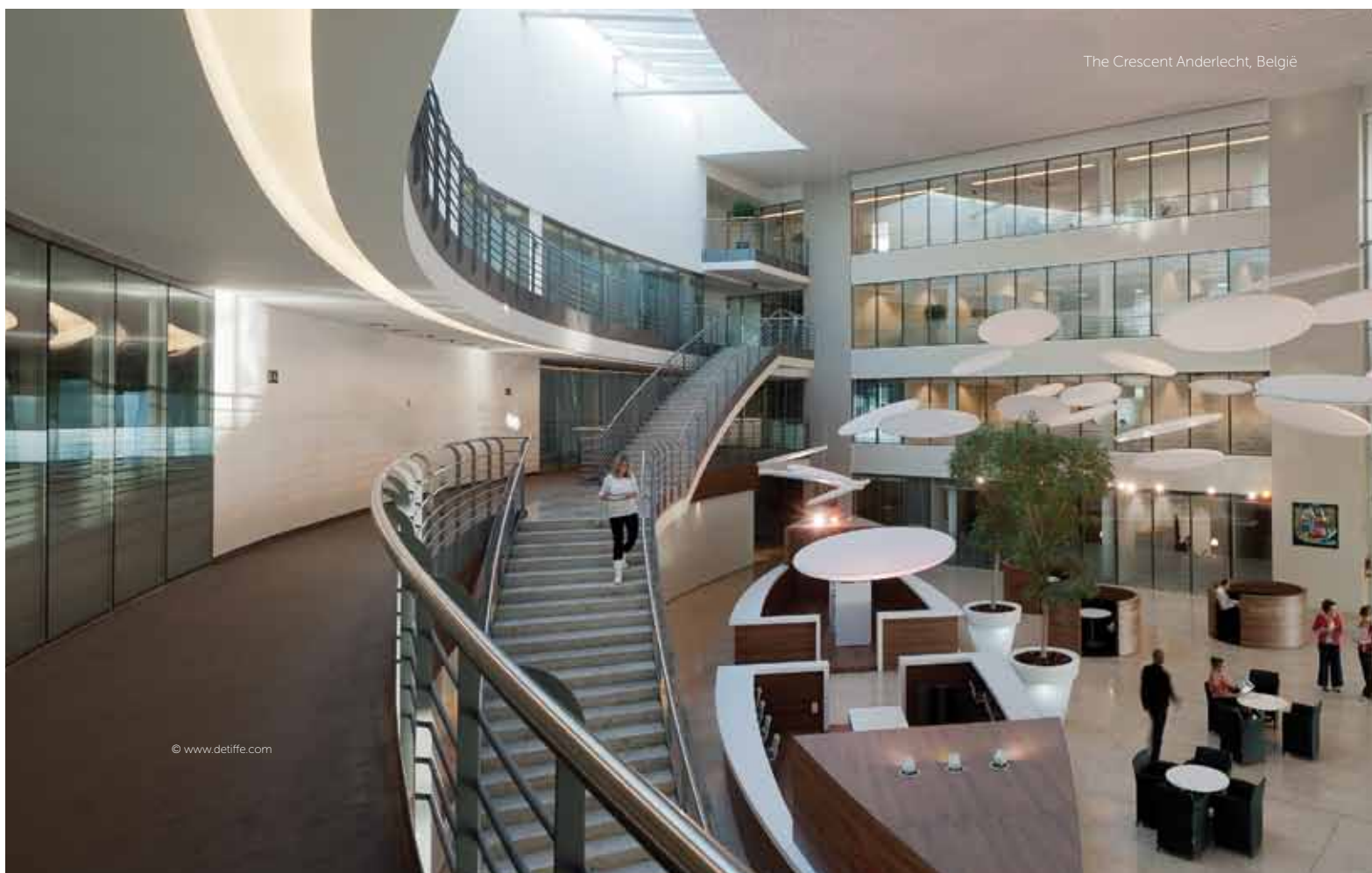
De geconsolideerde jaarrekening is opgemaakt op dezelfde datum als die waarop de dochterondernemingen hun jaarrekening opmaken.

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%)	
			31/12/13	31/12/12
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%	100%
Orli Lux sàrl avenue Monterey 40	Groothertogdom Luxemburg	LU B136357	100%	0%

Leasinvest Services NV, RAB Invest NV en Canal Logistics Brussels NV werden opgericht in België, terwijl Leasinvest Immo Lux SA en Orli Lix sàrl werden opgericht in Luxemburg. De groepsstructuur en de plaats die Leasinvest Real Estate inneemt hierin wordt toegelicht op pagina 108.

BIJLAGE 42 BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Op 27 januari 2014 heeft Leasinvest Real Estate het kantoorgebouw Louizalaan 66 verkocht aan Immo Graanmarkt voor een bedrag van € 10,4 miljoen, wat hoger is dan de reële waarde.



VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING DER AANDEELHOUDERS VAN LEASINVEST REAL ESTATE COMM.VA OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2013

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over de geconsolideerde jaarrekening (de "Geconsolideerde Jaarrekening") evenals ons verslag betreffende de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen zoals hieronder gedefinieerd. De Geconsolideerde Jaarrekening omvat de geconsolideerde balans op 31 december 2013, de geconsolideerde staat van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten, inclusief de geconsolideerde winst- en verliesrekening, de geconsolideerde staat van wijzigingen in kapitaal en reserves en de geconsolideerde kasstroomtabel van het boekjaar afgesloten op 31 december 2013 en de toelichting.

Verslag over de Geconsolideerde Jaarrekening - oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de controle uitgevoerd van de Geconsolideerde Jaarrekening van Leasinvest Real Estate ("de Vennootschap") en haar dochterondernemingen (samen "de Groep") over het boekjaar afgesloten op 31 december 2013. Deze Geconsolideerde Jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie. Het geconsolideerde balanstotaal bedraagt € 777.867 duizend en de resultatenrekening sluit af met een winst van het boekjaar van € 26.926 duizend.

Verantwoordelijkheid van de raad van bestuur voor het opstellen van de Geconsolideerde Jaarrekening

De raad van bestuur 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. De raad van bestuur is ook verantwoordelijk voor het implementeren van de interne beheersing die de raad van bestuur noodzakelijk acht voor het opstellen van de Geconsolideerde Jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat, die gevolg is van fraude of van fouten.

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 ("International Standards on Auditing - ISA") 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 interne beheersing van de Groep in aanmerking die relevant is voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening, die een getrouw beeld geeft, ten einde 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 interne beheersing van de Groep. Een controle omvat tevens een evaluatie van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving, de redelijkheid van de door de raad van bestuur gemaakte schattingen, alsmede 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 Vennootschap per 31 december 2013 een getrouw beeld van de financiële toestand van de Groep alsook van haar geconsolideerde resultaten en van haar geconsolideerde kasstromen over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de International Financial Reporting zoals goedgekeurd door de Europese Unie.

Verslag betreffende overige door de wet- en regelgeving gestelde eisen

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening, inclusief de verklaring inzake deugdelijk bestuur, in overeenstemming met artikels 96 en 119 van het Wetboek van vennootschappen, evenals het naleven van het Wetboek van vennootschappen voor deze Geconsolideerde Jaarrekening.

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig met de van toepassing zijnde bijkomende norm uitgegeven door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren, zoals gepubliceerd in het Belgisch Staatblad 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. Als gevolg van deze procedures, 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, 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 ons mandaat.

Brussel, 21 maart 2014

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 31/12/13	Periode 31/12/12	Periode 31/12/11
	IFRS	IFRS	IFRS
Huurinkomsten (+)	19.875	18.481	22.252
Terugneming overgedragen en verdisconteerde huren (+)	0	0	0
Met verhuur verbonden kosten (+/-)	0	47	-17
NETTO HUURRESULTAAT	19.875	18.528	22.235
Recuperatie van vastgoedkosten (+)	91	207	28
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen (+)	2.021	2.341	2.806
Kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur (-)	0	0	-242
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen (+)	-2.021	-2.341	-2.806
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven (+/-)	-1.951	-1.901	-265
VASTGOEDRESULTAAT	18.016	16.834	21.756
Technische kosten (-)	-1.310	-966	-1.202
Commerciële kosten (-)	-639	-447	-911
Kosten en taksen van niet verhuurde goederen (-)	-234	-404	-370
Beheerskosten vastgoed (-)	-2.567	-2.236	-2.278
Andere vastgoedkosten (-)	-648	-557	-440
VASTGOEDKOSTEN	-5.398	-4.610	-5.201
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	12.618	12.224	16.555
Algemene kosten van de vennootschap (-)	-817	-683	-981
Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-) (1)	7.627	1.768	-1.069
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	19.427	13.309	14.505
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	-785	-3	759
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	-2.692	-10.327	-6.389
OPERATIONEEL RESULTAAT	15.950	2.979	8.875
Financiële inkomsten (+)	3.429	11.591	12.533
Netto interestkosten (-)	-9.291	-7.644	-7.121
Andere financiële kosten (-)	-1.080	-912	-1.791
Variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva (+/-)	915	-2.041	1.592
FINANCIEEL RESULTAAT	-6.027	994	5.213
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	9.924	3.973	14.088
Vennootschapsbelasting (-/+)	-168	-204	-192
Exitkosten (-/+)	0	0	0
BELASTINGEN	-168	-204	-192
NETTO RESULTAAT	9.756	3.769	13.896

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.

	31/12/13	31/12/12
Netto resultaat	9.756	3.769
Andere elementen van het globaal resultaat	10.723	-10.135
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-338	
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking zoals gedefinieerd in IFRS	8.036	-12.915
Variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop	2.289	2.781
Globaal Resultaat	20.478	-6.366



(in € 1.000)	Periode 31/12/13 IFRS	Periode 31/12/12 IFRS	Periode 31/12/11 IFRS
ACTIVA			
VASTE ACTIVA	537.154	446.108	441.902
Vastgoedbeleggingen	221.932	235.840	245.742
Andere materiële vaste activa	1.124	1.190	1.295
Financiële vaste activa	314.098	209.078	194.865
VLOTTENDE ACTIVA	45.701	38.178	41.245
Activa bestemd voor verkoop	10.144	2.591	2.859
Financiële vlottende activa	30.766	30.233	34.155
Handelsvorderingen	3.502	3.752	3.395
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	208	195	73
Kas en kasequivalenten	447	1.239	368
Overlopende rekeningen	633	169	395
TOTAAL ACTIEF	582.855	484.286	483.147
PASSIVA			
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	234.849	172.351	194.273
Kapitaal	54.315	44.128	44.128
Uitgiftepremies	121.091	70.622	70.622
Reserves	49.687	53.832	75.803
- Wettelijke reserves	5.431	602	602
- Reserves voor het saldi van de variaties in de reële waarde van vastgoed	29.378	26.686	37.012
- Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en-kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-4.008	-4.405	-4.405
- Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-15.221	-23.257	-10.342
- 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	-3.611	-1.570
- Reserve voor eigen aandelen	0	0	-1.034
- Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop	5.958	3.669	889
- Andere reserves	18.623	40.260	41.785
- Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	12.222	13.888	12.866
Nettoresultaat van het boekjaar	9.756	3.769	3.719
VERPLICHTINGEN	348.006	311.935	288.874
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN	237.029	181.154	143.179
Voorzieningen	0	0	0
Langlopende financiële schulden	218.549	153.767	129.829
Andere langlopende financiële verplichtingen	18.479	27.387	13.350
Andere langlopende verplichtingen	0	0	0
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	110.977	130.781	145.695
Voorzieningen	0	0	3.214
Kortlopende financiële schulden	99.959	117.942	131.402
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	4.710	5.416	4.576
Andere kortlopende verplichtingen	1.984	2.828	1.253
Overlopende rekeningen	4.324	4.595	5.250
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	582.855	484.286	483.147

Motstraat Mechelen, België





Permanent document



Knauf Shopping Center Pommerloch, Luxemburg

© www.deltife.com

ALGEMENE INFORMATIE BEDRIJFSPROFIEL

Vastgoedbevak Leasinvest Real Estate investeert in hoogkwalitatieve en goedgelegen kantoren, logistieke- & retailgebouwen in België en in het Groothertogdom Luxemburg.

De reële waarde op 31/12/13 van de vastgoedportefeuille bedraagt € 718,2 miljoen hetzij inclusief de participatie in Retail Estates € 759,3 miljoen, de investeringswaarde € 731,8 miljoen. De geconsolideerde vastgoedportefeuille eind 2013 (inclusief activa bestemd voor verkoop en de projectontwikkelingen) vertegenwoordigt een oppervlakte van 429.579 m², met 34 sites waarvan 18 in het Groothertogdom Luxemburg en 16 in België.

Geografisch is de vastgoedportefeuille gelegen voor 60% in het Groothertogdom Luxemburg (via 100% dochteronderneming Leasinvest Immo Lux) en voor 40% gelegen in België.

De vastgoedbevak noteert op Euronext Brussels (Bel Small) en maakt deel uit van de EPRA Eurozone Total Return Index.

Beleggingsbeleid

Art. 5 van de gecoördineerde statuten de dato 25/06/2013:

‘Het collectief beleggen van financiële middelen in vastgoed in België en/of in het buitenland zal gebeuren zoals hierna vermeld.

Van bij de aanvang van haar activiteiten als vastgoedbevak bestaat de portefeuille van de Vennootschap voor een groot deel uit kantoorgebouwen en in mindere mate uit semi-industriële gebouwen, logistiek en retail.

De Vennootschap streeft bij de samenstelling van haar vastgoedportefeuille naar een passende en gediversifieerde spreiding van de activa, op geconsolideerd niveau, met name per type van vastgoedbelegging, per geografische streek en per categorie van gebruiker of huurder. Wat betreft het type van huurder richt de Vennootschap zich voornamelijk op vooraanstaande bedrijven in hun respectieve sector en op overheden.

Wellicht zal de portefeuille naar de toekomst toe voor een groot deel nog wel uit kantoren blijven bestaan. Het type van gebouwen waarin geïnvesteerd kan worden zijn: kantoorgebouwen, semi-industriële en logistieke gebouwen, retail en, in bijkomende orde, eventueel andere institutionele vastgoedtypes.

De nadruk wordt steeds gelegd op strategisch goed gelegen gebouwen, met een goede zichtbaarheid, voldoende parkingmogelijkheden, adequate bereikbaarheid en mogelijkheid tot meerwaardepotentieel op termijn.

Verder wordt ieder investeringsobject geanalyseerd naar zijn potentiële (weder)verhuurbaarheid dat gedragen wordt door ligging, polyvalentie, flexibiliteit en technische duurzaamheid van het gebouw.

Naar geografische spreiding toe zal de Vennootschap overwegend beleggen in België en in het Groothertogdom Luxemburg. Investeringsin andere landen zullen overwogen worden als het gebouwen betreft waardoor een dynamisch beheer mogelijk blijft.

De continue verbetering van de kwaliteit van de technische opvolging met inbegrip van de eventuele (her)ontwikkeling van bestaande panden en van de dienstverlening aan de huurders verzekeren een extra toegevoegde waarde aan de portefeuille.’

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

Leasinvest Real Estate heeft niet de intentie, behoudens haar participatie in Leasinvest Immo Lux, om meer dan 20% van haar activa te investeren in enige andere ICB.

Tijdens het voorbije boekjaar werd bij de beslissingen tot investering/desinvestering toepassing gemaakt van het hierboven vermeld beleggingsbeleid.

Identificatie Leasinvest Real Estate

Naam

Leasinvest Real Estate, ‘openbare beleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht’ of ‘openbare bevak naar Belgisch recht’.

Rechtsvorm

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

Maatschappelijke zetel

Leasinvest Real Estate heeft haar maatschappelijke zetel aan de Lenniksebaan 451, te 1070 Brussel. De zetel kan zonder

statutenwijziging verplaatst worden in België bij besluit van de zaakvoerder en dit onverminderd de taalwetgeving terzake.

Administratieve zetel

Leasinvest Real Estate heeft haar administratieve zetel aan de Schermerstraat 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.

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 25/06/2013:

De Vennootschap heeft tot uitsluitend doel het collectief beleggen van financiële middelen in vastgoed zoals gedefinieerd door de Vastgoedbevakwetgeving.

Onder vastgoed worden begrepen:

1. onroerende goederen zoals gedefinieerd in de artikelen 517 en volgende van het Burgerlijk Wetboek en de zake-lijke rechten op onroerende goederen;
2. aandelen met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen, die exclusief of gezamenlijk worden gecontroleerd door de Vennootschap;

3. optierechten op vastgoed;
4. aandelen van openbare of institutionele vastgoedbevaks, op voorwaarde dat hierover, in laatstgenoemd geval, een gezamenlijke of exclusieve controle wordt uitgeoefend;
5. rechten van deelneming in buitenlandse instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die zijn ingeschreven op de in artikel 129 van de ICB-Wet bedoelde lijst;
6. rechten van deelneming in instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die in een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn gevestigd en niet zijn ingeschreven op de in artikel 129 van de ICB-Wet bedoelde lijst, voor zover zij aan een gelijkwaardig toezicht zijn onderworpen als de openbare vastgoedbevaks;
7. vastgoedcertificaten zoals bedoeld in artikel 5 §4, eerste lid van de Wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbidding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt;
8. rechten die voortvloeien uit contracten waarbij aan de Vennootschap één of meer goederen in leasing worden gegeven, of andere analoge gebruiksrechten worden verleend;
9. alsook alle andere goederen, aandelen of rechten die als vastgoed gedefinieerd worden door de Vastgoedbevakwetgeving.

Binnen de grenzen van het beleggingsbeleid, zoals omschreven in artikel 5 van de Statuten, en mits inachtneming van de relevante bepalingen van de Vastgoedbevakwetgeving en alle andere toepasselijke wetgeving, mag de Vennootschap zich inlaten met:

- de verwerving, de aankoop, de verbouwing, de inrichting, de verhuur, de onderverhuur, het beheer, de ruil, de verkoop, de inbreng, de overdracht, de vervreemding, de verkaveling, het onderbrengen onder het stelsel van mede-eigendom of in onverdeeldheid van vastgoed zoals hierboven beschreven, het verlenen of verkrijgen van opstalrecht, erfpachtrecht, vruchtgebruik of andere zakelijke rechten op vastgoed zoals hierboven beschreven;
- het verwerven, overdragen, vervreemden en uitlenen van financiële instrumenten;
- het sluiten van overeenkomsten van onroerende leasing, met of zonder koopoptie, als leasingnemer;
- het in leasing geven van één of meer onroerende goederen, waarbij evenwel het in leasing geven van één of meer onroerende goederen met koopoptie slechts als bijkomende activiteit mag worden uitgeoefend, tenzij die onroerende goederen bestemd zijn voor doeleinden van

algemeen belang, met inbegrip van sociale huisvesting en onderwijs.

Overeenkomstig de Vastgoedbevakwetgeving mag de Vennootschap niet als bouwpromotor optreden; zij mag slechts occasioneel de activiteiten van bouwpromotor verrichten.

De Vennootschap mag tevens in overeenstemming met de Vastgoedbevakwetgeving:

- ten bijkomende of tijdelijke titel, beleggen in effecten die geen vastgoed zijn en niet-toegewezen liquide middelen bezitten, waarbij evenwel het in bezit houden van roerende waarden verenigbaar moet zijn met het nastreven op korte of middellange termijn van het beleggingsbeleid zoals beschreven in artikel 5 van de Statuten, en waarbij de liquiditeiten wel in alle munten gehouden kunnen worden onder de vorm van deposito's op zicht, of op termijn of door elk instrument van de geldmarkt, vatbaar voor gemakkelijke mobilisatie;
- verrichtingen op afdekkingsinstrumenten (zoals gedefinieerd in het Vastgoedbevak-KB) uitvoeren, voor zover die verrichtingen deel uitmaken van een door de Vennootschap vastgelegd beleid ter dekking van financiële risico's, met uitzondering van speculatieve verrichtingen;
- hypotheek verlenen, andere zekerheden stellen of garanties geven in het kader van de financiering van de vastgoedactiviteiten van de Vennootschap of deze van haar groep;
- kredieten verstrekken, zekerheden stellen of garanties geven ten gunste van een dochtervennootschap van de Vennootschap.

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

Mits inachtneming van de relevante bepalingen van de Vastgoedbevakwetgeving, kan de Vennootschap door middel van inbreng in geld of in natura, van fusie, splitsing of een andere vennootschapsrechtelijke herstructurering, inschrijving, deelneming, financiële tussenkomst of op een andere wijze, een aandeel nemen in alle bestaande of op te richten vennootschappen of ondernemingen, in België of het buitenland, waarvan het maatschappelijk doel gelijkaardig is aan het hare, of van aard is de verwezenlijking van haar doel na te streven of te vergemakkelijken te bevorderen.

Boekjaar

Het boekjaar van Leasinvest Real Estate loopt van 1 januari tot 31 december sedert de wijziging waartoe werd beslist door de buitengewone algemene vergadering gehouden op 27/06/08, waardoor het op dat ogenblik lopende boekjaar met 6 maanden werd verlengd en aldus een periode van 18 maanden betreft.

Voorheen liep het boekjaar van 1 juli tot 30 juni, met uitzondering van het eerste boekjaar dat liep van 01/01/1999 tot 30/06/00.

Maatschappelijk kapitaal

Uitgegeven kapitaal

Op 31/12/13 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 25/06/13:

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 vierenzeventig 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 Vastgoedbevakwetgeving en de Statuten.

In voorkomend geval zullen de uitgiftepremies, in het geval van een kapitaalverhoging waartoe de zaakvoerder beslist heeft, na eventuele aanrekening der kosten, door de zaakvoerder op een onbeschikbare rekening geplaatst moeten worden die op dezelfde voet als het kapitaal de waarborg der derden zal uitmaken en die in geen geval zal kunnen

verminderd of 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 Vastgoedbevakwetgeving en artikel 11.2 van de Statuten. Onverminderd de toepassing van de artikelen 595 tot 599 van het Wetboek van vennootschappen, zijn voormelde beperkingen in het kader van de opheffing of beperking van het voorkeurrecht niet van toepassing in geval van inbreng in geld in het kader van de uitkering van een keuzedividend, onder de omstandigheden voorzien bij artikel 11.2 van de Statuten.

Kapitaalverhogingen door inbreng in natura worden verricht in overeenstemming met de Vastgoedbevakwetgeving en in overeenstemming met de voorwaarden opgenomen in artikel 11.3 van de Statuten. Dergelijke inbrengen in natura kunnen ook betrekking hebben op het dividendrecht in het kader van de uitkering van een keuzedividend.

Zonder afbreuk te doen aan de machtiging verleend aan de zaakvoerder zoals uiteengezet in de hier voorafgaande alinea's, heeft de buitengewone algemene vergadering van 16 mei 2011 de zaakvoerder gemachtigd om over te gaan tot één of meer kapitaalverhogingen in geval van een openbaar overnamebod, onder de voorwaarden waarin artikel 607 van het Wetboek van Vennootschappen voorziet en met naleving, desgevallend, van het onherleidbaar toewijzingsrecht waarin de Vastgoedbevakwetgeving voorziet. De kapitaalverhogingen die de zaakvoerder uitvoert ingevolge voormelde machtiging worden aangerekend op het kapitaal dat nog kan gebruikt worden overeenkomstig dit artikel. Deze machtiging beperkt niet de bevoegdheden van de zaakvoerder om over te gaan tot andere verrichtingen met gebruik van het toegestane kapitaal dan die waarin artikel 607 van het Wetboek van Vennootschappen voorziet.

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. 10 van de gecoördineerde statuten de dato 25/06/13:

10.1. De Vennootschap kan haar eigen aandelen verwerven en in pand houden krachtens een beslissing van de algemene vergadering genomen overeenkomstig artikel 620 en volgende van het Wetboek van Vennootschappen.

Dezelfde vergadering kan de vervreemdingsvoorwaarden van deze aandelen vaststellen.

10.2. Het is de zaakvoerder bovendien toegelaten om over te gaan tot de verkrijging van eigen aandelen zonder besluit van de algemene vergadering wanneer die verkrijging noodzakelijk is om de Vennootschap te vrijwaren tegen een dreigend ernstig nadeel. Deze toelating is drie jaar (3) geldig vanaf de bekendmaking van de statutenwijziging de dato 16 mei 2011 en is voor een gelijke periode hernieuwbaar.

10.3. De voorwaarden voor de vervreemding van eigen aandelen verworven door de Vennootschap worden naargelang het geval vastgesteld overeenkomstig het artikel 622, §2, van het Wetboek van Vennootschappen door de algemene vergadering of door de zaakvoerder. De zaakvoerder is gemachtigd om eigen aandelen te vervreemden als voorzien in artikel 622, §2, 1°, van het Wetboek van Vennootschappen alsmede, voor een periode van drie (3) jaar te rekenen vanaf de bekendmaking van de statutenwijziging de dato 16 mei 2011, in artikel 622, §2, 2°, van het Wetboek van Vennootschappen.

De procedure voor de wijziging van de statuten bestaat er voornamelijk in dat er een voorstel tot statutenwijziging wordt geformuleerd door de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder, waarbij desgevallend rekening wordt gehouden met bijzondere meerderheden. Vervolgens wordt een voorstel tot statutenwijziging overgemaakt aan de algemene vergadering van aandeelhouders die een beslissing neemt aangaande de goedkeuring van de voorgestelde wijzigingen, waarbij tevens de instemming van de statutaire zaakvoerder vereist is. Beslissingen tot wijziging van de statuten van de vennootschap kunnen slechts worden genomen mits het respecteren van het terzake geldend aanwezigheids- en stemquorum.

Identificatie Leasinvest Immo Lux

Sedert de buitengewone algemene vergadering van Leasinvest Immo Lux van 18/12/08 is Leasinvest Immo Lux een SICAV (BEVEK) - gespecialiseerd beleggingsfonds ('SICAV-FIS') die onder toepassing valt van de Luxemburgse wet van 13 februari 2007 betreffende gespecialiseerde beleggingsfondsen.

Leasinvest Real Estate is rechtstreeks en onrechtstreeks 100% aandeelhouder van Leasinvest Immo Lux.

Op 31/12/13 maken de vastgoedbeleggingen van Leasinvest Immo Lux 60% van de geconsolideerde vastgoedportefeuille van Leasinvest Real Estate uit.

Leasinvest Immo Lux bezat op 31/12/13 18 gebouwen in eigendom of mede-eigendom, met een totale oppervlakte van 156.619 m², die uitsluitend in het Groothertogdom Luxemburg gelegen zijn.

Op heden houdt Leasinvest Immo Lux geen beleggingen aan via een vastgoedvennootschap.

3 gebouwen maken elk meer dan 5% van de geconsolideerde Leasinvest Real Estate-portefeuille uit, met name Knauf Pommerloch (13%), Knauf Schmiede (11%) en CFM (6%).

De gebouwen zijn meestal multi-tenant gebouwen. De portefeuille is samengesteld uit kantoren (66,6%), retail (28,2%) en één logistiek gebouw (5,2%).

Geografisch is de meerderheid van de kantoren gelegen in de CBD van Luxemburg stad, waar de leegstand minimaal is.

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, 27/12/05, 18/09/06, 18/12/08, 18/04/11 en voor het laatst op 28/09/12 (bekendgemaakt in de Mémorial C, Recueil des Sociétés et Associations du Grand-Duché de Luxembourg" op 23/11/12).

'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 15/09/06 ook genoteerd op Euronext Brussels.

Maatschappelijk doel / activiteiten

Art. 3 van de statuten:

'Maatschappelijk doel. De vennootschap heeft als maatschappelijk doel om voornamelijk rechtstreeks en onrechtstreeks te investeren in gebouwen in het Groothertogdom Luxemburg, in België en in het buitenland, met als doelstelling om de beleggingsrisico's te spreiden en haar aandeelhouders te laten genieten van de resultaten van het beheer van haar activa. De Vennootschap mag ook participaties nemen, 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 € 1.916.233,90.

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.

GECOördINEERDE STATUTEN DE DATO 25/06/13

"LEASINVEST REAL ESTATE"

commanditaire vennootschap op aandelen die een openbaar beroep op het spaarwezen doet Bevak naar Belgisch recht te 1150 Sint-Pieters-Woluwe, Woluwelaan 2 RPR Brussel 0436.323.915

Oppericht onder de rechtsvorm van een "Aktien-gesellschaft" 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 aangemen, en werden de statuten integraal opnieuw vastgesteld naar Belgisch recht.

De statuten werden daarna meermaals gewijzigd en wel als volgt:

- bij akte verleden voor notaris Frank Celis te Antwerpen op 8 juni 1999, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op 26 juni daarna onder het nummer 990626-330, waarbij onder meer de 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 "EKIPORT" en "BRUS-SIMMO";
- 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 split-sing 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 vervulling van de opschortende voorwaarde waaronder de beslissingen tot statutenwijziging werden genomen, verleden voor notaris Frank Liesse te Antwerpen op 27 juni 2008, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op 17 juli daarna onder nummer 20080717-119053;
- bij akte verleden voor notaris Frank Liesse te Antwerpen op 27 juni 2008, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op 17 juli daarna onder nummer 20080717-119054, waarbij het boekjaar en de datum van de jaarvergadering werden gewijzigd;
- bij akte verleden voor notaris Frank Liesse te Antwerpen op 17 december 2009, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op 8 januari daarna onder nummer 20100108-4101, houdende geruisloze fusie door overneming (ingevolge vereniging 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, eerstdaags neer te leggen ter bekendmaking in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad.

HOOFDSTUK I – NAAM – RECHTSVORM – DUUR- ZETEL – DOEL

ARTIKEL 1. NAAM - RECHTSVORM

De vennootschap heeft de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen (hierna de "Vennootschap").

Zij draagt de benaming "LEASINVEST REAL ESTATE".

Zij is onderworpen aan het wettelijk stelsel van de vennootschappen met vast kapitaal, genaamd "bevak", voorzien bij artikel 19 van de Wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles (hierna de "ICB-Wet").

De maatschappelijke benaming van de Vennootschap en het geheel van de documenten die zij voortbrengt (inbegrepen alle akten en facturen) bevatten de vermelding "openbare beleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht" of "openbare bevak naar Belgisch recht" of worden onmiddellijk gevolgd door deze woorden. De Vennootschap heeft geopteerd voor de categorie van beleggingen voorzien door artikel 7, eerste lid, 5° (vastgoed) van de ICB-Wet.

De Vennootschap doet publiek beroep op het spaarwezen in de zin van artikel 438 van het Wetboek van Vennootschappen.

De Vennootschap is onderworpen aan de relevante bepalingen van de ICB-Wet en van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks (hierna het Vastgoedbevak-KB) evenals van alle andere Koninklijke Besluiten tot uitvoering van die ICB-Wet die van toepassing zijn op de instellingen voor collectieve belegging met een vast aantal rechten van deelneming die als exclusief doel de collectieve belegging in de categorie van toegelaten beleggingen hebben zoals bedoeld in artikel 7, eerste lid, 5° van de ICB-Wet. De ICB-Wet, het Vastgoedbevak-KB samen met alle andere toepasselijke Koninklijke Besluiten en elke andere op elk ogenblik toepasselijke regelgeving op de vastgoedbevaks worden hierna gezamenlijk samen de "Vastgoedbevakwetgeving" genoemd.

De Vennootschap is bovendien onderworpen aan de bepalingen van deze statuten die tenminste de in Bijlage A van het Vastgoedbevak-KB vermelde gegevens bevatten (hierna de "Statuten"). Elk ontwerp tot wijziging van de Statuten moet vooraf worden voorgelegd aan de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten ("Financial Services and Markets Authority", verkort "FSMA") (hierna steeds aangeduid met de afgekorte benaming "FSMA").

ARTIKEL 2. DUUR

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

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

¹ Deze wet werd inmiddels vervangen door de Wet van 3 augustus 2012 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles (hierna de "ICB-Wet").

ARTIKEL 3. ZETEL

De Vennootschap is gevestigd te Brussel (Sint-Pieters-Woluwe), Woluwelaan 2¹.

De maatschappelijke zetel kan worden verplaatst in België bij eenvoudig besluit van de zaakvoerder, voor zover dat besluit geen invloed heeft op het taalregime dat op de Vennootschap van toepassing is overeenkomstig de taalwetgeving terzake. De Vennootschap kan bij eenvoudige beslissing van de zaakvoerder bijkantoren of agentschappen oprichten zowel in België als in het buitenland. Indien er zich buitengewone gebeurtenissen van politieke, militaire, economische of sociale aard zouden voordoen of zouden kunnen voordoen, die de normale werking van de maatschappelijke zetel of de soepele communicatie met de zetel met het buitenland in het gedrang kunnen brengen, dan kan de maatschappelijke zetel van de Vennootschap door de enkele beslissing van de zaakvoerder voorlopig verplaatst worden in België of naar het buitenland, tot de volledige beëindiging van deze abnormale omstandigheden. Die voorlopige maatregel zal echter geen enkel gevolg hebben voor de nationaliteit van de Vennootschap, die, niettegenstaande de voorlopige overplaatsing van de maatschappelijke zetel van de Vennootschap, Belgisch zal blijven.

ARTIKEL 4. DOEL

De Vennootschap heeft tot uitsluitend doel het collectief beleggen van financiële middelen in vastgoed zoals gedefinieerd door de Vastgoedbevakwetgeving.

Onder vastgoed worden begrepen:

1. onroerende goederen zoals gedefinieerd in de artikelen 517 en volgende van het Burgerlijk Wetboek en de zakelijke rechten op onroerende goederen;
2. aandelen met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen, die exclusief of gezamenlijk worden gecontroleerd door de Vennootschap;
3. optierechten op vastgoed;
4. aandelen van openbare of institutionele vastgoedbevak, op voorwaarde dat hierover, in laatstgenoemd geval, een gezamenlijke of exclusieve controle wordt uitgeoefend;
5. rechten van deelneming in buitenlandse instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die zijn ingeschreven op de in artikel 129 van de ICB-Wet bedoelde lijst;
6. rechten van deelneming in instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die in een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn gevestigd en niet zijn ingeschreven op de in artikel 129 van de ICB-Wet bedoelde lijst, voor zover zij aan een gelijkwaardig toezicht zijn onderworpen als de openbare vastgoedbevak;
7. vastgoedcertificaten zoals bedoeld in artikel 5 §4, eerste lid van de Wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbidding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereguleerde markt;
8. rechten die voortvloeien uit contracten waarbij

¹ Bij besluit van de statutaire zaakvoerder d.d. 3 mei 2013 werd besloten om de maatschappelijke zetel van de vennootschap met ingang van 1 augustus 2013 te verplaatsen naar Lenniksebaan 451 (Route de Lennik 451), 1070 Anderlecht. De statuten van de vennootschap werden echter nog niet gewijzigd in overeenstemming met deze zetelverplaatsing.

aan de Vennootschap één of meer goederen in leasing worden gegeven, of andere analoge gebruiksrechten worden verleend;

9. alsook alle andere goederen, aandelen of rechten die als vastgoed gedefinieerd worden door de Vastgoedbevakwetgeving.

Binnen de grenzen van het beleggingsbeleid, zoals omschreven in artikel 5 van de Statuten, en mits inachtneming van de relevante bepalingen van de Vastgoedbevakwetgeving en alle andere toepasselijke wetgeving, mag de Vennootschap zich inlaten met:

- de verwerving, de aankoop, de verbouwing, de inrichting, de verhuur, de onderverhuur, het beheer, de ruil, de verkoop, de inbreng, de overdracht, de vervreemding, de verkaveling, het onderbrengen onder het stelsel van mede-eigendom of in onverdeeldheid van vastgoed zoals hierboven beschreven, het verlenen of verkrijgen van opstalrecht, erfpachtrecht, vruchtgebruik of andere zakelijke rechten op vastgoed zoals hierboven beschreven;
- het verwerven, overdragen, vervreemden en uitleenen van financiële instrumenten;
- het sluiten van overeenkomsten van onroerende leasing, met of zonder koopoptie, als leasingnemer;
- het in leasing geven van één of meer onroerende goederen, waarbij evenwel het in leasing geven van één of meer onroerende goederen met koopoptie slechts als bijkomende activiteit mag worden uitgeoefend, tenzij die onroerende goederen bestemd zijn voor doeleinden van algemeen belang, met inbegrip van sociale huisvesting en onderwijs.

Overeenkomstig de Vastgoedbevakwetgeving mag de Vennootschap niet als bouwpromotor optreden; zij mag slechts occasioneel de activiteiten van bouwpromotor verrichten.

De Vennootschap mag tevens in overeenstemming met de Vastgoedbevakwetgeving:

- ten bijkomende of tijdelijke titel, beleggen in effecten die geen vastgoed zijn en niet-toegewezen liquide middelen bezitten, waarbij evenwel het in bezit houden van roerende waarden verenigbaar moet zijn met het nastreven op korte of middellange termijn van het beleggingsbeleid zoals beschreven in artikel 5 van de Statuten, en waarbij de liquiditeiten wel in alle munten gehouden kunnen worden onder de vorm van deposito's op zicht, of op termijn of door elk instrument van de geldmarkt, vatbaar voor gemakkelijke mobilisatie;
- verrichtingen op afdekkingsinstrumenten (zoals gedefinieerd in het Vastgoedbevak-KB) uitvoeren, voor zover die verrichtingen deel uitmaken van een door de Vennootschap vastgelegd beleid ter dekking van financiële risico's, met uitzondering van speculatieve verrichtingen;
- hypotheek verlenen, andere zekerheden stellen of garanties geven in het kader van de financiering van de vastgoedactiviteiten van de Vennootschap of deze van haar groep;
- kredieten verstrekken, zekerheden stellen of garanties geven ten gunste van een dochtervennootschap van de Vennootschap.

De Vennootschap mag alle roerende of onroerende goederen, materialen en benodigdheden, verwerven, huren of verhuren, overdragen of ruilen, en in het algemeen, alle commerciële of financiële handelingen verrichten die rechtstreeks

of onrechtstreeks in verband staan met haar doel en de uitbating van alle intellectuele rechten en commerciële eigendommen die er betrekking op hebben.

Mits inachtneming van de relevante bepalingen van de Vastgoedbevakwetgeving, kan de Vennootschap door middel van inbreng in geld of in natura, van fusie, splitsing of een andere vennootschapsrechtelijke herstructurering, inschrijving, deelneming, financiële tussenkomst of op een andere wijze, een aandeel nemen in alle bestaande of op te richten vennootschappen of ondernemingen, in België of het buitenland, waarvan het maatschappelijk doel gelijkaardig is aan het hare, of van aard is de verwezenlijking van haar doel na te streven of te vergemakkelijken te bevorderen bevorderen.

ARTIKEL 5. BELEGGINGSBELEID

Het collectief beleggen van financiële middelen in vastgoed in België en/of in het buitenland zal gebeuren zoals hierna vermeld.

Van bij de aanvang van haar activiteiten als vastgoedbevak bestaat de portefeuille van de Vennootschap voor een groot deel uit kantoorgebouwen en in mindere mate uit semi-industriële gebouwen, logistiek en retail.

De Vennootschap streeft bij de samenstelling van haar vastgoedportefeuille naar een passende en gediversifieerde spreiding van de activa, op geconsolideerd niveau, met name per type van vastgoedbelegging, per geografische streek en per categorie van gebruiker of huurder. Wat betreft het type van huurder richt de Vennootschap zich voornamelijk op vooraanstaande bedrijven in hun respectieve sector en op overheden.

Wellicht zal de portefeuille naar de toekomst toe voor een groot deel nog wel uit kantoren blijven bestaan. Het type van gebouwen waarin geïnvesteerd kan worden zijn: kantoorgebouwen, semi-industriële en logistieke gebouwen, retail en, in bijkomende orde, eventueel andere institutionele vastgoedtypes.

De nadruk wordt steeds gelegd op strategisch goed gelegen gebouwen, met een goede zichtbaarheid, voldoende parkingmogelijkheden, adequate bereikbaarheid en mogelijkheid tot meerwaardepotentieel op termijn.

Verder wordt ieder investeringsobject geanalyseerd naar zijn potentiële (weder)verhuurbaarheid dat gedragen wordt door ligging, polyvalentie, flexibiliteit en technische duurzaamheid van het gebouw.

Naar geografische spreiding toe zal de Vennootschap overwegend beleggen in België en in het Groot-Hertogdom Luxemburg. Investerings in andere landen zullen overwogen worden als het gebouwen betreft waardoor een dynamisch beheer mogelijk blijft.

De continue verbetering van de kwaliteit van de technische opvolging met inbegrip van de eventuele (her)ontwikkeling van bestaande panden en van de dienstverlening aan de huurders verzekeren een extra toegevoegde waarde aan de portefeuille.

HOOFDSTUK II – KAPITAAL – AANDELEN – ANDERE EFFECTEN

ARTIKEL 6. KAPITAAL

Het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap bedraagt vierenvijftig miljoen driehonderdveertigduizend zeventienveertig euro vienzestig cent (€ 54.314.744,64).

Het is volledig volgestort.

Het is verdeeld in vier miljoen negenhonderdachtendertigduizend zeventig (4.938.870) aandelen, zonder nominale waarde, die ieder één/vier miljoen negenhonderdachtendertigduizend achtentwintigste (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 vierenvijftig miljoen honderdachtentwintigduizend driehonderdzesentwintig euro vienzestig 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 buiten-gewone 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 Vastgoedbevakwetgeving en de Statuten.

In voorkomend geval zullen de uitgiftepremies, in het geval van een kapitaalverhoging waartoe de zaakvoerder beslist heeft, na eventuele aanrekening der kosten, door de zaakvoerder op een onbeschikbare rekening geplaatst moeten worden die op dezelfde voet als het kapitaal de waarborg 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 Vastgoedbevakwetgeving en artikel 11.2 van de Statuten. Onverminderd de toepassing van de artikelen 595 tot 599 van het Wetboek van vennootschappen,

zijn voormelde beperkingen in het kader van de opheffing of beperking van het voorkeurrecht niet van toepassing in geval van inbreng in geld in het kader van de uitkering van een keuzedividend, onder de omstandigheden voorzien bij artikel 11.2 van de Statuten.

Kapitaalverhogingen door inbreng in natura worden verricht in overeenstemming met de Vastgoedbevakwetgeving en in overeenstemming met de voorwaarden opgenomen in artikel 11.3 van de Statuten. Dergelijke inbrengen in natura kunnen ook betrekking hebben op het dividendrecht in het kader van de uitkering van een keuzedividend.

Zonder afbreuk te doen aan de machtiging verleend aan de zaakvoerder zoals uiteengezet in de hier voorafgaande alinea's, heeft de buiten-gewone algemene vergadering van 16 mei 2011 de zaakvoerder gemachtigd om over te gaan tot één of meer kapitaalverhogingen in geval van een openbaar overnamebod, onder de voorwaarden waarin artikel 607 van het Wetboek van Vennootschappen voorziet en met naleving, desgevallend, van het onherleidbaar toewijzingsrecht waarin de Vastgoedbevakwetgeving voorziet. De kapitaalverhogingen die de zaakvoerder uitvoert ingevolge voormelde machtiging worden aangerekend op het kapitaal dat nog kan gebruikt worden overeenkomstig dit artikel. Deze machtiging beperkt niet de bevoegdheden van de zaakvoerder om over te gaan tot andere verrichtingen met gebruik van het toegestane kapitaal dan die waarin artikel 607 van het Wetboek van Vennootschappen voorziet.

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. AARD VAN DE AANDELEN

De aandelen zijn op naam, aan toonder of gedematerialiseerd, binnen de beperkingen voorzien door de wet.

Elke aandeelhouder kan te allen tijde en op zijn eigen kosten, de omzetting van zijn aandelen in aandelen op naam of gedematerialiseerde aandelen vragen.

Voor de aandelen op naam blijkt de eigendom ervan uitsluitend uit de inschrijving in het register van aandelen dat wordt gehouden op de zetel van de Vennootschap.

De gedematerialiseerde aandelen worden vertegenwoordigd door een boeking op rekening, op naam van de eigenaar of de houder, bij een vereveningsinstelling.

De aandelen aan toonder die zijn uitgegeven door de Vennootschap en die zich op een effectenrekening bevinden op 1 januari 2008, bestaan in gedematerialiseerde vorm vanaf die datum. De andere aandelen aan toonder worden, naarmate zij vanaf 1 januari 2008 op een effectenrekening worden ingeschreven, eveneens automatisch gedematerialiseerd.

ARTIKEL 9. ANDERE EFFECTEN

De Vennootschap mag de in artikel 460 van het Wetboek van Vennootschappen bedoelde effecten en eventueel andere door het vennootschapsrecht toegelaten effecten, met uitzondering van winstbewijzen en soortgelijke effecten, uitgeven conform de regels voorgeschreven in het Wet-

boek van Vennootschappen, de Vastgoedbevakwetgeving en deze Statuten.

ARTIKEL 10. VERKRIJGING, INPANDNEMING EN VERVREEMDING VAN EIGEN AANDELEN

10.1. De Vennootschap kan haar eigen aandelen verwerven en in pand houden krachtens een beslissing van de algemene vergadering genomen overeenkomstig artikel 620 en volgende van het Wetboek van Vennootschappen.

Dezelfde vergadering kan de vervreemdingsvoorwaarden van deze aandelen vaststellen.

10.2. Het is de zaakvoerder bovendien toegelaten om over te gaan tot de verkrijging van eigen aandelen zonder besluit van de algemene vergadering wanneer die verkrijging noodzakelijk is om de Vennootschap te vrijwaren tegen een dreigend ernstig nadeel. Deze toelating is drie jaar (3) geldig vanaf de bekendmaking van de statutenwijziging de dato 16 mei 2011 en is voor een gelijke periode hernieuwbaar.

10.3. De voorwaarden voor de vervreemding van eigen aandelen verworven door de Vennootschap worden naargelang het geval vastgesteld overeenkomstig het artikel 622, §2, van het Wetboek van Vennootschappen door de algemene vergadering of door de zaakvoerder. De zaakvoerder is gemachtigd om eigen aandelen te vervreemden als voorzien in artikel 622, §2, 1°, van het Wetboek van Vennootschappen alsmede, voor een periode van drie (3) jaar te rekenen vanaf de bekendmaking van de statutenwijziging de dato 16 mei 2011, in artikel 622, §2, 2°, van het Wetboek van Vennootschappen.

ARTIKEL 11. WIJZIGING VAN HET MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL

11.1. Behoudens de mogelijkheid tot aanwending van het toegestaan kapitaal door besluit van de zaakvoerder kan tot verhoging of tot vermindering van het maatschappelijk kapitaal slechts worden besloten door een buitengewone algemene vergadering ten overstaan van notaris en mits instemming van de zaakvoerder. De Vennootschap zal zich bovendien steeds moeten gedragen naar de toepasselijke regels voorgeschreven in de Vastgoedbevakwetgeving.

Indien de algemene vergadering in het kader van een kapitaalverhoging beslist de betaling van een uitgiftepremie te vragen, moet die worden geboekt op een onbeschikbare rekening die op dezelfde voet als het kapitaal de waarborg derden zal uitmaken en die in geen geval zal kunnen verminderd of afgeschaft worden dan met een beslissing van de algemene vergadering die beaadslaagt volgens de bepalingen die gelden voor het wijzigen van de statuten.

11.2. In geval van kapitaalverhoging door inbreng in geld bij beslissing van de algemene vergadering of in het kader van het toegestaan kapitaal zoals bedoeld in artikel 7 van de Statuten, en onverminderd de toepassing van de artikelen 592 tot 598 van het Wetboek van Vennootschappen, kan het voorkeurrecht van de aandeelhouders enkel beperkt of opgeheven worden voor zover er aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten. Dat onherleidbaar toewijzingsrecht voldoet ten minste aan de volgende voorwaarden van de Vastgoedbevakwetgeving:

1° het heeft betrekking op alle nieuw uitgegeven effecten;

2° het wordt aan de aandeelhouders verleend naar rato van het deel van het kapitaal dat hun aandelen vertegenwoordigen op het moment van de verrichting;

3° uiterlijk aan de vooravond van de opening van de openbare inschrijvingsperiode wordt een maximumprijs per aandeel aangekondigd; en

4° de openbare inschrijvingsperiode moet minstens drie (3) beursdagen bedragen.

Het onherleidbaar toewijzingsrecht is van toepassing op de uitgifte van aandelen, converteerbare obligaties en warrants.

Onverminderd de toepassing van de artikelen 595 tot 599 van het Wetboek van Vennootschappen, moet het onherleidbaar toewijzingsrecht niet worden verleend in geval van inbreng in geld met beperking of opheffing van het voorkeurrecht, in aanvulling op een inbreng in natura in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover de uitkering van dat keuzedividend effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

11.3. De kapitaalverhogingen door inbreng in natura zijn onderworpen aan de voorschriften van de artikelen 601 en 602 van het Wetboek van Vennootschappen. Daarenboven moeten, in overeenstemming met de Vastgoedbevakwetgeving, de volgende voorwaarden worden nageleefd in geval van inbreng in natura:

1° de identiteit van de inbrenger moet worden vermeld in het verslag zoals bedoeld in artikel 602 van het Wetboek van Vennootschappen alsook, desgevallend, in de oproeping tot de algemene vergadering die voor de kapitaalverhoging wordt bijeengeroepen;

2° de uitgifteprijs mag niet minder bedragen dan de laagste waarde van (a) een netto-inventariswaarde die dateert van ten hoogste vier (4) maanden vóór de datum van de inbrengovereenkomst of, naar keuze van de Vennootschap, vóór de datum van de akte van kapitaalverhoging, en (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig (30) kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum. Voor de toepassing van het vermelde hiervoor onder punt 2°, is het toegestaan om van het bedrag bedoeld in punt (b) van punt 2° een bedrag af te trekken dat overeenstemt met het deel van het niet-uitgekeerde brutodividend waarop de nieuwe aandelen eventueel geen recht zouden geven, op voorwaarde dat de zaakvoerder het af te trekken bedrag van het gecumuleerde 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 11.4 van de Statuten bedoelde geval, de ruilverhouding, alsook de betrokken modaliteiten uiterlijk op de werkdag volgend op de afsluiting van de inbrengovereenkomst worden bepaald en aan het publiek meegedeeld met vermelding van de termijn waarbinnen de kapitaalverhoging effectief zal worden doorgevoerd, wordt de akte van kapitaalverhoging verleden binnen een maximale termijn van vier (4) maanden; en

4° het hoger onder punt 1° bedoelde verslag moet ook de weerslag van de voorgestelde inbreng op de toestand van de vroegere aandeelhouders toelichten, in het bijzonder wat hun aandeel in de

winst, in de netto-inventariswaarde en in het kapitaal betreft, alsook de impact op het vlak van de stemrechten.

De hiervoor beschreven bijkomende voorwaarden, in overeenstemming met de Vastgoedbevakwetgeving, zijn niet van toepassing in geval van inbreng van het recht op dividend in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover de uitkering van dat dividend effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

11.4. De bijzondere regels inzake kapitaalverhoging door inbreng in natura opgenomen in artikel 11.3 van de Statuten zijn mutatis mutandis van toepassing op de fusies, splitsingen en gelijkgestelde verrichtingen bedoeld in de artikelen 671 tot 677, 681 tot 758 en 772/1 van het Wetboek van Vennootschappen. In dat geval verwijst de "datum van de inbrengovereenkomst" naar de datum waarop het fusie- of splitsingsvoorstel wordt neergelegd.

11.5. In overeenstemming met de Vastgoedbevakwetgeving stelt de zaakvoerder van de Vennootschap, in geval van een kapitaalverhoging door inbreng in geld bij een dochtervennootschap met het statuut van institutionele vastgoedbevak tegen een prijs die tien procent (10%) of meer lager ligt dan de laagste waarde van (a) een netto-inventariswaarde die dateert van ten hoogste vier (4) maanden vóór de aanvang van de uitgifte, en (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig (30) kalenderdagen vóór de aanvangsdatum van de uitgifte, een verslag op waarin hij toelichting geeft bij de economische rechtvaardiging van het toegepaste disagio, bij de financiële gevolgen van de verrichting voor de aandeelhouders van de Vennootschap en bij het belang van de betrokken kapitaalverhoging voor de Vennootschap. Dat verslag en de toegepaste waarderingscriteria en -methodes worden door de commissaris van de Vennootschap in een afzonderlijk verslag toegelicht. De verslagen van de zaakvoerder en de commissaris worden uiterlijk op de aanvangsdatum van de uitgifte en in elk geval zodra de prijs wordt voorgesteld, indien dat eerder gebeurt, gepubliceerd conform artikel 35 en volgende van het Koninklijk Besluit van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt.

Voor de toepassing van het hiervoor vermelde in het eerste lid van artikel 11.5 van de Statuten, is het toegestaan om van het in punt (b) van het eerste lid bedoelde bedrag een bedrag af te trekken dat overeenstemt met het deel van het niet-uitgekeerde brutodividend waarop de nieuwe aandelen eventueel geen recht zouden geven, op voorwaarde dat de zaakvoerder van de Vennootschap het af te trekken bedrag van het gecumuleerde dividend specifiek verantwoordt en de financiële voorwaarden van de verrichting toelicht in het jaarlijks financieel verslag van de Vennootschap. Ingeval de betrokken dochtervennootschap niet genoteerd is, wordt het in eerste lid van dit artikel 11.5 van de Statuten bepaalde disagio enkel berekend op basis van een netto-inventariswaarde die niet ouder is dan vier (4) maanden.

Artikel 11.5 van de Statuten is niet van toepassing op kapitaalverhogingen die volledig worden onderschreven door de Vennootschap of haar dochtervennootschappen waarvan het kapitaal rechtstreeks of onrechtstreeks volledig in handen

is van de Vennootschap.

ARTIKEL 12. BEHERENDE EN STILLE VENNOTEN

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

ARTIKEL 13. NOTERING OP DE BEURS EN KENNISGEVING VAN BELANGRIJKE DEELNEMINGEN

De aandelen van de Vennootschap moeten worden toegelaten tot de verhandeling op een Belgische gereguleerde markt, in overeenstemming met de Vastgoedbevakwetgeving.

Iedere aandeelhouder moet aan de Vennootschap en aan de FSMA kennisgeving doen van het aantal stemrechtverlenende effecten, stemrechten of gelijkgestelde financiële instrumenten van de Vennootschap die hij aanhoudt in overeenstemming met de wetgeving inzake de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen.

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

Behoudens de uitzonderingen waarin het Wetboek van Vennootschappen voorziet, mag niemand deelnemen aan een stemming op de algemene vergadering van de Vennootschap met een aantal stemmen dat hoger is dan het aantal stemmen verbonden aan de effecten waarvan hij het bezit heeft gemeld ten minste twintig (20) dagen vóór de datum van de algemene vergadering.

HOOFDSTUK III – BESTUUR EN VERTEGENWOORDIGING - CONTROLE

ARTIKEL 14. BENOEMING – ONTSLAG – VACATURE

14.1. De Vennootschap wordt bestuurd door een zaakvoerder, die de hoedanigheid van gecumuleerde (beherende) vennoot moet hebben. De naamloze vennootschap "LEASINVEST REAL ESTATE MANAGEMENT", ingeschreven in het rechtspersonenregister onder het ondernemingsnummer 0466.164.776 en met maatschappelijke zetel te 2000 Antwerpen, Schermersstraat 42, is als eerste en enige statutaire zaakvoerder aangesteld voor een onbepaalde duur. De minimale duur van zijn mandaat is bepaald op zeventwintig (27) jaar, met dien verstande dat zijn mandaat onherroepbaar is tot aan de datum van de jaarvergadering van de Vennootschap die zal worden gehouden in het jaar 2026. Na die datum is het mandaat van de voornoemde eerste zaakvoerder herroepbaar onder de aanwezigheids- en meerderheidsvoorwaarden vereist voor een statutenwijziging, zonder dat de zaakvoerder op dat punt over een vetorecht beschikt.

Onverminderd het hiervoor bepaalde wat betreft de eerste zaakvoerder, wordt de zaakvoerder voor een bepaalde of onbepaalde duur aangesteld door de algemene vergadering, die beslist onder de aanwezigheids- en meerderheidsvoorwaarden

vereist voor een statutenwijziging.

14.2. Is de zaakvoerder een rechtspersoon, dan zullen de volgende voorwaarden vervuld moeten worden:

1° de raad van bestuur van de zaakvoerder-rechtspersoon wordt zo samengesteld dat de Vennootschap autonoom en in het uitsluitend belang van haar aandeelhouders kan worden bestuurd;

2° de raad van bestuur van de zaakvoerder-rechtspersoon telt minstens drie (3) onafhankelijke leden in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen, waarbij de naleving van de in artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen bedoelde criteria ook wordt beoordeeld alsof het betrokken onafhankelijk lid van de raad van bestuur van de zaakvoerder-rechtspersoon zelf bestuurder in de Vennootschap zou zijn;

3° de effectieve leiding van de Vennootschap moet overeenkomstig artikel 38 van de ICB-Wet worden toevertrouwd aan ten minste twee (2) natuurlijke personen of eenhoofdige besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid, met als vaste vertegenwoordiger in de zin van artikel 61, §2, van het Wetboek van Vennootschappen hun enige vennoot en zaakvoerder, van wie minstens één (1) lid dient te zijn van de raad van bestuur van de zaakvoerder-rechtspersoon;

4° één van de hiervoor in punt 3° bedoelde personen die bovendien tevens lid is van de raad van bestuur van de zaakvoerder-rechtspersoon, wordt aangeduid als vaste vertegenwoordiger van de zaakvoerder-rechtspersoon in de zin van artikel 61, §2, van het Wetboek van Vennootschappen die belast wordt met de uitvoering van het mandaat van zaakvoerder in de Vennootschap in naam en voor rekening van de zaakvoerder-rechtspersoon en die inzonderheid bevoegd is om alleen handelend de Vennootschap ten aanzien van derden te vertegenwoordigen en te verbinden maar zonder afbreuk te doen aan de toepasselijke bepalingen van de Vastgoedbevakwetgeving, voor zover en tot zolang die reglementaire bepalingen in voege zijn. De zaakvoerder-rechtspersoon mag haar vertegenwoordiger niet ontslaan zonder tegelijk een opvolger te benoemen. Voor de benoeming en beëindiging van de opdracht van de vaste vertegenwoordiger gelden dezelfde regels van openbaarmaking alsof hij deze opdracht in eigen naam en voor eigen rekening zou vervullen;

5° de leden van de raad van bestuur van de zaakvoerder-rechtspersoon en hun eventuele respectievelijke vaste vertegenwoordigers, evenals de in punt 3° bedoelde personen en hun eventuele respectievelijke vaste vertegenwoordigers, andere dan leden van de raad van bestuur van de zaakvoerder-rechtspersoon moeten over de noodzakelijke professionele betrouwbaarheid en over de voor die functies passende ervaring beschikken overeenkomstig artikel 38 van de ICB-Wet. Ze mogen niet onder de toepassing vallen van een verbod bepaald door artikel 39 van de ICB-Wet.

De leden van de raad van bestuur van de zaakvoerder-rechtspersoon en hun eventuele respectievelijke vaste vertegenwoordigers, evenals de in punt 3° bedoelde personen en hun eventuele respectievelijke vaste vertegenwoordigers leven de bepalingen van de artikelen 18 en 46 van het Vastgoedbevak-KB na voor zover en tot zolang die reglementaire bepalingen in voege zijn; daarna zal onderhavige bepaling voor ongelezen worden gehouden.

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

14.4. De zaakvoerder kan ten allen tijde zelf ontslag nemen.

Een zaakvoerder is verplicht om na zijn ontslag zijn opdracht verder te vervullen totdat redelijkerwijze in zijn vervanging kan worden voorzien. Met het oog daarop dient binnen één (1) maand na de indiening van het ontslag de algemene vergadering te worden bijeengeroepen met op de agenda de benoeming van een nieuwe zaakvoerder; die algemene vergadering dient in elk geval binnen twee (2) maanden na de indiening van het ontslag plaats te vinden.

14.5. Het overlijden, de onbekwaamverklaring, de ontbinding, het faillissement of gelijkaardige procedure, het ontslag, de afzetting bij rechterlijke beslissing van de zaakvoerder om welke reden ook, zal niet tot gevolg hebben dat de Vennootschap wordt ontbonden, doch hij zal worden opgevolgd door een nieuw aangestelde zaakvoerder, bij besluit van een buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders, die bovendien aanvaardt toe te treden tot de Vennootschap als gecommandeerde (beherende) vennoot.

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

In geval van het verlies van de betrouwbaarheid, de ervaring en de autonomie vereist door de Vastgoedbevak-wetgeving in hoofde van de leden van de raad van bestuur of van het dagelijks bestuur van de zaakvoerder-rechtspersoon, moet(en) de raad van bestuur of de commissaris(sen) van de zaakvoerder-rechtspersoon binnen één (1) maand na de vaststelling daarvan een algemene vergadering van de zaakvoerder-rechtspersoon bijeenroepen met als agenda de eventuele vaststelling van het verlies van de vereisten en de te nemen maatregelen; die algemene vergadering moet in elk geval binnen dezelfde maand samenkomen. Indien slechts één of enkele leden van de raad van bestuur of van het dagelijks bestuur van de zaakvoerder-rechtspersoon niet meer aan de hoger bedoelde vereisten voldoen, dient de raad van bestuur van de zaakvoerder-rechtspersoon die leden binnen de maand te vervangen; indien echter na die termijn die bestuursleden nog niet zijn vervangen, zal de algemene vergadering van de zaakvoerder-rechtspersoon zoals hiervoor gesteld moeten worden bijeengeroepen en samenkomen binnen één (1) maand na het verstrijken van een (1) maand na bovengenoemde vaststelling. Al het voorgaande geldt steeds onder voorbehoud van de maatregelen die de FSMA zou treffen krachtens de bevoegdheden voorzien door artikel 92 van de ICB-Wet.

In geval in toepassing van de bepalingen van artikel

39 van de ICB-Wet aan alle leden van de raad van bestuur of van het dagelijks bestuur van de zaakvoerder-rechtspersoon verbod wordt opgelegd hun bestuursfunctie nog uit te oefenen, moet(en) de raad van bestuur of de commissaris(en) van de zaakvoerder-rechtspersoon de algemene vergadering van de zaakvoerder-rechtspersoon binnen één (1) maand na die vaststelling oproepen met als agenda de vaststelling van de toepasselijkheid van voormeld artikel 39 van de ICB-Wet en de te nemen beslissingen; deze vergadering moet binnen dezelfde maand plaatsvinden. Indien slechts één of enkele leden van de raad van bestuur of van het dagelijks bestuur van de zaakvoerder-rechtspersoon niet meer aan de bovenvermelde vereisten voldoet of voldoen, dient de raad van bestuur van de zaakvoerder-rechtspersoon die leden binnen de maand te vervangen; indien echter na die termijn die bestuursleden nog niet zijn vervangen, zal de algemene vergadering van de zaakvoerder-rechtspersoon zoals hiervoor gesteld moeten worden bijeengeroepen en samenkomen binnen één (1) maand na het verstrijken van een (1) maand na bovengenoemde vaststelling. Al het voorgaande geldt steeds onder voorbehoud van de maatregelen die de FSMA zou treffen krachtens de bevoegdheden voorzien door artikel 92 van de ICB-Wet.

ARTIKEL 15. SALARIS

De zaakvoerder zal zijn mandaat bezoldigd uitoefenen.

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

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

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

ARTIKEL 16. INTERN BESTUUR

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

De zaakvoerder stelt semestriële verslagen op evenals een ontwerp van een jaarverslag. De zaakvoerder stelt de vastgoeddeskundigen aan overeenkomstig de Vastgoedbevakwetgeving.

De zaakvoerder neemt alle beslissingen naar eigen inzicht.

Is de zaakvoerder een rechtspersoon, dan kan de raad van bestuur van de 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. De hiervoor bedoelde comités, opgericht binnen de raad van bestuur van de zaakvoerder-rechtspersoon, fungeren, in voorkomend geval, tevens als remuneratiecomité casu quo auditcomité voor de Vennootschap met mutatis mutandis dezelfde bevoegdheden als de bevoegdheden die dat comité heeft binnen de zaakvoerder-rechtspersoon. 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 zaak-voerder-rechtspersoon bepaald bij de installatie ervan en kunnen later ook door dezelfde raad van bestuur worden gewijzigd, met inachtneming van de terzake toepasselijke regelgevingen.

ARTIKEL 17. EXTERNE VERTEGENWOORDIGINGSMACHT

De zaakvoerder vertegenwoordigt de Vennootschap in alle handelingen in en buiten rechte. Overeenkomstig de Vastgoedbevakwetgeving, wordt de Vennootschap voor elke daad van beschikking op haar vastgoed vertegenwoordigd door de zaakvoerder-rechtspersoon, handelend via zijn vaste vertegenwoordiger, en één (andere) bestuurder van de zaakvoerder-rechtspersoon gezamenlijk optredend.

De in het vorige lid vermelde regel is niet van toepassing wanneer een verrichting van de Vennootschap betrekking heeft op een goed waarvan de waarde minder bedraagt dan het laagste bedrag van één procent (1%) van het geconsolideerd actief van de Vennootschap en twee miljoen vijfhonderdduizend euro (€ 2.500.000,00).

ARTIKEL 18. BIJZONDERE VOLMACHTEN

De zaakvoerder kan gevolmachtigden van de Vennootschap aanstellen. Alleen bijzondere en beperkte volmachten voor bepaalde of een reeks bepaalde rechtshandelingen zijn geoorloofd. De gevolmachtigden verbinden de vennootschap binnen de perken van de hun verleende volmacht, onverminderd de verantwoordelijkheid van de zaakvoerder in geval van overdreven volmacht. De zaakvoerder stelt de vergoeding vast van elke mandataris aan wie speciale bevoegdheden werden toegekend, dit alles conform de Vastgoedbevakwetgeving.

ARTIKEL 19. VERANTWOORDELIJKHEID VAN DE ZAAKVOERDER

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

ARTIKEL 20. CONTROLE

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

HOOFDSTUK IV – ALGEMENE VERGADERING

ARTIKEL 21. GEWONE ALGEMENE VERGADERING

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

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

ARTIKEL 22. BEVOEGDHEID VAN DE ALGEMENE VERGADERING

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

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

- de vaststelling van het salaris van de commissaris;
- het instellen van de vennootschapsvordering of het verlenen van kwijting aan zaakvoerder en commissaris.

De algemene vergadering is tevens bevoegd om wijzigingen aan te brengen in de Statuten, daaronder mede begrepen benoeming van een zaakvoerder, verhoging of vermindering van het kapitaal, machtiging inzake toegestaan kapitaal door besluit van de zaakvoerder, omzetting van de Vennootschap in een vennootschap met een andere rechtsvorm, alsook om onder meer te besluiten tot vervroegde ontbinding van de Vennootschap, uitkering van tussentijdse dividenden en keuzedividenden, uitgifte van converteerbare obligaties of warrants, fusie met één of meerdere vennootschappen.

ARTIKEL 23. BIJENROEPING

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 indien 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 bijbehorende 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 in-

schrijving in het register van de aandelen op naam van de Vennootschap, hetzij door zijn inschrijving op de rekeningen van een erkende rekeninghouder of van een vereffeningsinstelling, hetzij door voorlegging van de aandelen aan toonder aan een financiële tussenpersoon, ongeacht het aantal aandelen dat de aandeelhouder bezit op de algemene vergadering. De veertiende (14de) dag vóór de algemene vergadering, om vierentwintig uur (24h00 CET) geldt als registratiedatum.

24.2. De eigenaars van gedematerialiseerde aandelen of van aandelen aan toonder die aan de vergadering wensen deel te nemen, moeten een attest overleggen dat door hun financiële tussenpersoon of erkende rekeninghouder werd afgegeven en waaruit blijkt, naargelang het geval, hoeveel gedematerialiseerde aandelen er op de registratiedatum in hun rekeningen zijn ingeschreven op naam van de aandeelhouder of hoeveel aandelen aan toonder er op de registratiedatum werden overgelegd, en waarvoor de aandeelhouder heeft aangegeven te willen deelnemen aan de algemene vergadering. Deze neerlegging moet ten laatste op de zesde (6de) dag vóór de datum van de algemene vergadering worden verricht op de maatschappelijke zetel of bij de in de uitnodiging genoemde instellingen.

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

24.3. De zaakvoerder zal een register bijhouden voor elke aandeelhouder die zijn wens om deel te nemen aan de algemene vergadering kenbaar heeft gemaakt, waarin zijn naam en adres of maatschappelijke zetel wordt opgenomen, het aantal aandelen dat hij bezat op de registratiedatum en waarmee hij heeft aangegeven te willen deelnemen aan de algemene vergadering, alsook de beschrijving van de stukken die aantonen dat hij op die registratiedatum in het bezit was van de aandelen.

ARTIKEL 25. DEELNEMING AAN DE VERGADERING – VERTEGENWOORDIGING

Een aandeelhouder van de Vennootschap mag voor een bepaalde algemene vergadering slechts één (1) persoon aanwijzen als 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 certificatediensten, of met een elektronische handtekening die

voldoet aan de voorwaarden van artikel 1322 van het Burgerlijk Wetboek.

De kennisgeving van de volmacht aan de Vennootschap dient schriftelijk te gebeuren. Die kennisgeving kan ook langs elektronische weg gebeuren, op het adres dat vermeld is in de oproeping. De Vennootschap moet de volmacht uiterlijk op de zesde (6de) dag vóór de datum van de vergadering ontvangen.

Onverminderd de mogelijkheid om in overeenstemming met artikel 549, tweede lid, van het Wetboek van Vennootschappen in bepaalde omstandigheden van de instructies af te wijken, brengt de 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.

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 volmachtdrager de desbetreffende bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen in acht te nemen.

ARTIKEL 26. VOORZITTERSCHAP – BUREAU

Elke algemene vergadering wordt voorgezeten door de voorzitter van de raad van bestuur of, in geval de voorzitter verhinderd is, een andere bestuurder van de zaakvoerder-rechtspersoon. De voorzitter van de vergadering wijst een secretaris en één of meer stemopnemers aan, die geen aandeelhouder hoeven te zijn. De voorzitter, de secretaris en de stemopnemers vormen samen het bureau.

ARTIKEL 27. VERLOOP VAN DE VERGADERING

27.1. De beraadslaging en stemming geschiedt onder leiding van de voorzitter en in overeenstemming met de gebruikelijke regels van een behoorlijke vergaderingstechniek. De zaakvoerder geeft antwoord op de vragen die hem door de aandeelhouders, tijdens de vergadering of schriftelijk, worden gesteld met betrekking tot zijn verslag of tot de agendapunten, voor zover de mededeling van gegevens of feiten niet van dien aard is dat zij nadelig zou zijn voor de zakelijke belangen van de Vennootschap of voor de vertrouwelijkheid waartoe de Vennootschap of de zaakvoerder zich hebben verbonden.

De commissarissen geven antwoord op de vragen die hun door de aandeelhouders, tijdens de vergadering of schriftelijk, worden gesteld met betrekking tot hun verslag, voor zover de mededeling

van gegevens of feiten niet van dien aard is dat zij nadelig zou zijn voor de zakelijke belangen van de Vennootschap of voor de vertrouwelijkheid waartoe de Vennootschap, de zaakvoerder of de commissarissen zich hebben verbonden. Zij hebben het recht ter algemene vergadering het woord te voeren in verband met de vervulling van hun taak. Wanneer verschillende vragen over hetzelfde onderwerp handelen, mogen de zaakvoerder en de commissarissen daarop één antwoord geven. Zodra de oproeping gepubliceerd is, kunnen de aandeelhouders bovenvermelde vragen schriftelijk stellen, overeenkomstig de desbetreffende bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen. 27.2. De zaakvoerder heeft het recht elke gewone, bijzondere of buitengewone vergadering één enkele maal vijf (5) weken te verdagen, tenzij de vergadering bijeengeroepen is op verzoek van één of meer aandeelhouders die ten minste een vijfde (1/5de) van het kapitaal vertegenwoordigen of door een commissaris. Dergelijke verdaging doet geen afbreuk aan de andere genomen besluiten, behoudens andersluidende beslissing van de algemene vergadering daaromtrent.

27.3. De algemene vergadering kan slechts rechtsgeldig beraadslagen of besluiten over punten die in de aangekondigde agenda zijn opgenomen of daarin impliciet zijn vervat. Over niet in de agenda begrepen punten kan slechts worden beraadslaagd wanneer alle personen die conform artikel 533 van het Wetboek van Vennootschappen moeten worden uitgenodigd aanwezig zijn of vertegenwoordigd door hun orgaan of hun vaste vertegenwoordiger en er door niemand bezwaar wordt gemaakt tegen de uitbreiding van de agenda. De vereiste instemming staat vast indien geen verzet is aangetekend in de notulen van de vergadering.

ARTIKEL 28. STEMRECHT

28.1. Elk aandeel geeft recht op één stem.

28.2. Wanneer één of meer aandelen aan verscheidene personen toebehoren in onverdeelde of aan een rechtspersoon met een collegiaal orgaan van vertegenwoordiging, kan de uitoefening van de daaraan verbonden rechten ten aanzien van de Vennootschap slechts worden uitgeoefend door een enkele persoon die daartoe schriftelijk is aangewezen door alle gerechtigden respectievelijk diegenen die de rechtspersonen extern kunnen vertegenwoordigen. Zolang zodanige aanwijzing niet gedaan is, blijven alle aan de aandelen verbonden rechten geschorst.

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

ARTIKEL 29. BESLUITVORMING – VETORECHT VAN DE ZAAKVOERDER

De gewone en de bijzondere algemene vergadering beraadslagen en besluiten op geldige wijze ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde aandelen, doch mits aanwezigheid van de zaakvoerder. Is deze niet aanwezig, dan kan een tweede vergadering worden belegd, die beraadslaagt en besluit, ook al is de zaakvoerder afwezig.

De besluiten worden genomen bij gewone meerderheid van stemmen en mits instemming van de aanwezige of vertegenwoordigde zaakvoerder bij handelingen, die de belangen van de Vennootschap jegens derden betreffen, zoals dividenduitkering alsook elk besluit waarbij het vermogen van de Vennootschap wordt aangetast. Onthouding of blanco stemmen en de nietige stemmen worden bij de berekening van de meerderheid verwaarloosd. Bij staking van stemmen is het voorstel verworpen.

Van elke algemene vergadering worden tijdens de vergadering notulen opgemaakt.

De buitengewone algemene vergadering moet worden gehouden ten overstaan van een notaris die er een authentiek proces-verbaal van opmaakt. De algemene vergadering kan over een statutenwijziging alleen dan op rechtsgeldige wijze beraadslagen en besluiten, wanneer zij die aan de vergadering deelnemen ten minste de helft (1/2) van het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen en mits aanwezigheid van de zaakvoerder, onverminderd strengere wettelijke bepalingen. Is het genoemde quorum niet bereikt of is de zaakvoerder niet aanwezig, dan is een nieuwe bijeenroeping krachtens artikel 558 van het Wetboek van Vennootschappen nodig; de tweede vergadering beraadslaagt en besluit op geldige wijze, ongeacht het aanwezige of vertegenwoordigde deel van het kapitaal en ongeacht de eventuele afwezigheid van de zaakvoerder.

Een wijziging van de Statuten is alleen dan aangenomen, indien zij voorafgaandelijk goedgekeurd werd door de FSMA en wanneer zij drie vierden (3/4den) van de stemmen verbonden aan de aanwezige of vertegenwoordigde aandelen heeft verkregen en met instemming van de aanwezige of vertegenwoordigde zaakvoerder onverminderd strengere wettelijke bepalingen. Bij de berekening van de vereiste meerderheid worden de stemmen van degenen die zich onthouden, de blanco stemmen en de nietige stemmen als stemmen tegen beschouwd.

HOOFDSTUK V – BOEKJAAR - RESULTAATVERWERKING

ARTIKEL 30. BOEKJAAR – JAARREKENING – JAARVERSLAG

Het boekjaar van de Vennootschap gaat telkens in op één januari en eindigt op éénendertig december. Op het einde van elk boekjaar worden de boeken en bescheiden afgesloten en maakt de zaakvoerder de inventaris op, alsmede de jaarrekening en wordt verder gehandeld naar de voorschriften van artikel 92 en volgende van het Wetboek van Vennootschappen en de toepasselijke bepalingen van de Vastgoedbevakwetgeving. De zaakvoerder stelt bovendien een jaarverslag op waarin hij rekenschap geeft van zijn beleid. Het jaarverslag bevat tevens een verklaring inzake deugdelijk bestuur, dat er een specifiek onderdeel van vormt en dat tevens het remuneratieverslag bevat.

Na goedkeuring van de balans beslist de algemene vergadering bij afzonderlijke stemming over de aan de zaakvoerder en commissaris(sen) te verleenen kwijting.

De jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële verslagen van de Vennootschap, die de statutaire en gecon-

solideerde jaarlijkse en halfjaarlijkse rekeningen van de Vennootschap bevatten evenals het verslag van de commissaris(sen), worden ter beschikking van de aandeelhouders gesteld in overeenstemming met de bepalingen die van toepassing zijn op de emittenten van financiële instrumenten die toegelaten zijn tot verhandeling op een gereglementeerde markt en met de Vastgoedbevakwetgeving.

De jaarlijkse en halfjaarlijkse verslagen van de Vennootschap, het verslag van de commissaris(sen) evenals deze Statuten van de Vennootschap worden op de website van de Vennootschap gepubliceerd. De aandeelhouders kunnen van voormelde stukken ook gratis een exemplaar of kopie verkrijgen op de maatschappelijke zetel van de zaakvoerder.

ARTIKEL 31. BESTEMMING VAN DE WINST

De Vennootschap is verplicht om, binnen de perken van het Wetboek van Vennootschappen en de Vastgoedbevak-wetgeving, als vergoeding van het kapitaal aan haar aandeelhouders een dividend uit te keren waarvan het minimum bedrag wordt bepaald in overeenstemming met artikel 27 van het Vastgoedbevak-KB.

ARTIKEL 32. INTERIMDIVIDENDEN

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

HOOFDSTUK VI – ONTBINDING – VEREFFENING

ARTIKEL 33. BENOEMING EN BEVOEGDHEID VEREFFENAARS

Ingeval van ontbinding van de Vennootschap om welke reden en op welk ogenblik ook, gebeurt de vereffening door een vereffenaar of door een college van vereffenaars die de algemene vergadering benoemt in overeenstemming met de wettelijke voorschriften terzake. De vereffenaars treden pas in functie na bevestiging van hun benoeming door de bevoegde rechtbank van koophandel.

Bij gebrek aan benoeming van een vereffenaar wordt de in functie zijnde zaakvoerder ten aanzien van derden als vereffenaar beschouwd.

De vereffenaars beschikken over de meest uitgebreide bevoegdheden, overeenkomstig de artikelen 186, 187 en 188 van het Wetboek van Vennootschappen, tenzij de algemene vergadering, bij gewone meerderheid van stemmen, anders beslist.

De vereffening van de Vennootschap wordt afgesloten overeenkomstig de bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen.

ARTIKEL 34. VEREFFENINGSSALDO

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

HOOFDSTUK VII – DIVERSE BEPALINGEN

ARTIKEL 35. PERSOON BELAST MET DE FINANCIËLE DIENST

De Vennootschap duidt een persoon belast met de financiële dienst aan in overeenstemming met de Vastgoedbevakwetgeving. Die persoon staat onder meer in voor de financiële dienst en voor de uitkering van het dividend en het overschot na vereffening, voor de afwikkeling van de door de Vennootschap uitgegeven effecten en voor de verkrijgbaarstelling van de informatie die de Vennootschap krachtens de wetten en reglementen openbaar moet maken.

De persoon belast met de financiële dienst wordt benoemd en ontslagen door de zaakvoerder. De aanstelling en het ontslag van de persoon belast met de financiële dienst wordt bekend gemaakt in overeenstemming met artikel 35 en volgende van het hoger vermelde Koninklijk Besluit van 14 november 2007.

ARTIKEL 36. KEUZE VAN WOONPLAATS

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

ARTIKEL 37. RECHTSBEVOEGDHEID

Voor alle geschillen tussen de Vennootschap, enerzijds, en haar zaakvoerder, haar effectenhouders en/of haar vereffenaars, anderzijds, betreffende de zaken van de Vennootschap en de uitvoering van de huidige Statuten wordt uitsluitend bevoegdheid toegekend aan de rechtbanken van de zetel van de Vennootschap, tenzij de Vennootschap er uitdrukkelijk aan verzaakt.

ARTIKEL 38. TOEPASSELIJK RECHT

Voor alles wat niet uitdrukkelijk in deze Statuten is bepaald, of wat betreft de wettelijke voorschriften waarvan in deze Statuten niet op geldige wijze zou zijn afgeweken, zijn de voorschriften van het Wetboek van Vennootschappen, de Vastgoedbevakwetgeving en de andere voorschriften van Belgisch recht van toepassing.

Bovendien worden de bepalingen van deze Statuten waarin op ongeoorloofde wijze zou zijn afgeweken van de beschikkingen van de in het vorige lid bedoelde wetten, geacht niet in huidige statuten te zijn opgenomen en worden de clausules die strijdig zijn met de gebiedende beschikkingen van die wetten voor niet geschreven gehouden

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 er toe kunnen leiden dat de huidige resultaten, financiële toestand, performantie en realisaties verschillend zijn van enige toekomstige resultaten, financiële toestand, performantie en realisaties, uitgedrukt of geïmpliceerd door dergelijke toekomstgerichte verklaringen. Gezien deze onzekere factoren houden toekomstgerichte verklaringen geen garanties in.

De statutaire zaakvoerder van Leasinvest Real Estate is verantwoordelijk voor de in dit jaarlijks financieel verslag verstrekte informatie en heeft alle redelijke inspanningen geleverd om de informatie opgenomen in dit jaarlijks financieel verslag te verifiëren. Hij verklaart 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.

Leasinvest Real Estate bevestigt dat de commissaris de toestemming heeft gegeven om het verslag van de commissaris over de geconsolideerde jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2013 op te nemen in dit verslag.

Algemene verklaringen – verklaring inzake rechtszaken of arbitrages

De statutaire zaakvoerder van Leasinvest Real Estate verklaart dat er geen overheidsingrepen, rechtszaken of arbitrages bestaan die een invloed van betekenis kunnen hebben, of in een recent verleden hebben gehad, op de financiële positie of de rentabiliteit van de bevak of haar dochtervennootschappen en dat er naar best weten geen omstandigheden

of feiten zijn die aanleiding kunnen geven tot dergelijke overheidsingrepen, rechtszaken of arbitrages.

Verklaringen betreffende de bestuurders en het management

De statutaire zaakvoerder van Leasinvest Real Estate verklaart, voor zover hem bekend:

- dat noch hijzelf, noch zijn bestuurders, noch leden van het management ooit veroordeeld werden wegens een fraudemisdrijf in ten minste de voorgaande vijf jaar, dat zij nooit het voorwerp hebben uitgemaakt van officieel en openbaar geuite beschuldigingen en/of opgelegde sancties door wettelijke of 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 leden van het management in de hoedanigheid van bestuurder, oprichter sinds minder dan 5 jaar of lid van het uitvoerend management nooit betrokken waren bij een faillissement of gerechtelijke ontbinding in ten minste de voorgaande vijf jaar;
- dat er op heden met de bestuurders geen (arbeids)overeenkomsten afgesloten werden, noch met de bevak of haar dochtervennootschappen, noch met de statutaire zaakvoerder, die voorzien in uitkeringen bij de beëindiging van het dienstverband die hoger zijn dan 12 maanden zoals bedoeld in art. 554 W. Venn (ingevoerd door de Wet van 6 april 2010 m.b.t. deugdelijk bestuur) behoudens de door de algemene vergadering van aandeelhouders van Leasinvest Real Estate op 16/05/11 goedgekeurde toekening, in afwijking van art. 554 W. Venn, van een vertrekvergoeding van 24 maanden aan de uitvoerend bestuurder Jean-Louis Appelmans of aan zijn managementvennootschap;
- dat de tussen de statutaire zaakvoerder, de bevak of haar dochtervennootschappen en de leden van het management afgesloten (arbeids)overeenkomsten geen bijzondere uitkeringen bij het beëindigen van het dienstverband voorzien, behoudens de gebruikelijke opzegregelingen met de leden van de effectieve leiding, in het kader waarvan een uitkering verschuldigd is bij eventuele niet-naleving van de (gebruikelijke) opzegtermijn;
- dat de bestuurders Luc Bertrand, Jan Suykens, Jean-Louis Appelmans, Guy Van Wymersch-Moons, SiriusConsult

BVBA, met als vaste vertegenwoordiger Thierry Rousselle en Consuco NV, met als vaste vertegenwoordiger Alfred Bouckaert, Michel Eeckhout Management BVBA met als vaste vertegenwoordiger Michel Eeckhout, Mark Leysen, Starboard BVBA, met als vaste vertegenwoordiger Eric Van Dyck, Christophe Desimpel, geen aandelen bezitten in Leasinvest Real Estate; dat Kris Verhellen 100 aandelen van Leasinvest Real Estate bezit, 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 management geen aandelen van Leasinvest Real Estate bezitten, behoudens Michel Van Geyte (zoals voormeld);
- dat er tot op heden geen opties op aandelen van Leasinvest Real Estate werden verleend, noch aan de bestuurders, noch aan de leden van het management;
- dat er geen familiebanden bestaan tussen de bestuurders en de leden van het uitvoerend management onderling.

Financiële berichtgeving aan de aandeelhouders

Plaatsen waar documenten die voor het publiek toegankelijk zijn zich bevinden

De statuten van Leasinvest Real Estate liggen ter inzage bij de Griffie van de Rechtbank van Koophandel van Brussel en op de maatschappelijke zetel.

De jaarrekeningen worden neergelegd bij de Nationale Bank van België. De jaarrekeningen worden elk jaar, samen met de bijhorende verslagen, toegezonden aan de aandeelhouders op naam en eenieder die erom verzoekt.

De jaarbrochures (jaarlijkse financiële verslagen), die de geconsolideerde jaarrekening, het jaarverslag en het verslag van de commissaris omtrent de boekjaren 2011 en 2012 omvatten, en het besluit van het schattingsverslag en de semesterverslagen (halfjaarlijkse financiële verslagen) met inbegrip van het verslag van de commissaris, omtrent de boekjaren 2011, 2012 en 2013, 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 2013¹ is eveneens consulteerbaar op www.leasinvest.be.

De historische financiële informatie van alle dochterondernemingen van Leasinvest Real Estate voor de voorafgaande boekjaren 2010, 2011 en 2012 (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.

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 2013 kunnen door eenieder die erom verzoekt op eenvoudig verzoek en kosteloos bekomen worden op de zetel van de vennootschap.

Lijst met door verwijzing opgenomen informatie

Historische financiële informatie en beschrijving financiële toestand van de voorbije boekjaren 2011 en 2012 alsook transacties met verbonden partijen in de voorbije boekjaren 2011 en 2012

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 en 2012 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 artikel 12, §2 van het KB van 14/11/07

De heer J.L. Appelmans, afgevaardigd bestuurder van de statutaire zaakvoerder van Leasinvest Real Estate, verklaart, namens en voor rekening van de statutaire zaakvoerder, dat, voor zover hem bekend:

- (i) de jaarrekeningen, die zijn opgesteld overeenkomstig de toepasselijke standaarden voor jaarrekeningen, een getrouw beeld geven van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van Leasinvest Real Estate en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen;
- (ii) het jaarlijks financieel verslag een getrouw overzicht geeft van de ontwikkeling en de resultaten van Leasinvest Real Estate en van de positie van het bedrijf en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen, alsmede een beschrijving bevat van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee zij geconfronteerd worden.

Jean-Louis Appelmans
Afgevaardigd bestuurder
Leasinvest Real Estate Management NV
Schermerstraat 42
BE-2000 Antwerpen
Statutaire zaakvoerder



INFORMATIE VOOR DE AANDEELHOUDERS

Vastgoedbevak – kenmerken & fiscaliteit

De belangrijkste kenmerken van een vastgoedbevak zijn als volgt (KB van 07/12/10 en de wet van 3 augustus 2012 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles):

- beleggingsvennootschap met vast kapitaal
- beursnotering
- activiteiten beperkt tot vastgoedinvesteringen
- risicospreiding: maximum 20% van de geconsolideerde activa mag in één gebouw/vastgoed geheel geïnvesteerd worden. In bepaalde gevallen kan een afwijking door de FSMA toegestaan worden; dergelijke afwijking werd op heden niet toegekend voor Leasinvest Real Estate.
- de geconsolideerde schuldgraad van de vastgoedbevak en haar dochtervennootschappen, en de enkelvoudige schuldgraad van de vastgoedbevak is beperkt tot 65% van de geconsolideerde of enkelvoudige activa, onder aftrek van de toegelaten afdekkingsinstrumenten
- een bevak mag geen kredieten verstrekken tenzij ten gunste van een dochteronderneming
- trimestriële schatting van de vastgoedportefeuille door een onafhankelijk vastgoeddeskundige (reële waarde)
- gebouwen geboekt op basis van de reële waarde – geen afschrijvingen
- distributie, bij winst van het boekjaar, van minimaal het positieve verschil tussen 80% van het gecorrigeerde resultaat en de netto-vermindering in het boekjaar van de schuldenlast als bepaald in het KB van 07/12/10, met inachtneming van de beperking van art. 617 W. Venn.
- belastbare grondslag in vennootschapsbelasting bestaat uit de som van de verworpen uitgaven en verkregen abnormale en goedgunstige voordelen
- roerende voorheffing van 25% op het dividend; stijging van de roerende voorheffing van 21% tot 25% sinds 01/01/2013 ingevolge de Programmawet van 27/12/2012 (voor meer info zie "Risicofactoren" p 4)
- geen roerende voorheffing voor niet-ingezetenen die geen winstgevende activiteit uitoefenen
- toezicht door de FSMA

Vastgoedbevak-Gespecialiseerd beleggingsfonds

(Leasinvest Immo Lux, Groothertogdom Luxemburg)

- beleggingsvennootschap met veranderlijk kapitaal
- zijn enkel nog toegelaten als aandeelhouders, de 'goed geïnformeerde investeerders' ('investisseurs avertis') in de zin van artikel 2 van de wet van 13/02/07 betreffende gespecialiseerde beleggingsfondsen
- voornamelijk investeringen in vastgoed
- geen verplichte minimum distributie van het bedrijfsresultaat
- geen afschrijvingen op vastgoedactiva
- toezicht door de 'Commission de Surveillance du Secteur Financier' (CSSF)
- geen verplichte beursnotering
- jaarlijkse schatting door een externe vastgoedexpert
- vastgoedactiva geboekt aan reële waarde
- Risicospreiding: maximum 30% van de geconsolideerde activa mag in één gebouw/vastgoed geheel, 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
- geen roerende voorheffing op dividenden (ingeval de dividenden worden betaald ten gunste van de vastgoedbevak)
- geen vennootschapsbelasting op resultaat en meerwaarde

In de keuze omtrent belegging is Leasinvest Real Estate onderworpen aan beperkingen met betrekking tot de diversificatie van beleggingen en deelname in vennootschappen.

Dividend 2013

De raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder stelt aan de gewone algemene vergadering van aandeelhouders voor om op 26 mei 2014 een dividend uit te keren van bruto € 4,50 en netto, vrij van roerende voorheffing van 25%, € 3,3375 voor alle aandelen die bestonden vóór de publieke kapitaalverhoging. Het pro rata dividend voor de periode voor de kapitaalverhoging bedraagt € 2,14 bruto (netto € 1,605), en het pro rata bruto dividend voor de nieuwe aandelen, gecreëerd naar aanleiding van de kapitaalverhoging, bedraagt bruto € 2,36 (netto € 1,77).

Onder voorbehoud van goedkeuring door de gewone algemene vergadering van 19 mei 2014 zal de betaling van het dividend gebeuren tegen afgifte van coupon nr. 16, hetzij bruto € 2,14, op 4 juni 2013 (na beursluiting) onthecht van de Bestaande Aandelen voor de kapitaalverhoging, die het recht vertegenwoordigt op het prorata dividend voor het boekjaar 2013, berekend pro rata temporis voor de periode tussen 1 januari 2013 en de uitgiftedatum van de Nieuwe Aandelen, zijnde 25 juni 2013, en coupon nr. 17, hetzij bruto € 2,36, die het dividend vertegenwoordigt voor de periode na de uitgiftedatum van de Nieuwe Aandelen en 31 december 2013, vanaf 26 mei 2014 bij de financiële instellingen Bank Delen (main paying agent), ING Bank, Belfius Bank, BNP Paribas Fortis Bank en Bank Degroof.

De Ex-date is 21/05/14 en de Record date is 23/05/14.

Voor wat betreft de praktische formaliteiten om deel te nemen aan de jaarvergadering van aandeelhouders die gehouden zal worden op 19/05/14 wordt verwezen naar p 103 van dit jaarlijks financieel verslag en naar de website www.leasinvest.be.

Website

www.leasinvest.be

Voor haar communicatie volgt Leasinvest Real Estate de richtlijnen van de FSMA terzake.

De website is vrij toegankelijk en bevat alle wettelijk verplichte informatie.

Iedere geïnteresseerde kan zich gratis registreren op www.leasinvest.be (Investor relations – 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 vooraf bepaalde periode, van haar optie gebruik te maken. Op dat moment betaalt Leasinvest Real Estate de geplafonneerde rente (= CAP) in plaats van de (hogere) korte termijnrente. Voor de verwerving van dit recht, betaalt de koper een premie aan de verkoper. Via deze rente-indekking, is Leasinvest Real Estate ingedekt tegen ongunstige rentestijgingen.

COLLAR

Combinatie van een gekochte cap en een verkochte floor. Zowel de minimale als de maximale rentevoet zijn bij deze op voorhand bepaald.

CONTRACTUELE HUUR OP JAARBASIS

De geïndexeerde basishuurprijzen zoals contractueel bepaald in de huurovereenkomsten per 31/12/13.

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 netto-meerwaarden 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.

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 beursgeno-

teerde 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 moedervennootschap gedeeld door het aantal aandelen (met uitsluiting van het aantal eigen aandelen op geconsolideerd niveau).

NETTO CASHFLOW

Netto cashflow = netto resultaat plus de toevoegingen aan afschrijvingen, waardeverminderingen op handelsvorderingen en de toevoegingen en onttrekkingen aan voorzieningen min negatieve en positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen min de andere niet cash elementen.

OPNAME

Het totaal aantal vierkante meters die worden verhuurd in de vastgoedmarkt.

REËLE WAARDE

De reële waarde ('fair value') is de 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

Vastgoedbevak 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)
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
Toezicht	FSMA



Dit jaarlijks financieel verslag is beschikbaar op www.leasinvest.be in pdf en in interactieve versie.

U kan een gedrukt exemplaar aanvragen via registratie op www.leasinvest.be.

Concept en creatie: www.theimagecompany.be



Maatschappelijke zetel

The Crescent
Lenniksebaan 451
BE-1070 Brussel

Administratieve zetel

Schermerstraat 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