

40				1	EUR	
NAT.	Datum neerlegging	Nr. BE 0436.323.915	Blz.	E.	D.	VOL-inst 1.1

**JAARREKENING EN ANDERE OVEREENKOMSTIG HET WETBOEK
VAN VENNOOTSCHAPPEN NEER TE LEGGEN DOCUMENTEN**

NAAM: LEASINVEST REAL ESTATE.....

Rechtsvorm: Commanditaire vennootschap op aandelen

Adres: Lenniksebaan.....Nr.: 451..... Bus:

Postnummer: 1070..... Gemeente: Brussel.....

Land: België

Rechtspersonenregister (RPR) - Rechtbank van Koophandel van Brussel.....

Internetadres*: http://www.

Ondernemingsnummer 0436.323.915

DATUM 05/10/2018 van de neerlegging van de oprichtingsakte OF van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt.

JAARREKENING IN EURO

goedgekeurd door de algemene vergadering van

17/05/2021

met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van 01/01/2020 tot 31/12/2020

Vorig boekjaar van 01/01/2019 tot 31/12/2019

De bedragen van het vorige boekjaar **zijn / zijn niet**** identiek met die welke eerder openbaar werden gemaakt.

Totaal aantal neergelegde bladen: Nummers van de secties van het standaardmodel die niet werden neergelegd omdat ze niet dienstig zijn:

Handtekening
(naam en hoedanigheid)

Van Geyte Michel

1 Facultatieve vermelding.

2 Indien nodig, aanpassen van eenheid en munt waarin de bedragen zijn uitgedrukt

3 Schrappen wat niet van toepassing is.

**LIJST VAN DE BESTUURDERS OF ZAAKVOERDERS EN
COMMISSARISSEN EN VERKLARING BETREFFENDE EN
AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE**

LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN

VOLLEDIGE LIJST met naam, voornamen, beroep, woonplaats (adres, nummer, postnummer en gemeente) en functie

Leasinvest Real Estate Management NV NN 0466.164.776

Schermerstraat 42, 2000 Antwerpen, België

Functie : Zaakvoerder

Vertegenwoordigd door :

Van Geyte Michel

Schermerstraat 42 – 2000 Antwerpen, België

EY Bedrijfsrevisoren bv (BE 0446.334.711)

De Kleetlaan 2, 1831 Diegem, België

Commissaris, Lidmaatschap B00160

Mandaat : 23/05/2018 -17/05/2021

Vertegenwoordigd door:

Klaykens Joeri

De Kleetlaan 2, 1831 Diegem, België

Lidmaatschapsnummer : B00597

ENKELVOUDIGE FINANCIËLE STATEN

Verslag van de Raad van bestuur aan de Gewone Algemene Vergadering van aandeelhouders van Leasinvest Real Estate op 17 mei 2021

Dames, Heren,

De Raad van bestuur van Leasinvest Real Estate Management NV (de “Statutaire Zaakvoerder”) heeft de eer u verslag uit te brengen over de activiteiten van Leasinvest Real Estate Comm. VA (hierna “Leasinvest Real Estate” of de “Vennootschap”) over haar boekjaar dat loopt van 01/01/2020 tot en met 31/12/2020.

Hierna wordt u de jaarrekening van de Vennootschap per 31/12/2020 ter goedkeuring voorgelegd.

1. Belangrijke gebeurtenissen tijdens het boekjaar 2020 (De cijfers zijn weergegeven op geconsolideerde basis)

Highlights

- De EPRA winst daalt met 12% van € 40,5 miljoen eind 2019 tot € 35,6 miljoen (€ 6,01 per aandeel vs € 6,83 per aandeel)
- Corona-impact van -6.5% op huuromzet
- Dividendvoorstel gehandhaafd op € 5,25 bruto per aandeel
- Financiële headroom van € 83 miljoen
- Bezettingsgraad stijgt van 90,46% eind 2019 tot 91,62%
- Gemiddelde financieringskost wordt verwacht sterk te dalen ten gevolge van vervroegde terugbetaling van derivaten

Ook voor Leasinvest was 2020 een bijzonder jaar. De Corona-pandemie heeft een impact gehad op ons resultaat, zowel op het vlak van de huurinkomsten als op het vlak van de herwaarderingsresultaten op de participatie in Retail Estates. De verschillende lockdowns, met daaraan gekoppeld verplichte winkelsluitingen in de drie landen waarin Leasinvest actief is, hebben ertoe geleid dat verscheidene huurders uit het retailsegment ons hebben benaderd met een vraag tot betalingsuitstel en/of tijdelijke huurverminderingen. Dit heeft geleid tot een omzetverlies van € 4,2 miljoen, waarvan € 2,5 miljoen reeds definitief toegekend is en het saldo als provisie op de omzet werd opgenomen, aangezien de onderhandelingen met diverse huurders nog aan de gang zijn. Net als in de eerste lockdown opteert Leasinvest ervoor om elke situatie huurder per huurder te bekijken, aangezien de impact van de pandemie verschilt op basis van het land, de sector, de financiële draagkracht, etc. Deze manier van werken leidt ertoe dat het proces langer duurt, omwille van de zeer grondige analyse van elke situatie, waarbij het doel is een langdurige business relationship met onze huurders na te streven.

Herstructurering Luxemburgse activiteiten

Een recente wetwijziging heeft ertoe geleid om de Luxemburgse activiteiten onder te brengen in een aantal Special Purpose Vehicles (SPV's) die weliswaar aan de gewone Luxemburgse vennootschapsbelasting onderworpen zijn. Dit heeft geresulteerd in een positief niet-gerealiseerd portefeuilresultaat.

Vervroegde aflossing derivaten

In het kader van haar hedgingstrategie werd er beslist om de hedge ratio van 90% te verlagen tot het voorheen vastgesteld percentage van 75% voor de volgende 5 jaar. Meer bepaald werden interest rate swaps voor een notioneel bedrag van € 115 miljoen afgelost, wat overeenkomt met een betaling van

€ 20 miljoen. Het gevolg is dat deze negatieve waarde, die in het verleden steeds via Other Comprehensive Income geboekt werd, ineens gerecycleerd werd door de resultatenrekening (herwaarderingsresultaten op financiële instrumenten). Belangrijker is echter dat hierdoor de toekomstige financieringskost drastisch zal dalen, en dit reeds vanaf het eerste kwartaal van 2021. Een inschatting afhankelijk van de kortetermijnrente zal toch leiden tot een reductie van de gemiddelde financiële kost naar een niveau licht onder de 2%, wat overeenkomt met een besparing van ca. € 3 miljoen per jaar.

desinvesteringen

België

Verkoop van een semi – industrieel gebouw in het Brixton Business Park

Op 28 september 2020 werd de notariële akte verleden voor de verkoop van een semi-industrieel gebouw in het Brixton Business Park, een KMO park in Zaventem, voor € 3 miljoen, in lijn met de laatste evaluatie op 30 juni 2020. Het gebouw vertegenwoordigde een jaarlijkse huur van € 0,2 miljoen.

Verkoop Rijksarchief te Brugge

Op 1 december 2020 werd het Rijksarchief te Brugge verkocht aan de beursgenoteerde gereglementeerde vastgoedvennootschap QRF, via de overdracht van 100% van de aandelen van RAB Invest NV. Het gebouw werd verkocht aan € 20,6 miljoen, in lijn met de door de onafhankelijke vastgoedexperten laatst geschatte reële waarde op 30/09/2020. De jaarhuur op dit gebouw bedroeg ca. € 1,3 miljoen.

Groothertogdom Luxemburg

Verkoop Esch 25 in Luxemburg

Op 15 december 2020 heeft Leasinvest Real Estate een kantoorgebouw verkocht van 1.750 m², gelegen aan de Route d'Esch 25 in Luxemburg-stad. De transactie werd gerealiseerd voor een bedrag van € 13 miljoen kosten koper, wat overeenkomt met een rendement van 4,8% op basis van een jaarhuur van ca. € 0,6 miljoen.

Deze desinvesteringen passen allemaal binnen de strategie van de dynamisering van de vastgoedportefeuille van Leasinvest door verouderde gebouwen te verkopen en zich verder te focussen op nieuwe, duurzame projecten.

Ontwikkelingen

Groothertogdom Luxemburg

Shoppingcenter Knauf Pommerloch

Voor het Knauf shoppingcenter Pommerloch gelegen in het Noorden van het Groothertogdom Luxemburg vlakbij de Belgische grens, werden de nieuwe parking (gedeeltelijk), de ingang van de galerij kant Bastogne en de nieuwe commerciële ruimten eind 2020 geopend. De finale oplevering van de parking blijft voorzien in Q1 2021. In de loop van de maanden oktober en november konden reeds 4 retailers hun intrek nemen in hun nieuwe/vernieuwde panden (Adecco, C&A Family store, Jack & Jones, uitbreiding Only). Verder is de vennootschap in eindonderhandeling met twee belangrijke retailmerken en bereiden we actief de opening van de New Yorker-winkel van 1.250 m² voor, wat

bewijst dat het shoppingcenter zeer gegeerd is bij de retailers.

Shoppingcenter Knauf Schmiede

Voor Shoppingcenter Knauf Schmiede werd de renovatie verdergezet en zitten de werken bijna terug op schema aangezien de werven ingevolge de Corona-crisis slechts 3 weken hebben stilgelegen. De grote renovatiewerken, met een uitbreiding van ca. 7.000 m², gebeuren in 2 fases waarvan de eerste werd gefinaliseerd en geopend voor het publiek met een galerij waarvan het interieur werd vernieuwd en waarin 2 nieuwe kiosken, Fred's en Leonidas, werden geopend, naast een speelruimte voor kinderen. De oplevering van de uitbreiding is voorzien in Q1 2022. Deze werken omvatten een breder commercieel aanbod, een nieuw horecaconcept en een zone voor activiteiten en ontspanning voor families. Ondertussen zijn de afbraakwerken voor zone 2 goed vooruitgegaan teneinde in de loop van Q1 2021 te kunnen starten met de bouw, voor finale oplevering in Q1 2022.

EBBC business park, nu MOONAR

Het EBBC business park dat omgedoopt wordt tot Moonar wordt volledig geherpositioneerd en zal de nieuwe corona-proof campus worden van Luxemburg. Een concept met de nadruk op community, groen- en buitenomgeving, verschillende 'places-to-meet' zoals book shops, coffeeshop, en een nieuw paviljoen. Het geschatte renovatiebudget bedraagt € 32 miljoen en de finale oplevering wordt verwacht in de loop van 2023. Een aantal leegstaande oppervlaktes worden niet meer aangeboden op de markt, om zodoende de graduele renovatie te kunnen aanvangen en verderzetten.

Mercator, Route d'Arlon

Ook Mercator wordt omgedoopt naar High 5! Het gebouw dat momenteel voor 40% bezet is, wordt vernieuwd en aangepast aan de noden van een jong en dynamisch publiek. De leegstaande verdiepingen worden volledig gestript en vernieuwd. Leasinvest zal er een modelkantoor inrichten en daar haar Luxemburgse zetel vestigen.

België

Brussel – Kantoorgebouw Monteco (Montoyer 14)

Het kantoorgebouw Monteco zal een project worden dat zich zal onderscheiden naar smart technology gecombineerd met houtskeletbouw.

Het is de ambitie van Leasinvest om de eerste hoogbouw in houtskelet te bouwen en als referentiepunt te dienen voor de nieuwe generatie duurzame "recyclable buildings". De bouwvergunning werd eind juli 2020 bekomen. De afbraakwerken zijn intussen gestart, zodat eind Q1 2021 gestart kan worden met de nieuwbouw. De oplevering van het nieuwe gebouw is voorzien in Q1/Q2 2022. Ondertussen werd de commercialisatie van dit project opgestart.

Antwerpen – Hangar 26/27

Het Deense architectenbureau CF Moller werd intussen door Leasinvest Real Estate aangesteld als architect voor de uitwerking van een hoogwaardig gemengd project, met uitbreiding van de kantoren en retail, waarbij een bijzondere aandacht wordt geschonken aan de toegankelijkheid tussen de privaatieve ruimtes en de publieke ruimte van de kaaien.

De vergunning voor de renovatie van de gevel werd intussen toegekend en de uitvoering van deze werken zal plaatsvinden tussen april en oktober 2021. De vergunningsaanvraag voor de verdere uitbreiding van het gebouw is in volle voorbereiding.

Bezettingsgraad en verhuringen

Evolutie bezettingsgraad en huurhernieuwingen

De bezettingsgraad verbetert tot 91,62% (90,46% per eind 2019), ingevolge het afsluiten van nieuwe huurcontracten en huurhernieuwingen.

Verhuringen

Groothertogdom Luxemburg

Zoals hierboven reeds gemeld ondergaat het kantoorgebouw Mercator/High 5! op dit ogenblik een rebranding, met renovatie van de gemeenschappelijke ruimten en de leegstaande kantoren. In het eerste halfjaar kon evenwel voor een bestaande klant een bijkomende verhuring van 461 m² ondertekend worden. In Q3 werd een huurovereenkomst afgesloten met CHL (Centre Hospitalier de Luxembourg) voor de huur van de 4e verdieping (1 557 m²) vanaf 1 oktober 2020, voor een periode van meer dan 6 jaar. Voor het gebouw CFM Titanium werden in de loop van 2020 diverse huurovereenkomsten ondertekend voor een totaal van circa 2.100 m² kantoorruimte. Het gebouw Monnet 4 is op heden volledig verhuurd. In Shoppingcenter Knauf Pommerloch werd, naast een aantal nieuwe huurovereenkomsten en – verlengingen in de loop van 2020, in Q3 een nieuwe huurovereenkomst afgesloten met New-Yorker voor 1 500 m², met opening in maart 2021.

België

Voor Hangar 26/27 in Antwerpen kon een nieuwe huurovereenkomst van 500 m² worden afgesloten. Wat het retailgedeelte in het Brixton Business park betreft, heeft geen enkele huurder zijn opzegmogelijkheid per 27/04/2021 uitgeoefend. Evenwel is 1 unit onderworpen aan de gevolgen van het faillissement van Mega World; negotiaties met kandidaat-huurders zijn lopende. Voor Tour & Taxis Koninklijk Pakhuis noteren we een stijging van de bezettingsgraad ingevolge het afsluiten van huuruitbreidingen en 3 nieuwe huurovereenkomsten (respectievelijk 223 m², 187 m² en 192 m²) en in Q4 een belangrijke huurverlenging betreffende 858 m² voor een periode van 6 jaar, hetzij tot 30/06/2028. In The Crescent Anderlecht kon in de loop van het eerste halfjaar een belangrijke nieuwe verhuring van 900 m² opgetekend worden, waardoor de totale bezettingsgraadvan het gebouw toenam van 70% tot 80%.

Duurzaamheidsstrategie

In het jaar 2020 werd er een duidelijke duurzaamheidsstrategie uitgeschreven die zich vertaalt in strategische acties omtrent 5 thema's en 13 subthema's zoals:

Liveable

Evolving

Adaptable

Societal

Invest ments

Deze 5 thema's zullen de (des)investeringsstrategie van Leasinvest verder bepalen waar de vennootschap streeft om Gezonde en inspirerende omgevingen te creëren (Liveable) in hun gebouwen en omgevingen, die ze wenst te ontwikkelen in overleg met alle stakeholders (Evolving). Hierbij staat Klimaatadaptief bouwen voorop (adaptable) en worden de energieverbruiken en resources nauw opgevolgd. Bovenop dit technische luik is Leasinvest er zich ook bewust van dat het sociale aspect niet mag verloren gaan en we dus een sociaal verantwoordelijke rol te vervullen hebben (societal). Bijgevolg zullen de investeringen gericht zijn op gebouwen als flexibele structuren met technologische innovatie en duurzame mobiliteit.

Corporate Governance

Samenstelling raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder

Op de algemene vergadering van de statutaire zaakvoerder van 18 mei 2020, werd beslist Jean-Louis Appelmans als niet-uitvoerend bestuurder te herbenoemen tot na de algemene vergadering van mei 2021 en Wim Arousseau te benoemen als niet-uitvoerend bestuurder, op voordracht van AXA, tot na de algemene vergadering van mei 2022. De Raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder van de Vennootschap is bijgevolg als volgt samengesteld:

Mandaat in RvB	Datum einde mandaat
Jan Suykens Voorzitter, niet-uitvoerend bestuurder, op voordracht van Ackermans & van Haaren	16/05/2022
Michel Van Geyte Afgevaardigd bestuurder, op voordracht van Ackermans & van Haaren	16/05/2022r
Dirk Adriaenssen Niet-uitvoerend bestuurder, onafhankelijk	16/05/2022
Jean-Louis Appelmans Niet-uitvoerend bestuurder, op voordracht van Ackermans & van Haaren	17/05/2021
Wim Arousseau Niet-uitvoerend bestuurder, op voordracht van Axa	16/05/2022
Piet Dejonghe Niet-uitvoerend bestuurder, op voordracht van Ackermans & van Haaren	16/05/2022
Marcia De Wachter Niet-uitvoerend bestuurder, onafhankelijk	15/05/2023
Colette Dierick Niet-uitvoerend bestuurder, onafhankelijk	15/05/2023
Sigrid Hermans Niet-uitvoerend bestuurder, onafhankelijk	15/05/2023
Eric Van Dyck Niet-uitvoerend bestuurder, onafhankelijk	16/05/2022

EPRA Gold Award voor jaarlijks financieel verslag 2019

Voor de 8e maal op een rij heeft Leasinvest Real Estate een EPRA Gold Award ontvangen voor haar Jaarlijks financieel verslag 2019. De award wordt toegekend aan beursgenoteerde vastgoedondernemingen die de Best Practices Recommendations van EPRA navolgen, met het oog op transparantie en vergelijkbaarheid van gegevens.

Toelichting P&L

De EPRA Winst bedraagt op eind december 2020 € 35,6 miljoen (€ 6,01 per aandeel) wat een daling betekent van 12% per aandeel ten opzichte van 31/12/2019 (- € 4,9 miljoen of - € 0,82 per aandeel).

Het netto huurresultaat is gedaald ten opzichte van december 2019: € 64,8 miljoen per december 2019 vs € 59,8 miljoen per december 2020. De daling vloeit voort uit een combinatie van een gedaalde omzet door Corona (- € 4,2 miljoen) en de verkoop van een aantal gebouwen in de loop van 2019 en 2020. Na het effect van de toegekende en ingeschatte huurverliezen over 2020, stellen we vast dat 97% van de huurinkomsten over 2020 inmiddels geïnd zijn.

De bruto huurrendementen zijn gedaald in vergelijking met december 2019 en bedragen 5,63% (5,84% december 2019) op basis van de reële waarde en 5,51% (5,72% december 2019) op basis van de investeringswaarde; de bezettingsgraad is gestegen van 90,46% december 2019 naar 91,62% op 31/12/2020.

De vastgoedkosten zijn nagenoeg constant gebleven van - € 10,1 miljoen per 31/12/2019 naar - € 10,2 miljoen per 31/12/2020.

De algemene kosten zijn gedaald van - € 3,0 miljoen per 31/12/2019 naar - € 2,1 miljoen per 31/12/2020, voornamelijk door lagere consultancy fees.

De overige operationele opbrengsten bedragen € 0,4 miljoen per 31 december 2020 en bestaan vooral uit de finale liquidatiecoupon van het vastgoedcertificaat Lux Airport.

De operationele marge (operationeel resultaat voor portefeuilleresultaat/huurinkomsten) daalt slechts lichtjes van 75,80% op 31/12/2019 naar 75,03% op eind december 2020.

Het resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (€ 2,2 miljoen) betreft de meerwaarde die gerealiseerd werd op de verkoop van Esch 25, het Rijksarchief te Brugge en op Brixton Business Park Unit 10.

De variatie in reële waarde van de vastgoedbeleggingen op 31/12/2020 bedraagt € 29,3 miljoen (31/12/2019: € 4,1 miljoen). Er werden belangrijke meerwaarden geboekt op de kantorenportefeuille in zowel België als Luxemburg, deels gecompenseerd door minwaarden op de Knauf shoppingcentra.

Het financieel resultaat (exclusief herwaarderingen) bedraagt € -10,1 miljoen op 31/12/2020 in vergelijking met € -8,5 miljoen op 31/12/2019. De stijging is voornamelijk te wijten aan de toename van de hedgingkosten. Deze stijging werd gedeeltelijk gecompenseerd door een hoger dividend van Retail Estates € 5,9 miljoen in vergelijking met € 5,1 miljoen vorig jaar. De financieringskost is gestegen van 2,14% eind december 2019 naar 2,35% eind december 2020. Deze stijging is vooral te verklaren door een stijging van de gemiddelde hedge ratio doorheen 2020 in combinatie met een daling van Euribor 3M. Deze stijging wordt deels gecompenseerd door lagere interesten op leningen, vooral door de aflossing van de dure retail bond in oktober 2019.

Het herwaarderingsresultaat van de financiële instrumenten (- € 59,5 miljoen) bestaat grotendeels uit de negatieve herwaardering van de participatie in Retail Estates (- € 33,5 miljoen) en van de niet-effectieve hedginginstrumenten (- € 25,9 miljoen).

De vennootschapsbelasting bedraagt € 0,5 miljoen.

Het netto resultaat per 31/12/2020 bedraagt € 7,7 miljoen t.o.v. € 49,9 miljoen op 31/12/2019. In termen van netto resultaat per aandeel geeft dit resultaat een verhouding van € 1,30 per aandeel op 31/12/2020 tegenover € 8,42 op 31/12/2019. De daling in het netto resultaat per aandeel is te verklaren door de daling van de EPRA Earnings, in combinatie met de negatieve herwaardering van de financiële instrumenten (IAS 39) deels gecompenseerd door een positief portefeuilleresultaat (IAS 40).

De schuldgraad bedraagt 55,58% wat een stijging betreft tov 31/12/2019 (54,78%) maar een daling tov 30/09/2020 (56,54%).

Toelichting Balans

Op het einde van het boekjaar 2020 bedraagt het eigen vermogen, aandeel groep (gebaseerd op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen) € 487,2 miljoen (jaareinde 2019 € 492,6 miljoen). Het netto actief per aandeel excl. de invloed van de reële waarde aanpassingen op financiële instrumenten en uitgestelde belastingen (EPRA) bedraagt € 91,3 eind 2020 in vergelijking met € 93,4 eind 2019.

De variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva (IAS 39) die in het eigen vermogen worden verwerkt zijn gestegen met € 18,1 miljoen, grotendeels als gevolg van de vervroegde aflossing van een aantal effectieve derivaten in de loop van december 2020. De negatieve marktwaarde van de indekkingsinstrumenten die in het eigen vermogen worden verwerkt bedraagt eind 2020 € -22,7 miljoen ten opzichte van € -40,7 miljoen op het einde van het vorige boekjaar. Eind 2020 bedraagt de intrinsieke waarde per aandeel € 82,2 (31/12/2019: € 83,1). De EPRA NAW daarentegen bedraagt € 91,3 (2019: € 93,4) en de slotkoers van het aandeel van Leasinvest Real Estate op 31 december 2020 bedroeg € 77,80, hetzij een discount van 15%.

Eind 2020 bedraagt de schuldgraad 55,6% (54,8% eind 2019). De nominale financiële schulden opgenomen in de balans per 31/12/2020 bedragen € 663,6 miljoen bedragen, wat een stijging van € 4,5 miljoen is ten opzichte van € 659,1 miljoen op het einde van het vorige boekjaar.

Dividend

De raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder stelt aan de gewone algemene vergadering van aandeelhouders voor om een dividend uit te keren aan de 5.926.644 deelgerechtigde aandelen van bruto € 5,25 en netto, vrij van roerende voorheffing van 30%, € 3,675, hetzij hetzelfde dividend als voor het boekjaar 2019.

Onder voorbehoud van goedkeuring door de gewone algemene vergadering op 17 mei 2021 zal de betaling van het dividend gebeuren tegen afgifte van coupon nr. 26 vanaf 25 mei 2021 bij de financiële instellingen Bank Delen (hoofdbetaalagent), ING Bank, Belfius Bank, BNP Paribas Fortis Bank en Bank Degroof. De Ex-date is 20/05/2021 en de Record date is 21/05/2021.

Vooruitzichten boekjaar 2021

De corona-pandemie houdt de markten waar Leasinvest actief is, nog steeds in haar greep.

In België blijft de horeca tot nader order gesloten, waardoor er zeker een impact zal zijn op de huurinkomsten van vooral het gelijkvloers van het Koninklijk Pakhuis op de Tour & Taxis site.

In Luxemburg blijft de horeca tot nader order eveneens gesloten; de niet-essentiële winkels zijn sinds 11 januari 2021 weer geopend. De grenzen blijven tot nader order geopend, al zijn voor Belgen die buiten een cirkel van 20 km van de Luxemburgse grens wonen wel beperkingen van kracht om de grens te overschrijden, en dit tot minstens 19 april 2021.

In Oostenrijk zijn de niet-essentiële winkels en de horeca gesloten geweest van 26 december 2020 tot 7 februari 2021. Vanaf 8 februari 2021 zijn de niet-essentiële winkels weer open, maar de horeca blijft er tot nader order gesloten. Aangezien de Oostenrijkse wet voorziet in een recht om als huurder af te zien van huurbetalingen in een periode van een door de overheid opgelegde lockdown, zal ook hier ongetwijfeld een negatieve impact op de huurinkomsten uit volgen voor 2021.

Daarnaast werden in 2020 enkele niet-strategische gebouwen verkocht, die in 2021 bijgevolg geen huurinkomsten zullen opleveren. Daartegenover staat dan wel een significante daling van de financieringskosten wegens de vervroegde aflossing van een aantal derivaten in december 2020. Daarenboven zijn er een heel aantal gebouwen in (her)ontwikkeling, die pas na 2021 zullen bijdragen tot de huurinkomsten.

Niettegenstaande de gezonde, gediversifieerde portefeuille en het herontwikkelingspotentieel van bepaalde sites, verplichten de huidige Corona omstandigheden ons tot voorzichtigheid qua financiële vooruitzichten.

Het lijkt ons in deze context weinig waarschijnlijk dat het dividend over het boekjaar 2021, betaalbaar in mei 2022, nog op het niveau van € 5,25 bruto per aandeel zal kunnen behouden worden.

Beheer van de financiële middelen

Begin december 2020 kwam een private bond voor een bedrag van € 20 miljoen op vervaldag. Om de headroom op peil te houden, werd een bijkomende bancaire kredietlijn van € 20 miljoen afgesloten. Wat betreft bankfinanciering, vervielen in de loop van 2020 voor een bedrag van € 40 miljoen kredietlijnen, die allen ofwel verlengd, ofwel vervangen werden door een kredietlijn met eenzelfde bedrag. Daarnaast waren er ook vervaldagen van kredieten in de loop van Q1 2021 voor een bedrag van € 35 miljoen. Deze werden reeds allen verlengd, waardoor de gemiddelde looptijd van de kredieten momenteel 3,36 jaar bedraagt. De eerstvolgende vervaldagen zijn voor de tweede jaarhelft van 2021, maar de headroom van € 83 miljoen ligt hoger dan het bedrag van deze kredietlijnen, wat ons marge geeft om in de komende maanden de verlengingen in orde te brengen. In de loop van december 2020 werd voor een notioneel bedrag van €115 miljoen aan effectieve derivaten afgelost, voor een waarde van € 20,3 miljoen. Al deze derivaten hadden een strike rate van meer dan 2% en een gemiddelde looptijd van meer dan 5 jaar, waardoor de toekomstige financieringskost significant én duurzaam zal dalen, tot een niveau onder 2%. De hedgeratio daalt hierdoor van 82 naar 70%. Daarnaast werd op de bestaande portefeuille aan derivaten een aantal blend & extends gedaan, waardoor deze instrumenten in tijd verlengd werden, maar de strike rate verlaagd werd. De gemiddelde looptijd van de derivaten daalt echter van 5,54 jaar eind 2019 naar 4,58 jaar op jaareinde 2020, aangezien de vervroegde aflossing van derivaten een groter effect sorteerde. De gemiddelde financieringskost steeg van 2,14% over 2019 naar 2,35% over 2020. Naar de toekomst toe zal deze gemiddelde financieringskost significant dalen, aangezien zowel de derivatenkost als de interestkosten verwacht worden lager te liggen in 2020.

Risicofactoren

Alle risicofactoren die eigen zijn aan Leasinvest Real Estate worden vermeld in Risicofactoren vooraan in het geconsolideerd jaarlijks financieel verslag op p 4.

Corporate governance verklaring

Principes

Leasinvest Real Estate past de Belgische Corporate Governance Code 2020 (de “Code 2020”) toe als referentiecode. Deze Code is beschikbaar op de website www.corporategovernancecommittee.be.

De Code 2020 gaat uit van het principe comply or explain (pas toe of leg uit): Belgische beursgenoteerde vennootschappen kunnen van de bepalingen die aanbevelingen vormen afwijken op voorwaarde dat zij hiertoe een afdoende reden opgeven.

De vennootschap leeft de bepalingen van de Code 2020 na, met uitzondering van de hierna volgende bepalingen:

- Bepaling 7.6 van de Code 2020 stelt dat de niet-uitvoerende bestuurders een deel van hun vergoeding in de vorm van aandelen van de vennootschap dienen te ontvangen. EXPLAIN – Leasinvest Real Estate wijkt af van deze bepaling en kent geen vergoeding in aandelen toe aan de niet-uitvoerende bestuurders. De vennootschap is van mening dat de toepassing van deze bepaling niet noodzakelijk bijdraagt tot het handelen met een perspectief van een lange termijn- aandeelhouder, gelet op de aard van de vennootschap (GVV) en de feitelijke omstandigheden van de bestuurders. De vergoedingen van de niet-uitvoerende bestuurders van de vennootschap zijn van die aard dat de invloed van een dergelijke vergoeding in aandelen zeer beperkt zou zijn en het wettelijk kader van de vennootschap en haar strategie waarborgen, naar de mening van het bestuursorgaan, afdoende dat wordt gehandeld met het perspectief van de lange termijn- aandeelhouders van de vennootschap.

- Bepaling 7.9. van de Code 2020 stelt dat een minimumdrempel van aandelen dient aangehouden te worden door de leden van het uitvoerend management. EXPLAIN – Leasinvest Real Estate wijkt af van deze bepaling. Zo is er op heden geen long-term-incentive plan voorzien t.a.v. het uitvoerend management noch worden aandelenopties toegekend. Indien op termijn het aandelenbezit aan het uitvoerend management zou worden voorgelegd, zal dit worden voorgesteld ter goedkeuring op de algemene vergadering. Als GVV streeft Leasinvest Real Estate naar een maximale dividenduitkering per aandeel, in lijn met het perspectief van een lange termijn aandeelhouder. Van bij zijn beursnotering, legt Leasinvest Real Estate de klemtoon op het creëren van stabiele cashflows op lange termijn, die in combinatie met de hoge uitkeringsplicht als GVV, Leasinvest tot een volwaardig, rendabel en liquide alternatief maakt voor directe investeringen in vastgoed op basis van huuropbrengsten. Dit is de basis van zijn strategie die ook duidelijk blijkt uit de operationele implementatie van deze strategie door de leden van het uitvoerend management. Leasinvest is dan ook van mening dat via het remuneratiebeleid een duidelijke link wordt gelegd met het creëren van stabiele lange termijn cashflows en dat het de leden van het uitvoerend management reeds doet handelen met het perspectief van een lange termijn aandeelhouder.

Verder worden de bepalingen van de toepasselijke vennootschapswetgeving met betrekking tot corporate governance nageleefd. Tijdens het boekjaar 2020, dat voor deze Corporate governance verklaring de referentieperiode is, blijft het oude Wetboek van Vennootschappen (W.Venn) in beginsel van toepassing op Leasinvest Real Estate, tot haar omzetting in een rechtsvorm beheerst door het nieuwe Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen (“WVV”). Sinds 1 januari 2020 zijn echter wel de dwingende bepalingen van het WVV die op de naamloze vennootschap toepassing vinden (met uitzondering van boek 7, titel 4, hoofdstuk 1), van toepassing op de vennootschap.

Het Corporate Governance Charter, zoals laatst gewijzigd op 19/08/2020, strekt ertoe de voornaamste aspecten van het governancebeleid van de vennootschap toe te lichten, zoals haar bestuursstructuur, de organisatie van de interne en externe controle alsook van het risicobeheer. Daarnaast geeft het een beschrijving van de verschillende preventieve beleidslijnen die de vennootschap toepast inzake

marktmisbruik, belangenconflicten en goed gedrag. Dit Charter is gebaseerd op de statuten van de vennootschap, op de Code 2020 en op andere op de vennootschap toepasselijke reglementering, waaronder voormelde vennootschapswetgeving en de wetgeving betreffende gereguleerde vastgoedvennootschappen (de "GJV wetgeving", waaronder wordt verstaan de "GJV Wet"1 en het "GJV KB"2). Het Charter is beschikbaar op www.leasinvest.be. De corporate governance principes worden, omwille van de specifieke bestuursstructuur van de vennootschap vooral geïmplementeerd in de bestuursstructuur van de statutaire zaakvoerder.

Governance structuur en beslissingsorganen

Groepsstructuur

De controle over de vennootschap wordt uitgeoefend door Ackermans & van Haaren NV, met statutaire zetel te Begijnenvest 113, 2000 Antwerpen (meer informatie: www.avh.be). Ackermans & van Haaren NV heeft bij toepassing van artikel 74 §7 van de wet van 1 april 2007 op de openbare overnamebiedingen meegedeeld meer dan 30% van de effecten met stemrecht aan te houden van de vennootschap.

Statutaire zaakvoerder

De vennootschap wordt bestuurd door de enige statutaire zaakvoerder, Leasinvest Real Estate Management NV, met statutaire zetel te 2000 Antwerpen, Schermersstraat 42 (RPR 0466.164.776), een 100% dochteronderneming van Ackermans & van Haaren NV, die de hoedanigheid van enige statutaire zaakvoerder heeft en die bovendien permanent voldoet aan de artikelen 14 en 15 van de GJV Wet. De voornaamste activiteit van de statutaire zaakvoerder is het bestuur van Leasinvest Real Estate Comm. VA. Leasinvest Real Estate Management NV had op 31/12/2020 een eigen vermogen van € 2.694.533.

Duur mandaat

Leasinvest Real Estate Management NV werd in 1999 aangesteld als enige statutaire zaakvoerder voor een onbepaalde duur, met een minimumtermijn van zeventientwintig (27) jaar, zodat het mandaat onherroepbaar is tot aan de datum van de jaarvergadering van de vennootschap die zal worden gehouden in 2026. Na die datum is het mandaat van de statutaire zaakvoerder- rechtspersoon herroepbaar mits de aanwezigheids- en meerderheidsvoorwaarden die vereist zijn voor een wijziging van de statuten worden nageleefd, en dit zonder dat de statutaire zaakvoerder-rechtspersoon m.b.t. dat punt over een vetorecht beschikt. De statutaire zaakvoerder kan op ieder ogenblik zelf ontslag nemen. Het mandaat van de zaakvoerder kan tenslotte ook worden ingetrokken krachtens een gerechtelijke uitspraak ingevolge een vordering ingesteld door de algemene vergadering van aandeelhouders op grond van wettige redenen.

Bevoegdheden

De statutaire zaakvoerder is bevoegd om alle handelingen van bestuur te verrichten die nodig of dienstig zijn ter verwezenlijking van het doel van de vennootschap, met uitzondering van de handelingen waarvoor krachtens de wet of de statuten alleen de algemene vergadering bevoegd is. De statutaire zaakvoerder bestuurt de vennootschap via zijn collegiale raad van bestuur die een afgevaardigd bestuurder en een gevolmachtigde tot het dagelijks bestuur heeft aangesteld. Sinds 15/05/2018, is Michel Van Geyte als enig afgevaardigd bestuurder aangesteld.

Remuneratie

Naast het recht op terugbetaling van alle kosten die rechtstreeks verband houden met zijn opdracht van het besturen van de vennootschap ontvangt de statutaire zaakvoerder een statutair forfaitair

vastgelegde vergoeding van 0,415% van de geconsolideerde activa van de vennootschap. Deze bedroeg voor het voorbije boekjaar € 5.079.059. Er wordt geen andere remuneratie toegekend aan de statutaire zaakvoerder.

Raad van bestuur van de zaakvoerder

Samenstelling

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

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

De statutaire zaakvoerder werd in het boekjaar 2020 bestuurd door een raad van bestuur van negen bestuurders tot 18 mei 2020 en vervolgens tien bestuurders, waarvan 5 onafhankelijke bestuurders, 4 bestuurders op voordracht van Ackermans & van Haaren NV en 1 bestuurder op voordracht van Axa.

De statuten van de statutaire zaakvoerder bevatten bepalingen inzake bijzondere meerderheden die nageleefd moeten worden in de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder, onder meer bij beslissingen betreffende de strategie (zie verder).

De raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder telt minstens drie onafhankelijke bestuurders, die voldoen aan de criteria zoals voorzien in artikel 7:87 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en in bepaling 3.5 van de Code 2020.

Overeenkomstig bepaling 5.5 van de Code 2020 bekleden de niet-uitvoerende bestuurders niet meer dan 5 bestuurdersmandaten in beursgenoteerde vennootschappen.

De Raad van Bestuur benoemt in zijn midden een Voorzitter erkend omwille van zijn of haar professionalisme, onafhankelijkheid van geest, coachende capaciteiten, het vermogen om consensus te bouwen en communicatieve en vergadervaardigheden.

De Voorzitter is, naast zijn statutaire opdrachten, verantwoordelijk voor de leiding van de vergaderingen van de Raad van Bestuur en voor de doeltreffendheid van de Raad van Bestuur in al zijn aspecten. In het bijzonder neemt hij de nodige maatregelen met het oog op de totstandkoming van een klimaat van vertrouwen binnen de Raad van Bestuur, waarin ruimte is voor open discussies en opbouwende kritiek.

De rol van de Voorzitter is nader omschreven in het Corporate governance charter (artikel 2.6).

Huidige samenstelling

JAN SUYKENS

Bestuurder op voordracht van Ackermans & van Haaren NV – niet-uitvoerende bestuurder
Voorzitter van de raad van bestuur van Leasinvest Real Estate Management NV
Voorzitter van het Benoemings- en remuneratiecomité

Huidige functie: Voorzitter van het Executief comité van Ackermans & van Haaren NV, Begijnenvest 113, 2000 Antwerpen.

De heer Suykens is licentiaat in de toegepaste economische wetenschappen aan de Universiteit van Antwerpen (UFSIA), waarna hij een master of business administration behaalde aan de Colombia University te New York. Ook volgde hij een opleiding in Leadership for senior executives aan de Harvard Business School te Boston. Hij startte zijn professionele loopbaan bij de Generale bank (Corporate & Investment Banking) alvorens in 1990 lid te worden van het Executief comité van Ackermans & van Haaren NV.

Mandaten in vennootschappen buiten de LRE-perimeter op 31/12/2020 en tijdens de voorbije 5 boekjaren: Aannemingsmaatschappij CFE NV, ABK Bank CVBA•, Ackermans & van Haaren Coordination Center NV•, Ackermans & van Haaren NV, Anfima NV, Anima NV, AvH Growth Capital NV, Bank J.Van Breda & C° NV, BPI Real Estate Belgium NV, Delen Private Bank NV, Delen Private Bank Luxembourg S.A., Dredging, Environmental & Marine Engineering NV, Extensa Group NV, Extensa NV, FinAx NV, Finaxis NV•, Green Offshore NV•, Grossfeld PAP, HPA NV•, JM Finn & C° Ltd., Media Core NV, Mediahuis NV, Mediahuis Partners NV, Oyens & Van Eeghen N.V.•, Profimolux S.A., Project T&T NV•, Rent-A-Port NV, Residalya•, T&T Koninklijk Pakhuis NV•, T&T Openbaar Pakhuis NV•, T&T Parking NV•, Van Laere NV•.

Charity mandaten: Antwerp Management School, De Vrienden van het Rubenshuis VZW, ING Antwerp branch, Koning Boudewijnstichting Steunraad Antwerpen.

Begin mandaat: 3 juni 1999

Einde mandaat: 16 mei 2022

Aantal aandelen Leasinvest Real Estate in bezit: 0

MICHEL VAN GEYTE

Bestuurder op voordracht van Ackermans & van Haaren NV – uitvoerend bestuurder – effectief leider

Sinds 22 mei 2018: Afgevaardigd bestuurder van Leasinvest Real Estate Management NV, Schermersstraat 42, 2000 Antwerpen.

Michel Van Geyte is licentiaat in de toegepaste economische wetenschappen aan de Katholieke Universiteit Leuven (KUL) en beschikt over een postgraduaat Real Estate aan de KUL en een executive master in Corporate Finance aan de Vlerick Business School. M. Van Geyte werd in augustus 2004 bij Leasinvest Real Estate Management NV aangeworven als commercial manager (COO). Voordien was hij werkzaam bij Knight Frank NV als managing partner. Hij heeft meer dan 20 jaar ervaring in vastgoed. Sinds 2009 doceert M. Van Geyte ook verschillende cursussen gerelateerd aan vastgoed, aan de KUL.

Mandaten in andere vennootschappen op 31/12/2020 en tijdens de voorbije 5 boekjaren: Leasinvest Immo Lux SICAV-FIS SA, Retail Estates NV, Care Property Invest NV, KUL Alumni, Belgian Luxembourg Council of Shopping Centers (BLSC), ULI Belgium, RAB Invest NV•, Carver BV•, Neif Montoyer BV•, EBBC A Sàrl, EBBC C Sàrl, Orli Lux S.à.r.l.•, AE Starvilla Sieben GmbH & Co OG, Frun Park Asten GmbH, Leasinvest Immo Austria GmbH, Leasinvest Gewerbeparkstrasse 2 Stadlau GmbH, Kadmos Immobilien Leasing GmbH, Vösendorf Nordring 2-10 Vermietungsgesellschaft mbH, Vösendorf Nordring 16 Vermietungsgesellschaft mbH. En als vaste vertegenwoordiger van Midhan BV, met statutaire zetel te 8670 Koksijde, Duinenkranslaan 62: Haven Invest NV, Leasinvest Services NV, S. Invest I SA, P. Invest SA, Porte des Ardennes Pommerlach SA, Porte des Ardennes Schmiede SA, Boomerang Strassen Sàrl, GK5 Sàrl, Leasinvest Offices Luxembourg Sàrl, RDA 100 Sàrl, Retail South Sàrl, T&T Koninklijk Pakhuis NV•, Mercator Sàrl•.

Begin mandaat: 19 maart 2013

Einde mandaat: 16 mei 2022

Aantal aandelen Leasinvest Real Estate in bezit: 0

DIRK ADRIAENSSEN

Onafhankelijk bestuurder– niet-uitvoerend bestuurder

Huidige functie: Bestuurder van vennootschappen, Schermerstraat 42, 2000 Antwerpen

De heer Adriaenssen is licentiaat in de rechten aan de Vrije Universiteit van Brussel en behaalde een postgraduaat in vastgoedkunde aan de KUL, waarna hij een Leadership Programme volgde te Zwitserland aan de IMD te Lausanne en deelnam aan het Real Estate Programme te Oxford. Hij heeft meer dan 20 jaar ervaring in winkelvastgoed (Redevco, Retail Estates en Mitiska).

Mandaten in andere vennootschappen op 31/12/2020 en tijdens de voorbije 5 boekjaren: Redevco CH & CE, Redevco Liegenschaftsverwaltungs GmbH, Immoca irtschaftsgütervermietungsgesellschaft m.b.H, MITI Wirtschaftsgüter Vermietungsgesellschaft m.b.H., Arioso MH77 iegenschaftsverwaltungs GmbH, Arioso GmbH, Redevco (Suisse) SA, Redevco Switzerland Asset Management Services AG, Arioso Czech s.r.p., V Prime Properties Korlátolt Felelősségű Társaság, Redevco Polska Delta Spolka Z Ograniczona Odpowiedzialnoscia, Seratos Expert SRL, Bengali NV•, Redevco Retail Hungary Ingatlanhasznosito Kft•, Redevco Polska Gamma Spolka s ograniczona odpowiedzialnoscia•, Redevco Slovakia Petralka sro•, Swifico AG•, Redevco Polska Delta Spolka Z ograniczona odpowiedzialnoscia•, Redevco Neun Liegenschaftsverwaltungs GmbH•, S.C. SPV Develop One S.R.L. •, Redevco Iroda Ingatlanhasznosito Korlatolt Felelősségű Tarsasag “végelszamolás akatt”•, Claudima AG•, Cordima AG•, Sitimco AG•, Tecarla AG•, Cofra Services AG•, Arioso Czech Republic s.r.o. •, Redevco Switzerland Alpha AG•, First Side Development AG•, Jotta Wirtschaftsgütervermietungsgeschellschaft mbH•, Redevco RWP SA•, Redevco RWP Villeneuve SA•.

Begin mandaat: 22 mei 2018

Einde mandaat: 16 mei 2022

Aantal aandelen Leasinvest Real Estate in bezit: 0

JEAN-LOUIS APPELMANS

Bestuurder op voordracht van Ackermans & van Haaren NV – niet-uitvoerend bestuurder

Tot 22 mei 2018: uitvoerend bestuurder van Leasinvest Real Estate Management NV en effectief leider

Huidige functie: bestuurder van vennootschappen, Van Schoonbekestraat 36 bus 401, 2018 Antwerpen 1

De heer Appelmans is licentiaat handelswetenschappen en financiële wetenschappen aan de Vlaamse Economische Hogeschool Brussel en bekleedde achtereenvolgens diverse financiële functies bij de Compagnie Maritime Belge, JP Morgan-Chase en Deutsche Bank alvorens hij in juli 1999 werd benoemd tot afgevaardigd bestuurder van Leasinvest Real Estate Management NV en deze functie uitoefende tot in mei 2018.

Mandaten in andere vennootschappen op 31/12/2020 en tijdens de voorbije 5 boekjaren: Forum Estates Holding BV, Forum Estates NV GVBf, Leasinvest Immo Lux SICAV-FIS SA•, RAB Invest NV•, Retail Estates NV•, Orli Lux S.à.r.l. •, Frun Park Asten GmbH•, Van Breda Immo Consult NV•. En als vaste

vertegenwoordiger van Granvelle Consultants & C° BV: Extensa Group NV, Haven Invest NV•, Leasinvest Services NV•, P. Invest SA•, Porte des Ardennes Pommerlach SA•, Porte des Ardennes Schmiede SA•, S.Invest I SA•, P. Invest SA•, T&T Koninklijk Pakhuis NV•, Kadmos Immobilien Leasing GmbH•, Leasinvest Gewerbeparkstrasse 2 Stadlau GmbH•.

Begin mandaat: 3 juni 1999

Einde mandaat: 17 mei 2021

Aantal aandelen Leasinvest Real Estate in bezit: 0

PIET DEJONGHE

Bestuurder op voordracht van Ackermans & van Haaren NV – niet-uitvoerend bestuurder

Lid van het Auditcomité

Huidige functie: lid van het Executief comité van Ackermans & van Haaren NV, Begijnenvest 113 te 2000 Antwerpen

De heer Dejonghe is licentiaat in de rechten (KUL), beschikt over een postgraduaat in de bedrijfskunde (KUL) en behaalde tevens een master of business administration aan de INSEAD te Parijs. Sinds 1995 is M. Dejonghe lid van het Executief comité van Ackermans & van Haaren NV. Voorheen was hij achtereenvolgens advocaat bij Loeff Claey's Verbeke (Allen&Overy) en consultant bij The Boston Consulting Group.

Mandaten in vennootschappen buiten de LRE-perimeter op 31/12/2020 en tijdens de voorbije 5 boekjaren: Aannemingsmaatschappij CFE NV, Ackermans & van Haaren NV, AvH Growth Capital NV, Baloise Belgium NV, Bank J.Van Breda & C° NV, Bâtiments et Ponts Construction SA, Bio Cap Invest SA, BPC Wallonie SA, BPI Real Estate Belgium NV, BPI Real Estate Luxembourg S.A., Brinvest NV, CFE Contracting NV, CFE Infra NV•, CLE S.A., Delen Private Bank NV, Delen Private Bank Luxembourg S.A., Dredging, Environmental & Marine Engineering NV, Distriplus NV•, Extensa Group NV, Financière Flo S.A. •, FinAx NV, Finaxis NV•, GB-INNO-BM NV, GIB Corporate Services NV•, Green Offshore NV, Groupe Financière Duval S.A. •, Groupe Flo S.A. •, HDP Charleroi SA, Holding Groupe Duval•, Ligno Power NV•, MBG NV, Mobix Engema NV, Profimolux S.A., Van Laere NV, Voltis NV•.

Charity mandaten: SOS Kinderdorpen België VZW.

Begin mandaat: 18 augustus 2016

Einde mandaat: 16 mei 2022

Aantal aandelen Leasinvest Real Estate in bezit: 0

MARCIA DE WACHTER

Onafhankelijk bestuurder, lid van het auditcomité

Huidige functie: zaakvoerder bij BrainatTrust BV, Boslaan 51 te 3090 Overijse.

Mevrouw De Wachter is licentiate en doctor in de toegepaste economische wetenschappen aan de Universiteit van Antwerpen en behaalde tevens een master of arts in economics aan de universiteit van Chicago. Ook volgde zij diverse opleidingen o.m. aan de INSEAD in Fontainebleau waaronder een Executive Master in change en leadership en een International Directors Programme. Van 1988 tot 2018 maakte zij deel uit van de Nationale Bank van België waar zij sinds 1999 lid van het directiecomité was.

Mandaten in andere vennootschappen op 31/12/2020 en tijdens de voorbije 5 boekjaren: lid van het executief comité van de Nationale Bank van België•, Voorzitter MeDirect Belgium, MeDirect Bank Group Malta.

Begin mandaat: 20 mei 2019

Einde mandaat: 15 mei 2023

Aantal aandelen Leasinvest Real Estate in bezit: 0

COLETTE DIERICK

Onafhankelijk bestuurder

Huidige functie: CEO ING Luxembourg SA, 26 place de la Gare – L-1616 Luxembourg.

Mevrouw Dierick is burgerlijk ingenieur van opleiding (specialisatie bouw) aan de Rijksuniversiteit te Gent. Zij is al meer dan 30 jaar actief in de banksector, voornamelijk ING, eerst in België en sinds 2016 te Luxemburg, als CEO van ING Luxembourg SA.

Mandaten in andere vennootschappen op 31/12/2020 en tijdens de voorbije 5 boekjaren: lid van de Raad van bestuur van ING Luxembourg SA, Voorzitter van de Raad van bestuur van het Pensioenfonds ING Luxembourg ASBL, Voorzitter van de Raad van bestuur van ING Lease Luxembourg SA, bestuurder bij Bourse de Luxembourg SA, bij ABBL (bankassociatie te Luxemburg) en bij Erastys, gedelegeerd bestuurder ING België•, bestuurder Record Bank•, Bestuurder Interhyp AG• en Voorzitter Raad van bestuur ING Contact Center•.

Begin mandaat: 20 mei 2019

Einde mandaat: 15 mei 2023

Aantal aandelen Leasinvest Real Estate in bezit: 0

SIGRID HERMANS

Onafhankelijk bestuurder, Voorzitter van het auditcomité en lid van het benoemings- en vergoedingscomité

Huidige functie: CFO LIFE group te Antwerpen, Mechelsesteenweg 271/bus 2.1 te 2018 Antwerpen.

Mevrouw Hermans is licentiate in de toegepaste economische wetenschappen aan de Universiteit van Antwerpen en erkend bedrijfsrevisor, ook volgde zij een opleiding in Fiscale Wetenschappen aan de Fiscale Hogeschool (KUL/Odisee). Na haar audit-ervaring bij PWC, vervoegde zij in 1998 Mitiska (beursgenoteerde vennootschap gespecialiseerd in retail) waar zij als CFO werkzaam was, alvorens zij als CFO in 2018 de LIFE group (vastgoedvennootschap gespecialiseerd in residentiële projecten, studentenhuisvesting en co-working) heeft vervoegd.

Mandaten in andere vennootschappen op 31/12/2020 en tijdens de voorbije 5 boekjaren: SOHO BV, NOLITA BV, Life.be NV, Lamm NV, Life Stay Iberia SL, Montevideo Assets NV, Real NV•, FIVE POINTS BV•, MITISKA NV•, MITISKA REIM NV•, FBDD Helixir sas•, Intercora Property SRL•, Peppercorn 7 doo•, Peppercorn 8 doo•, OIY Czech sro•, OCHM Invest sro•, UZM Czech sro•, Golden Smile System SL•, Peppercorn 5 Sp zoo•, Peppercorn 6 Sp zoo• en Rent Polska Sp zoo•.

Begin mandaat: 20 mei 2019

Einde mandaat: 15 mei 2023

Aantal aandelen Leasinvest Real Estate in bezit: 0

ERIC VAN DYCK

Onafhankelijk bestuurder – niet-uitvoerend bestuurder

Lid van het Benoemings- en remuneratiecomité

Huidige functie: Bestuurder en vennoot van de BV Starboard en de BV Portside Property Investments - 't Serclaeslei 12, 2930 Brasschaat.

M. Van Dyck behaalde een diploma marketing aan de Karel de Grote Hogeschool en volgde diverse opleidingen waaronder een MBA aan de INSEAD te Fontainebleau en een Advanced Leadership Programme aan de IMD te Lausanne. Hij heeft meer dan 35 jaar vastgoedervaring en was o.m. werkzaam bij Cushman & Wakefield als CEO en Chairman EMEA Capital Markets en bij Redevco als CEO in België en als CIO bij Redevco Europe.

Mandaten in andere vennootschappen op 31/12/2020 en tijdens de voorbije 5 boekjaren: Lid van het Investeringscomité van Triginta Real Estate, lid van de Raad van Bestuur van de NV Orthogrow, Redevco B.V. •, Arioso Investments Belgium N.V., Arlimmo N.V., Bengali N.V., Redevco France Développement Eurl•, Redevco France Sasu•, V Prime Properties Korlátolt Felelősségű Társaság•, Immoca Wirtschaftsgütervermietungsgesellschaft m.b.H. •, Jotta Wirtschaftsgütervermietungsgesellschaft m.b.H. •, MITI Wirtschaftsgüter Vermietungsgesellschaft m.b.H. •, Redevco France Services•, Redevco Holding France B.V. •, Redevco Holding France II B.V. •, Redevco Iroda Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság (Redevco Kft.)•, Redevco Liegenschaftsverwaltungs-GmbH•, Redevco MH77 Liegenschaftsverwaltungs-GmbH•, ARIOSO MH77 Liegenschaftsverwaltungs- GmbH•, Redevco Polska Delta Spolka Z Ograniczona Odpowiedzialnoscia•, Redevco Polska Spólka z ograniczona odpowiedzialnoscia•, Redevco Prime SPPICAV•, Redevco Retail Belgium Comm. V•.

Begin mandaat: 16 mei 2011

Einde mandaat: 16 mei 2022

Aantal aandelen Leasinvest Real Estate in bezit: 0

WIM AUROUSSEAU

Bestuurder op voordracht van Axa - niet-uitvoerend bestuurder

Huidige functie: Chief Investment Officer bij Axa Belgium NV, Troonplein 1 te 1000 Brussel.

De heer Wim Aourousseau is licentiaat toegepaste economische wetenschappen (Universiteit van Antwerpen) en financieel analyst (ICHEC). Hij heeft een ruime ervaring in het beheer van activa en in bedrijfsmanagement, o.m. in de bankverzekeringssector in België (KBC Securities, Bank van Breda, Swiss Life Belgium en Delta Lloyd Life).

Mandaten in andere vennootschappen op 31/12/2020 en tijdens de voorbije 5 boekjaren: Befimmo NV en Home Invest Belgium NV.

Begin mandaat: 18 mei 2020

Einde mandaat: 16 mei 2022

Aantal aandelen Leasinvest Real Estate in bezit: 0

Aanpassing bestuurdersmandaten gedurende het boekjaar 2020

Op de algemene vergadering van de statutaire zaakvoerder die op 18 mei 2020 plaatsvond en met de goedkeuring van de FSMA, werd overgegaan tot:

- De herbenoeming van Jean-Louis Appelmans als niet-uitvoerend bestuurder voor een periode van 1 jaar, i.e. tot na de algemene jaarvergadering van mei 2021;
- De benoeming van Wim Arousseau als niet-uitvoerend bestuurder, op voordracht van Axa, voor een periode van 2 jaar, i.e. tot na de algemene jaarvergadering van mei 2022.

Er werd geen bestuurdersmandaat beëindigd gedurende het boekjaar 2020.

Activiteitenverslag van de raad van bestuur

De raad van bestuur streeft naar een duurzame waarde creatie door de vennootschap, via de bepaling van de strategie van de vennootschap, het tot stand brengen van doeltreffend, verantwoordelijk en ethisch leiderschap en het houden van toezicht op de prestaties van de vennootschap. Om deze duurzame waardecreatie doeltreffend na te streven, ontwikkelt de Raad van Bestuur een inclusieve benadering die een evenwicht tot stand brengt tussen de legitieme belangen en verwachtingen van aandeelhouders en andere stakeholders.

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

Naast de uitoefening van de hierboven vermelde algemene activiteiten vonden 7 vergaderingen van de raad van bestuur plaats tijdens het boekjaar 2020 om in essentie onderstaande punten te bespreken:

- de verdere uitwerking van de strategie van de vennootschap en diens verdere geografische uitbreiding in België, het Groothertogdom Luxemburg en Oostenrijk met de daaraan gekoppelde (des)investeringen en belangrijke renovaties en herontwikkelingen, met de nodige aandacht ook voor het uitwerken van het ESG-beleid;
- de monitoring van de schuldgraad en de indekkingsgraad;
- de optimalisatie van de corporate structuur in België en Luxemburg;
- de bespreking en analyse van de budgetten en vooruitzichten;
- de hernieuwing en heronderhandeling van lopende bankkredieten en kredietlijnen in het kader van de financiële strategie en de controle op de daaraangelinkte derivaten;
- de impact van de Covid-19-uitbraak op de vennootschap gekoppeld aan een actieplan;
- het toezicht op het beleid en de werking van de effectieve leiding, naast het toezicht op de werking van de interne controlesystemen;
- de operationele en financiële rapportering, waaronder de opmaak van het jaarlijks en halfjaarlijks financieel verslag naast de opmaak van persberichten.

De notulen van de vergaderingen geven een overzicht van de beraadslagingen, specificeren de besluiten en maken desgevallend melding van het eventuele voorbehoud van bepaalde bestuurders. De notulen worden bijgehouden op de zetel van de statutaire zaakvoerder.

Meerderheden

De besluiten van de raad van bestuur worden geldig genomen met gewone meerderheid van de uitgebrachte stemmen, behoudens de hierna vermelde beslissingen voor zover en in de mate die betrekking hebben op het bestuur van de openbare GVV waarvan Leasinvest Real Estate Management NV zaakvoerder-rechtspersoon is en waarvoor bijzondere meerderheden vereist zijn als hierna vermeld:

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

(i) minstens de meerderheid van de onafhankelijke bestuurders en

(ii) minstens de meerderheid van de bestuurders die werden benoemd op voordracht van Ackermans & van Haaren NV, mits die bestuurders geen belangenconflict met de vennootschap hebben in de zin van artikel 7:96 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen. Deze gekwalificeerde meerderheid is mede ingegeven door de controle in hoofde van Ackermans & van Haaren NV over de vennootschap als gevolg van de exclusieve controle over de statutaire zaakvoerder-rechtspersoon.

b) Beslissingen betreffende ieder voorstel tot bestemming van het resultaat van de vennootschap kunnen slechts genomen worden met een bijzondere meerderheid van 80% van de uitgebrachte 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 openbare GVV moeten beschikken over de voor de uitvoering van hun functie vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid. Er wordt daarbij rekening gehouden met hun opleiding, ervaring in vroegere en huidige functies en bestuurdersmandaten bij andere vennootschappen, en met hun bijdrage aan de verdere ontwikkeling van de vennootschap en hun betrokkenheid bij de beraadslaging en besluitvorming.

De evaluatie van de samenstelling en de werking van de raad van bestuur en zijn adviserende comités gebeurt om de drie jaar. Desgevallend kan hiervoor het advies van externe deskundigen worden ingewonnen. Een dergelijke evaluatie houdt ook rekening met de omvang van de raad van bestuur, de samenstelling en de efficiënte werking ervan en van de adviserende comités, en de interactie met de effectieve leiders, ten einde na te gaan of alle belangrijke onderwerpen voldoende worden voorbereid en besproken.

De laatste evaluatie van de samenstelling en werking van de raad van bestuur vond plaats op 13/02/2020. Eénmaal per jaar evalueren de niet-uitvoerende bestuurders, in afwezigheid van de effectieve leiders, tevens de relatie tussen de raad van bestuur enerzijds en de effectieve leiding/ het uitvoerend management anderzijds. Aan het eind van het mandaat van iedere Bestuurder, vindt ook een evaluatie plaats van de betrokken bestuurder waarbij wordt rekening gehouden met de aanwezigheid in de vergaderingen en zijn of haar engagement en constructieve betrokkenheid in besprekingen en besluitvorming.

Deze evaluatieprocedure 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. Eenmaal om de 5 jaar evalueert de raad van bestuur verder of de gekozen governance structuur nog steeds geschikt is.

Adviserende comités

De raad van bestuur heeft conform de artikelen 7:98, 7:99 en 7:100 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen 3 adviserende comités die de raad van bestuur bijstaan in de uitvoering van zijn verantwoordelijkheden conform principe van de Code 2020 en verder toegelicht in het Corporate Governance Charter.

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.

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

Een vergadering van een adviserend comité kan slechts rechtsgeldig worden gehouden indien de meerderheid van de leden aanwezig of vertegenwoordigd is en als minstens de helft van de leden in persoon aanwezig is. Een lid van een adviserend comité dat verhinderd is een vergadering bij te wonen, kan een bijzondere volmacht verlenen aan een ander lid van dit comité. Een lid van een adviserend comité mag slechts één ander lid van het comité vertegenwoordigen.

De comités nemen bij voorkeur beslissingen op basis van consensus; zo niet geldt de gewone meerderheid.

Auditcomité

Het auditcomité ondersteunt de raad van bestuur bij het vervullen van zijn verantwoordelijkheden inzake monitoring met het oog op een controle in de ruimste zin, inclusief de risico's.

Het auditcomité ziet erop toe dat de financiële verslaggeving van de vennootschap een waarheidsgetrouw, oprecht en duidelijk beeld geeft van de situatie en de vooruitzichten van de vennootschap en controleert in het bijzonder de jaarlijkse en periodieke financiële staten voordat deze openbaar worden gemaakt; het comité gaat eveneens de correcte en consequente toepassing van de boekhoudnormen en waarderingsregels van de vennootschap na.

Het auditcomité evalueert minstens éénmaal per jaar de systemen van interne controle en risicobeheer om zich ervan te vergewissen dat de voornaamste risico's (cf. hoofdstuk "Risicofactoren" van dit financieel jaarverslag) behoorlijk werden geïdentificeerd, gemeld en beheerd overeenkomstig het door de raad van bestuur goedgekeurd kader.

Het auditcomité evalueert ook de onafhankelijkheid van de commissaris en geeft aanbevelingen inzake de interne en externe audit. Het auditcomité is ook bevoegd om, zowel ten aanzien van de statutaire zaakvoerder als ten aanzien van de vennootschap, te beslissen dat de commissaris andere diensten kan verrichten dan de opdrachten die hem krachtens de wet worden toevertrouwd en waarvan de vergoedingen hoger liggen dan de grenzen zoals vermeld in het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (conform artikel 3:64, §4 van het WVV).

De taken van het auditcomité worden uitgeoefend in overeenstemming met artikel 7:99 §4 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

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

Het auditcomité was tijdens het voorbije boekjaar samengesteld als volgt:

1. Sigrid Hermans, voorzitter,

2. Piet Dejonghe, bestuurder op voordracht van Ackermans & van Haaren;
3. Marcia De Wachter, onafhankelijk bestuurder;

Alle leden van het auditcomité beschikken over de collectieve deskundigheid inzake de activiteiten van de vennootschap en minstens één lid beschikt over de nodige deskundigheid op het gebied van boekhouding en audit zoals bedoeld in artikel 7:99 §2 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

Onder meer de volgende agendapunten werden door het auditcomité behandeld:

- de financiële rapporteringen per kwartaal;
- risicomanagement, interne controle en regelgeving;
- opvolging schuld- en indekkingsgraad van de vennootschap.

De commissaris wordt uitgenodigd op de vergaderingen van het auditcomité en zeker voor de bespreking van de halfjaar- en jaarcijfers.

Behalve wanneer het auditcomité anders bepaalt hebben de effectieve leiders het recht om de vergaderingen van het auditcomité bij te wonen, wat in het afgelopen boekjaar ook het geval was.

Benoemings- en remuneratiecomité

Het benoemings- en remuneratiecomité ziet toe op een objectief en professioneel verloop van het benoemingsproces en staat de raad bij inzake de vergoeding van de leden van de raad van bestuur en van het uitvoerend management en formuleert terzake aanbevelingen voor het remuneratiebeleid, evalueert jaarlijks de prestaties van het uitvoerend management en de verwezenlijking van de ondernemingsstrategie. De overige taken van dit comité zijn terug te vinden in het Corporate Charter (art. 3.4.2.) en in artikel 7:100 §5 WVV.

Het benoemings- en remuneratiecomité bestaat uitsluitend uit niet-uitvoerende bestuurders en de meerderheid van de leden zijn onafhankelijke bestuurders, conform artikel 7:100 van het WVV en bepaling 4.19 van de Code 2020. De bestuurders in dit comité beschikken over de nodige deskundigheid op het gebied van remuneratiebeleid.

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

1. Jan Suykens, voorzitter,
2. Eric Van Dyck, onafhankelijk bestuurder,
3. Sigrid Hermans onafhankelijk bestuurder.

Behoudens indien het benoemings- en remuneratiecomité het anders bepaalt, heeft de afgevaardigde bestuurder het recht om de vergaderingen van het benoemings- en remuneratiecomité bij te wonen.

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

- het remuneratiebeleid vs – verslag aanpassen conform de SRD II – richtlijn;
- de evaluatie van de prestaties van het uitvoerend management en van de CEO in het bijzonder op basis van overeengekomen prestatie maatstaven – en doelstellingen.

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, en komt tussen in de gevallen vermeld in artikel 7:97 Wetboek van vennootschappen en verenigingen. Deze opdracht werd statutair vastgelegd in artikel 9.5 van de statuten van de statutaire zaakvoerder.

In het boekjaar 2020, is het comité van onafhankelijke bestuurders niet samengekomen.

Dagelijks bestuur - Effectieve leiding/uitvoerend management – vaste vertegenwoordiger

Dagelijks bestuur

Sinds mei 2018 is het dagelijks bestuur exclusief aan Michel Van Geyte toevertrouwd als enig afgevaardigd bestuurder van Leasinvest Real Estate Management NV.

Effectieve leiding/Uitvoerend management

Gedurende het boekjaar 2020 bestond de effectieve leiding en het uitvoerend management uit 2 personen:

Michel Van Geyte (Chief Executive Officer) Michel Van Geyte (55) werd in augustus 2004 bij Leasinvest Real Estate Management NV aangeworven als commercial manager. Hij is sinds 2018 afgevaardigd bestuurder van Leasinvest Real Estate Management NV en treedt op als diens vaste vertegenwoordiger. Hij is tevens afgevaardigd bestuurder van o.m. Leasinvest Immo Lux NV en andere dochtervennootschappen van Leasinvest Real Estate Comm VA. Hij is op heden tevens bestuurder bij de GVV Retail Estates NV en bij de GVV Care Property Invest NV.

Tim Rens (Chief Financial Officer) Tim Rens (40) is sinds 1 mei 2017 werkzaam als CFO bij de vennootschap. Hij is bedrijfsrevisor en deed meer dan 12 jaar ervaring op in audit bij Deloitte, waarvan 4 jaar als Senior Audit Manager voor o.a. GVV's. Hij treedt op als bestuurder van o.m. Leasinvest Immo Lux NV en andere dochtervennootschappen van Leasinvest Real Estate Comm VA, waaronder Haven Invest NV, Leasinvest Services NV, Leasinvest Immo Austria GmbH, Leasinvest Gewerbeparkstrasse 2 Stadlau GmbH, Kadmos Immobilien Leasing GmbH, Vösendorf Nordring 2-10 Vermietungsgesellschaft mbH, Vösendorf Nordring 16 Vermietungsgesellschaft mbH, Frun Park Asten GmbH en Boomerang Strassen Sàrl.

Beide personen werden aangesteld als effectief leider overeenkomstig de terzake geldende wettelijke bepalingen en met de goedkeuring van de FSMA.

De effectieve leiding is belast, onder toezicht van de raad van bestuur, met het nemen van de nodige maatregelen voor de naleving van de regels inzake de beheersstructuur, de organisatie en de interne controle. De effectieve leiding dient hieromtrent minstens 1 keer per jaar verslag over uit te brengen bij de raad van bestuur, de FSMA en de commissaris.

Externe vertegenwoordiging – vaste vertegenwoordiger

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

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

Overeenkomstig artikel 2:49, §2 WVV en artikel 14.6 van de statuten van de vennootschap heeft de statutaire zaakvoerder onder zijn bestuurders een vaste vertegenwoordiger benoemd die belast wordt met de uitvoering van het mandaat van statutaire zaakvoerder in de openbare GVV, in naam en voor rekening van Leasinvest Real Estate Management NV, en die bevoegd is om alleen handelend de openbare GVV ten aanzien van derden te vertegenwoordigen en te verbinden, zonder afbreuk te doen aan de bepalingen van de GVV wetgeving. Sinds 1 juni 2018 treedt Michel Van Geyte op als vaste vertegenwoordiger van Leasinvest Real Estate Management NV.

Diversiteitsbeleid

Diversiteit in al haar aspecten (cultuur, geslacht, taal, beroepservaring, enz.), gelijke kansen en respect voor menselijk kapitaal en mensenrechten zijn inherent aan de bedrijfscultuur van Leasinvest Real Estate. De vennootschap is ervan overtuigd dat deze waarden bijdragen tot evenwichtige interacties, een verrijkte visie en reflectie, innovatie en een optimale werkomgeving.

Wat diversiteit betreft, schikt de vennootschap zich naar artikel 7:86 WVV inzake de genderdiversiteit in de raad van bestuur en naar de aanbevelingen van de Code 2020 bij het streven naar diversiteit en complementariteit van de profielen in haar advies- en beslissingsorganen.

Integriteitsbeleid

Het integriteitsbeleid van de vennootschap vormt een belangrijk onderdeel van haar deugdelijk bestuur. Dit beleid omvat verschillende aspecten, waaronder het voorkomen van handel met voorkennis, belangenconflicten en onverenigbaarheid van mandaten, niet-corruptie en beroepsgeheim. De compliance officer ziet toe op de naleving van het integriteitsbeleid.

Interne controle, onafhankelijke controlefuncties en risicobeheer

Interne controle

De vennootschap heeft onder de verantwoordelijkheid van de raad van bestuur een systeem van interne controle opgezet, hiertoe bijgestaan door de commissaris, het auditcomité en een onafhankelijke interne auditor. De organisatie van het interne controlesysteem binnen de Vennootschap vindt haar oorsprong in het COSO 2013-model.

De interne controle omvat een geheel van middelen, handelingen, procedures en acties die aangepast zijn aan de specifieke kenmerken van de vennootschap die bijdragen tot het beheersen van haar activiteiten, de doeltreffendheid van haar verrichtingen en het efficiënte gebruik van haar middelen, haar in staat stellen op gepaste wijze rekening te houden met de belangrijke risico's, of die nu operationeel of financieel van aard zijn of verband houden met compliance.

De interne controle beoogt meer bepaald:

- de betrouwbaarheid en integriteit van de financiële rapportering;
- een goed geregeld en voorzichtig beheer, met welomlijnde doelstellingen;

- het economisch verantwoord en efficiënt gebruik van de ingezette middelen;
- de opstelling van interne algemene beleidslijnen, plannen en procedures;
- de naleving van de wetten en reglementen.

Om ervoor te zorgen dat het risicobeheer en de controleomgeving efficiënt aangepakt worden, hebben de raad van bestuur en de effectieve leiding zich dus gebaseerd op de internationale aanbevelingen en de goede praktijken ter zake en op het model van de drie verdedigingslijnen:

- de eerste is die van de verrichtingen;
- de tweede is die van de functies die ingevoerd werden om ervoor te zorgen dat de risicocontrole en de compliance opgevolgd worden (“Risk manager en Compliance officer”);
- de derde lijn is die van de onafhankelijke garantie die verstrekt wordt door de interne audit.

Deze functies worden adequaat en met de vereiste onafhankelijkheid uitgeoefend, rekening houdend met de grootte van de onderneming en haar middelen zoals hierna beschreven. Overeenkomstig de wet en de circulaire van de FSMA 2019_05 van 19 februari 2019, stelt de effectieve leiding een verslag op over de interne controle voor de FSMA en de commissaris van de Vennootschap. Dit verslag beschrijft met name de organisatie van de interne controle, de beschrijving van de belangrijkste procedures binnen de Vennootschap en tot slot de beoordeling van deze procedures.

Overeenkomstig artikel 17 van de GVV-Wet beschikt de vennootschap over 3 functies voor de interne controle: een interne auditor, een risk manager en een compliance officer.

Onafhankelijke controlefuncties

Onafhankelijke interne auditfunctie

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

Sinds 1 juni 2018 is de onafhankelijke persoon verantwoordelijk voor de interne auditfunctie Michel Van Geyte, CEO, die hiertoe ook beschikt over de vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid.

M. Van Geyte wordt bijgestaan in deze functie door de vennootschap BDO Bedrijfsrevisoren als externe consultant, hierbij vertegenwoordigd door Christophe Quiévreux. Na goedkeuring door het auditcomité, wordt een planning opgemaakt met bedrijfscycli die onderzocht worden door de interne auditor. De interne auditor rapporteert zijn bevindingen rechtstreeks aan het auditcomité.

Onafhankelijke risicobeheersfunctie

Sinds 1 juni 2018, heeft de raad van bestuur Tim Rens, CFO van de vennootschap, benoemd tot risk manager. Tim Rens beschikt over de vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid. Gedurende het boekjaar 2020, werd een risk assessment uitgevoerd waarbij o.m. de risico-bereidheid werd gepeild van de Raad van bestuur en het management.

Onafhankelijke compliancefunctie

De verantwoordelijkheden van de compliance-functie omvatten het verzekeren van de naleving door de vennootschap en haar statutaire zaakvoerder van de rechtsregels die verband houden met de integriteit van de activiteiten van de vennootschap door een opvolging van de verschillende risico's die de vennootschap uit hoofde van haar statuut en haar activiteiten loopt. De compliance officer is in het bijzonder verantwoordelijk voor de naleving van de regels m.b.t. het integriteitsbeleid. De opdracht van de compliance officer omvat eveneens het toezicht op de naleving van de regels inzake marktmisbruik en misbruik van voorwetenschap.

Sinds 1 juni 2018 heeft de raad van bestuur Paul Van Lierde, Senior Legal Counsel van de vennootschap, voor onbepaalde duur aangesteld als compliance officer; hij beschikt over de vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid.

Risicobeheersbeleid

Investeringen en desinvesteringen

Een (des)investeringsbeslissing wordt genomen door de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder, op basis van een door het management uitgewerkt voorstel en na uitgebreide beraadslaging binnen de raad van bestuur. In voorkomend geval wordt vooraf advies verleend aan de raad van bestuur door een of meerdere comités (bv. het comité van onafhankelijke bestuurders in het kader van de toepassing van de procedure ter voorkoming van belangenconflicten, die zich daarvoor kan laten bijstaan door externe deskundigen). Voorafgaandelijk aan elke beslissing tot investering – of desinvestering van vastgoed wordt er ook een (technische, juridische en fiscale) due diligence uitgevoerd waarvan de omvang wordt bepaald in functie van het te verwerven vastgoed en de mogelijke risico's die daaraan verbonden kunnen zijn. Er wordt hiervoor in de meeste gevallen een beroep gedaan op externe gespecialiseerde adviseurs.

Risicofactoren

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

De voornaamste risico's waaraan de vennootschap is blootgesteld (zoals opgenomen in het hoofdstuk "Risicofactoren" van dit jaarverslag) worden regelmatig en minstens eenmaal per kwartaal geëvalueerd. De nodige procedures werden voorzien om deze risico's te identificeren en te monitoren en te vermijden dat ze zich zouden realiseren, en/of om hun potentiële impact in te schatten, te beperken, te controleren en op te volgen.

Deze evaluatie gebeurt zowel binnen het auditcomité -minstens viermaal per jaar (bv. analyse van eventuele afwijkingen t.o.v. budget/vooruitzichten, indekkingsbeleid) als door de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder, en door de persoon belast met de risicobeheersfunctie.

Remuneratieverslag

Inleiding

Het remuneratieverslag is opgesteld overeenkomstig artikel 3:6, §3 WVV, de Code 2020 en de bepalingen van de SRD II-richtlijn¹, omgezet in Belgisch recht door de wet van 28 april 2020.

In dit verslag worden de belangrijkste uitgangspunten van dit beleid uiteengezet en de wijze waarop deze in de loop van het jaar zijn toegepast. De vennootschap zorgt ervoor dat relevante en transparante informatie wordt verstrekt over de belangrijkste beginselen van het remuneratiebeleid en het niveau van de bezoldiging van de statutaire zaakvoerder, de raad van bestuur en de leden van het uitvoerend management. Er werden tijdens het boekjaar geen afwijkingen op het geldende remuneratiebeleid toegepast.

Op 17 mei 2021 zal aan de gewone algemene vergadering van Leasinvest Real Estate worden voorgesteld om, in een afzonderlijke stemming, een 'nieuw' remuneratiebeleid goed te keuren om het bestaande beleid aan te passen aan de nieuwe bepalingen van artikel 7:89/1 WVV en aan de Code 2020. Dit remuneratiebeleid wijzigt het huidige beleid niet fundamenteel maar vormt een antwoord op de voorschriften van de Code 2020 inzake het principe 'comply or explain' en zal van toepassing zijn vanaf boekjaar 2021. Op het einde van dit hoofdstuk, worden de voornaamste wijzigingen uiteengezet; het volledige remuneratiebeleid kan worden geraadpleegd op www.leasinvest.be.

Het boekjaar 2020 was een jaar van nooit geziene uitdagingen omwille van de Covid-19 pandemie, die ook de activiteiten en resultaten van Leasinvest Real Estate hebben geïmpacteerd. Zo daalden de EPRA Earnings per aandeel met 14% t.o.v. vorig boekjaar. Anderzijds is de vennootschap erin geslaagd met de inzet van het team om de schade te beperken en heeft de strategie van de vennootschap haar defensieve sterkte bewezen en zal aan de algemene vergadering voorgelegd worden om hetzelfde dividend uit te keren in boekjaar 2020 als in boekjaar 2019 (€ 5,25 bruto per aandeel). Deze elementen werden bij de beoordeling van de gebruikelijke financiële, kwalitatieve en niet-financiële objectieven mee afgewogen eerst door het benoemings- en vergoedingscomité, vervolgens door de raad van bestuur en vertaalden zich in de variabele vergoedingen die werden toegekend aan de CEO, het uitvoerend management van de vennootschap en diens medewerkers.

Vergoeding van de statutaire zaakvoerder

De statuten van Leasinvest Real Estate Comm VA beschrijven de vergoeding van de statutaire zaakvoerder. Deze vergoeding kan bijgevolg uitsluitend gewijzigd worden door een beslissing omtrent de wijziging van de statuten door de algemene aandeelhoudersvergadering van Leasinvest Real Estate Comm VA. Naast het recht op terugbetaling van alle kosten die rechtstreeks verband houden met de opdracht omvattende het bestuur van de vennootschap ontvangt de statutaire zaakvoerder een statutair forfaitair vastgelegde vergoeding van 0,415% van de geconsolideerde activa van de vennootschap. Deze bedroeg voor het voorbije boekjaar € 5.079.059. Er wordt geen andere remuneratie toegekend aan de statutaire zaakvoerder.

Vergoeding van de niet-uitvoerende bestuurders

De vergoeding van de niet-uitvoerende bestuurders bestaat uitsluitend uit een vaste vergoeding. Gelet op het feit dat de basisvergoeding en zitpenningen niet gerelateerd zijn aan de omvang van de resultaten, kunnen deze worden gelijkgesteld met een vaste, niet-prestatiegebonden vergoeding. De vergoeding van de niet-uitvoerende bestuurders wordt periodiek getoetst door het benoemings- en remuneratiecomité. De door de raad van bestuur voorgestelde aanpassingen aan de vergoeding van de niet-uitvoerende bestuurders van Leasinvest Real Estate Management NV, zoals geadviseerd door

het benoemings- en remuneratiecomité, worden ter goedkeuring voorgelegd aan de algemene vergadering van Leasinvest Real Estate Management NV.

Aan de onafhankelijke bestuurders wordt een forfaitaire, jaarlijkse basisvergoeding toegekend en zitpenningen per deelname aan een vergadering van de raad van bestuur of een comité. Zij ontvangen geen andere financiële voordelen.

De vergoedingen die toekomen aan de onafhankelijke bestuurders zijn als volgt bepaald:

- Basisvergoeding voor de bestuurders : € 20.000
- Bijkomende vergoeding voor de leden van het benoemings- en remuneratiecomité: € 4.000
- Bijkomende vergoeding voor de leden/permanente genodigden van het auditcomité : € 4.000
- Zitpenning per deelname aan een vergadering van de raad van bestuur, het audit-, benoemings- en remuneratiecomité of comité van onafhankelijke bestuurders: € 2.500

Aan de overige niet-uitvoerende bestuurders kan er een forfaitaire, jaarlijkse basisvergoeding worden toegekend onder de door de raad van bestuur op voorstel van het benoemings- en remuneratiecomité te bepalen voorwaarden, naar analogie met de vergoedingen die toekomen aan de onafhankelijke bestuurders. Met de niet-uitvoerende bestuurders werd geen enkele overeenkomst gesloten. Zij kunnen ad nutum worden ontslagen, zonder vergoeding. Voor het boekjaar 2020 werden volgende vergoedingen voorzien op individuele basis aan de niet-uitvoerende bestuurders:

	Vaste vergoeding				Zitpenningen-		Totale vergoeding
	Bestuurder	Lid/permanent genodigde AC	Lid BRC	Lid comité onafh. best.	RVB	Comités	
Jan Suykens	-	-	-	-	-	-	-
Piet Dejonghe	-	-	-	-	-	-	-
Wim Aourousseau	-	-	-	-	-	-	-
Dirk Adriaenssen	20.000	-	-	2.000	17.500	-	39.500
Jean-Louis Appelmans	20.000	4.000	-	-	17.500	10.000	51.500
Marcia De Wachter	20.000	4.000	-	2.000	17.500	10.000	53.500
Colette Dierick	20.000	-	-	2.000	17.500	-	39.500
Sigrid Hermans	20.000	4.000	4.000	2.000	17.500	12.500	60.000
Eric Van Dyck	20.000	-	4.000	2.000	17.500	5.000	48.500
							292.500

-Er wordt een zitpenning van € 2.500 toegekend per deelname aan een vergadering van de raad van bestuur, het auditcomité, het benoemings- en remuneratiecomité en het comité van onafhankelijke bestuurders. In 2020 hebben er 7 raden van bestuur plaatsgevonden, 4 auditcomités, 2 benoemings- en vergoedingscomités en geen comité van onafhankelijke bestuurders.

Deze vergoedingen zullen worden betaald, na goedkeuring van de jaarrekening door de algemene vergadering van 17 mei 2021.

Vergoeding van de CEO en de overige leden van het uitvoerend management

De CEO

De afgevaardigde bestuurder van de statutaire zaakvoerder, die de enige uitvoerende bestuurder is, oefent de functie van CEO uit. Hij is tevens de vaste vertegenwoordiger van de statutaire zaakvoerder. Daarnaast is hij lid van het uitvoerend management van de Vennootschap en effectief leider overeenkomstig artikel 14§3 van de GVV-wet.

Het mandaat van CEO in zijn hoedanigheid van uitvoerend bestuurder van de statutaire zaakvoerder is niet vergoed.

De raad van bestuur bepaalt de vergoeding van de CEO, op voorstel van het benoemings- en remuneratiecomité. Deze vergoeding wordt bepaald met het oog op het aantrekken, motiveren en behouden van de CEO, waarbij wordt rekening gehouden met de omvang van de Vennootschap en de

individuele verantwoordelijkheden die van de CEO worden verwacht, de vereiste relevante ervaring en vaardigheden naast diens anciënniteit. De analyse van de vergoeding van de CEO door het benoemings- en remuneratiecomité gaat gepaard met een benchmarking van andere (niet-) beursgenoteerde vastgoedvennootschappen en van andere niet-vastgoedvennootschappen van gelijke omvang en gelijk belang.

De vergoeding van de CEO bestaat uit (1) een vaste vergoeding, (2) een variabele vergoeding en (3) overige voordelen.

Deze componenten worden jaarlijks geëvalueerd door het benoemings- en remuneratiecomité en getoetst op hun marktconformiteit. Eventuele aanpassingen van de vergoeding worden besproken op het benoemings- en remuneratiecomité en ter goedkeuring voorgelegd aan de raad van bestuur. De vennootschap streeft naar een motiverende mix tussen een marktconforme vaste vergoeding enerzijds en een combinatie van korte- en langetermijnincentives op het niveau van de variabele vergoeding anderzijds.

De vaste vergoeding van de CEO is bepaald in functie van diens verantwoordelijkheden en individuele competenties en vaardigheden, naast diens ervaring.

De variabele vergoeding die aan de CEO wordt toegekend wordt bepaald in functie van de algemene tevredenheid over de jaarprestaties en het al dan niet behalen van vooraf vastgelegde en objectief meetbare jaarobjectieven, die zowel kwalitatief als kwantitatief van aard zijn en eventuele exceptionele prestaties gerelateerd aan de voornoemde criteria die tijdens het boekjaar werden geleverd, die jaarlijks door de raad van bestuur worden vastgelegd en geëvalueerd door het benoemings- en remuneratiecomité. De jaarobjectieven nemen in rekening de objectieven die een positieve invloed hebben op korte termijn (STI) en op lange termijn (LT) op de vennootschap en die gealigneerd zijn met de strategie van de vennootschap. Het percentage van de variabele vergoeding op korte en lange termijn kan variëren van 0 à 60% met een objectief van 40% van de jaarlijkse vaste vergoeding. De variabele vergoeding wordt uitbetaald in cash. Overeenkomstig artikel 7:91 van het WVV, behoudens andersluidende bepalingen of uitdrukkelijke goedkeuring door de algemene vergadering van aandeelhouders, dient ten minste een vierde van de variabele remuneratie voor een uitvoerend bestuurder, gebaseerd te zijn op vooraf vastgelegde en objectief meetbare prestatiecriteria over een periode van minstens 2 jaar, en dient ten minste een ander vierde gebaseerd te zijn op vooraf vastgelegde en objectief meetbare prestatiecriteria over een periode van minstens 3 jaar. Deze verplichting geldt niet indien de variabele remuneratie een vierde of minder van de jaarlijkse remuneratie betreft.

Op de raad van bestuur van 9 februari 2021 werd besloten om de vaste remuneratie van de CEO te verhogen (+ € 30.000), rekening houdend met de huidige fase in de levenscyclus van de vennootschap en werd geconcludeerd om een lagere variabele vergoeding toe te kennen, gezien het impact van Covid-19 op de gestelde objectieven. De voornaamste andere objectieven die doorwogen bij de toekenning van de variabele vergoeding waren, naast de financiële en portfolio-objectieven, de schade- en omzetverliesbeperking gedurende het boekjaar 2020, duurzaamheid en de opvolging en verbetering van de bezettingsgraad, naast operational excellence en sustainability & corporate social responsibility.

De groepsverzekering is van het type “vaste bijdrage” en dekt o.m. aanvullend pensioen, kapitaal bij overlijden, invaliditeitsuitkering en wezenpensioen. Voor het boekjaar 2020, werd geen groepsverzekering voorzien voor de CEO.

Onder de andere voordelen, vallen de traditionele voordelen van alle aard, waaronder o.m. bedrijfswagen, smartphone, laptop, tablet computer en hospitalisatieverzekering. De bijdragen tot de hospitalisatieverzekering worden integraal gedragen door de vennootschap.

De CEO ontvangt geen aandelenopties, noch andere aan aandelen gekoppelde bezoldigingen.

De overige leden van het uitvoerend management

De raad van bestuur bepaalt de vergoeding van de overige leden van het uitvoerend management, op voorstel van het benoemings- en remuneratiecomité. Deze vergoeding wordt bepaald met het oog op het aantrekken, motiveren en behouden van uitvoerende managers, waarbij wordt rekening gehouden met de omvang van de Vennootschap en de individuele verantwoordelijkheden die van elk lid van het uitvoerend management worden verwacht, de vereiste relevante ervaring en vaardigheden en de anciënniteit. De analyse van de vergoeding voor de overige leden van het uitvoerend management door het benoemings- en remuneratiecomité gaat gepaard met een benchmarking van andere (niet-) beursgenoteerde vastgoedvennootschappen en van andere niet-vastgoedvennootschappen van gelijke omvang en gelijk belang.

De vergoeding van de overige leden van het uitvoerend management bestaat uit (1) een vaste vergoeding, (2) een variabele vergoeding en (3) overige voordelen.

Deze componenten worden jaarlijks geëvalueerd door het benoemings- en remuneratiecomité en getoetst op hun marktconformiteit. Eventuele aanpassingen van de vergoeding worden besproken op het benoemings- en remuneratiecomité en ter goedkeuring voorgelegd aan de raad van bestuur. De vennootschap streeft naar een motiverende mix tussen een marktconforme vaste vergoeding enerzijds en een combinatie van korte- en langetermijnincentives op het niveau van de variabele vergoeding anderzijds.

De vaste vergoeding van de overige leden van het uitvoerend management is bepaald in functie van de individuele verantwoordelijkheden, competenties, vaardigheden en ervaring. De variabele vergoeding die aan de overige leden van het uitvoerend management wordt toegekend wordt bepaald in functie van de algemene tevredenheid over de jaarprestaties en het al dan niet behalen van vooraf opgestelde jaarobjectieven, die zowel kwalitatief als kwantitatief van aard zijn en eventuele exceptionele prestaties gerelateerd aan de voornoemde criteria die tijdens het boekjaar werden geleverd, die jaarlijks door de raad van bestuur worden vastgelegd en geëvalueerd door het benoemings- en remuneratiecomité. De jaarobjectieven nemen in rekening de objectieven die een positieve invloed hebben op korte termijn (STI) en op lange termijn (LT) op de vennootschap en die gealigneerd zijn met de strategie van de vennootschap. Het percentage van de variabele vergoeding op korte en lange termijn kan variëren van 0 à 60% met een objectief van 30% van de jaarlijkse vaste vergoeding. De variabele vergoeding wordt toegekend in cash.

Op de raad van bestuur van 9 februari 2021 werd rekening gehouden voor de overige leden van het uitvoerend management met het impact van Covid-19 op de gestelde objectieven. De voornaamste andere objectieven die doorwogen bij de toekenning van de variabele vergoeding waren, naast de financiële objectieven, de schade- en omzetverliesbeperking gedurende het boekjaar 2020 en operational excellence met de nadruk op efficiëntie en productiviteit naar de procedures en rapporteringen toe.

De groepsverzekering is van het type “vaste bijdrage” en dekt o.m. aanvullend pensioen, kapitaal bij overlijden, invaliditeitsuitkering en wezenpensioen.

Onder de andere voordelen, vallen de traditionele voordelen van alle aard, waaronder o.m. bedrijfswagen, smartphone, laptop, tablet computer en hospitalisatieverzekering. De bijdragen tot de

hospitalisatieverzekering worden integraal gedragen door de vennootschap. De overige leden van het uitvoerend management ontvangen geen aandelenopties, noch andere aan aandelen gekoppelde bezoldigingen.

Voor het boekjaar 2020 werden volgende vergoedingen voorzien op individuele basis aan de CEO en de overige leden van het uitvoerend management:

in €	Vaste vergoeding		Variabele vergoeding	Groepsverzekering	Totale vergoeding	Verhouding vaste vs variabele vergoeding
	Basisvergoeding	Andere voordelen				
Ceo						
boekjaar 2020	302.994	NVT	200.000	NVT	502.994	60% vs 40%
boekjaar 2019	272.994..	NVT	250.000	NVT	522.994	
Overige leden van het uitvoerend management						
boekjaar 2020	126.519	10.415	35.000	11.387	183.321	81% vs 19%
boekjaar 2019	118.647	10.415	35.000	9.206	173.268	

..Andere voordelen omvatten de traditionele voordelen alle aard - waaronder een bedrijfswagen, smartphone, tablet computer - en de hospitalisatieverzekering.

.. In het financieel jaarverslag van het boekjaar 2019 van de vennootschap werd foutief opgenomen dat de vaste vergoeding neerkwam op € 425.004 voor het boekjaar 2019, waardoor ook het totaal bedrag van de vergoedingen toekomend aan de CEO verkeerdelijk werd opgenomen (€ 675.004) daar waar het totaal bedrag van de vergoedingen toekomend aan de CEO voor het boekjaar 2019 neerkwam op € 522.994 (€ 272.994 + € 250.000).

Vertrekvergoedingen en terugvorderingsrechten CEO en overige leden uitvoerend management

De overeenkomsten van de CEO en de leden van uitvoerend management werden aangegaan voor onbepaalde duur.

Bij een verbreking van deze overeenkomsten, op initiatief van de Vennootschap, buiten de contractueel bepaalde gevallen waarin geen enkele vergoeding verschuldigd is, hebben de CEO en de leden van het uitvoerend management contractueel recht op een vergoeding wegens beëindiging van de overeenkomst. De Vennootschap kan eenzijdig de overeenkomst met de CEO beëindigen mits betekening van een opzegtermijn van 16 maanden. Voor de overige leden van het uitvoerend management werd geen specifieke opzegtermijn of vertrekvergoeding overeengekomen bij eenzijdige beëindiging van de overeenkomst door de Vennootschap en zijn de gebruikelijke opzegtermijnen van toepassing.

De Vennootschap voorziet een terugvorderingsrecht t.a.v. de volledige of gedeeltelijke variabele vergoeding die zou zijn toegekend aan de CEO en de leden van het uitvoerend management, indien zou blijken dat deze werd toegekend op basis van onjuiste financiële gegevens, voor het gedeelte van de bedragen die niet-verschuldigd waren.

Tijdens het afgelopen boekjaar diende geen toepassing te worden gemaakt van vertrekvergoedingen of terugvorderingsrechten.

Vergoeding vna de medewerkers

De raad van bestuur heeft het benoemings- en remuneratiecomité gelast met de analyse en goedkeuring van de jaarlijks door de CEO geformuleerde voorstellen m.b.t. de vaste en variabele vergoedingen van de medewerkers van de vennootschap, waarbij de verantwoordelijkheden en de ervaring van ieder van hen door de CEO jaarlijks wordt geëvalueerd.

De variabele vergoeding van de medewerkers is verbonden aan hun individuele objectieven.

De verhouding tussen de vaste vergoeding van de CEO en het laagste bediendeloon, uitgedrukt als voltijds equivalent, bedraagt 1 op 9.

Jaarlijkse evolutie van de globale vergoeding (in %)

	2016 vs 2015	2017 vs 2016	2018 vs 2017	2019 vs 2018	2020 vs 2019
Vergoeding van de zaakvoerder	+11%	+4%	+5%	+13%	+5%
Vergoeding van de niet-uitvoerende bestuurders-					
1. Jan Suykens	NVT	NVT	NVT	NVT	NVT
2. Piet Dejonghe	NVT	NVT	NVT	NVT	NVT
3. Wim Arousseau	NVT	NVT	NVT	NVT	NVT
4. Dirk Adriaenssen (benoemd op 22/05/2018)	NVT	NVT	NVT	+44%	-18%
5. Jean-Louis Appelmans (sinds 20/05/2019, bezoldigd mandaat als niet-uitvoerend bestuurder)	NVT	NVT	NVT	NVT	+66%
6. Marcia De Wachter (benoemd op 20/05/2019)	NVT	NVT	NVT	NVT	+48%
7. Colette Dierick (benoemd op 20/05/2019)	NVT	NVT	NVT	NVT	+53%
8. Sigrid Hermans (benoemd op 20/05/2019)	NVT	NVT	NVT	NVT	+42%
9. Eric Van Dyck	0%	+19%	+0%	+46%	+0%
Totale vergoeding van de CEO-- (sinds 15/05/2017 CO-CEO en sinds 22/05/2018, CEO)	NVT	NVT	+10%	+2%	-4%
Gemiddelde totale vergoeding van de overige leden van het uitvoerend management--	NVT	NVT	NVT	NVT	+5%
Gemiddelde totale vergoeding van de werknemers op basis van voltijdse equivalenten----	+26%	-4%	+12%	-18%	+2%
Prestaties van de vennootschap					
1. EPRA Earnings per aandeel	+8%	-1.4%	+8%	+12%	-14%
2. Brutodividend per aandeel	+4%	+2%	+2%	+3%	0%
3. Reële waarde vastgoedportefeuille (x 1.000)	-1%	+5%	+13%	+7%	+3%

-Vanaf de datum van de benoeming tot niet-uitvoerend bestuurder.

-- Michel Van Geyte & Midhan BV.

--- In zijn huidige samenstelling, van toepassing sinds boekjaar 2019.

---- De vergoeding omvat het bruto-loon (incl. dubbel vakantiegeld en 13e maand), groeps- en hospitalisatieverzekering, laptop, GSM, bedrijfswagen, tankkaart, bonus, maaltijdcheques, forfaitaire kosten.

Aanpassing van het remuneratiebeleid

Op 17 mei 2021 zal aan de gewone algemene vergadering van Leasinvest Real Estate worden voorgesteld om een 'nieuw' remuneratiebeleid goed te keuren om het bestaande beleid aan te passen aan de nieuwe bepalingen van artikel 7:89/1 WVV en aan de Code 2020. Dit remuneratiebeleid zal van toepassing zijn vanaf boekjaar 2021 tot in principe 2024. Dit remuneratiebeleid wijzigt het huidige beleid niet fundamenteel maar vormt o.m. een antwoord op de voorschriften van de Code 2020 waarop het principe 'comply or explain' van toepassing is, waaronder:

Terugvorderingen ("Claw-back"-bepalingen)

CODE 2020 – BEPALING 7.12 beveelt de raad van bestuur aan om bepalingen op te nemen die de vennootschap in staat stellen om betaalde variabele remuneratie terug te vorderen en specificiert in welke omstandigheden dit aangewezen zou zijn.

COMPLY - De Vennootschap voorziet een terugvorderingsrecht t.a.v. de volledige of gedeeltelijke variabele vergoeding die zou zijn toegekend aan de CEO en de leden van het uitvoerend management, indien zou blijken dat deze werd toegekend op basis van onjuiste financiële gegevens, voor het gedeelte van de bedragen die niet-verschuldigd waren.

Vergoeding in aandelen van de niet-uitvoerende bestuurders

CODE 2020 – BEPALING 7.6 stelt dat de niet-uitvoerende bestuurders een deel van hun vergoeding in de vorm van aandelen van de vennootschap dienen te ontvangen.

EXPLAIN - Leasinvest Real Estate wijkt af van deze bepaling en kent geen vergoeding in aandelen toe aan de niet-uitvoerende bestuurders. De vennootschap is van mening dat de toepassing van deze bepaling niet noodzakelijk bijdraagt tot het handelen met een perspectief van een lange termijn-aandeelhouder, gelet op de aard van de vennootschap (GVV) en de feitelijke omstandigheden van de bestuurders. De vergoedingen van de niet-uitvoerende bestuurders van de vennootschap zijn van die aard dat de invloed van een dergelijke vergoeding in aandelen zeer beperkt zou zijn en het wettelijk kader van de vennootschap en haar strategie waarborgen, naar de mening van het bestuursorgaan, afdoende dat wordt gehandeld met het perspectief van de lange termijn-aandeelhouders van de vennootschap.

Minimum aantal aandelen uitvoerend management

CODE 2020 – BEPALING 7.9 stelt dat een minimumdrempel van aandelen dient aangehouden te worden door de leden van het uitvoerend management.

EXPLAIN - Leasinvest Real Estate wijkt af van deze bepaling. Zo is er op heden geen long-term-incentive plan voorzien t.a.v. het uitvoerend management noch worden aandelenopties toegekend. Indien op termijn het aandelenbezit aan het uitvoerend management zou worden voorgelegd, zal dit worden voorgesteld ter goedkeuring op de algemene vergadering. Als GVV streeft Leasinvest Real Estate naar een maximale dividenduitkering per aandeel, in lijn met het perspectief van een lange termijn aandeelhouder. Van bij zijn beursnotering, legt Leasinvest Real Estate de klemtoon op het creëren van stabiele cashflows op lange termijn, die in combinatie met de hoge uitkeringsplicht als GVV, Leasinvest tot een volwaardig, rendabel en liquide alternatief maakt voor directe investeringen in vastgoed op basis van huuropbrengsten. Dit is de basis van zijn strategie die ook duidelijk blijkt uit de operationele implementatie van deze strategie door de leden van het uitvoerend management. Leasinvest is dan ook van mening dat via het remuneratiebeleid een duidelijke link wordt gelegd met het creëren van stabiele lange termijn cashflows en dat het de leden van het uitvoerend management reeds doet handelen met het perspectief van een lange termijn aandeelhouder.

Transacties met verbonden partijen - belangenconflicten

Artikel 7:96 WVV

De raad van bestuur verklaart, voor zover haar bekend dat er zich in het voorbije boekjaar geen belangenconflicten conform artikel 7:96 WVV hebben voorgedaan tussen de bestuurders van de statutaire zaakvoerder of leden van de effectieve leiding/uitvoerend management en de

vennootschap, behoudens met betrekking tot de beoordeling en vaststelling van de remuneratie van de CEO voor het boekjaar 2020.

Tijdens de vergadering van de raad van bestuur van 9 februari 2021 heeft Michel Van Geyte, CEO, bijgevolg niet deelgenomen aan de beraadslaging en de beslissing omtrent de beoordeling en de vaststelling van diens vergoeding voor het boekjaar 2020. Het uittreksel van de notulen van deze vergadering wordt hieronder opgegeven: “Na de beraadslaging beslist de raad van bestuur, met uitzondering van de afgevaardigde bestuurder die niet heeft deelgenomen aan de beraadslaging noch aan de besluitvorming over dit agendapunt, om conform het positief advies van het benoemings- en remuneratiecomité, voor het boekjaar 2020 een vergoeding aan de CEO toe te kennen van 200.000 EUR als variabele vergoeding, naast diens vaste vergoeding van 302.994 EUR.”

Overeenkomstig artikel 7:96 van het WVV en onder voorbehoud van de uitzonderingen voorzien in paragraaf 3 van voormeld artikel, moet een bestuurder, wanneer zij/hij een een rechtstreeks of onrechtstreeks belang van vermogensrechtelijke aard heeft, dat strijdig is met het belang van de vennootschap naar aanleiding van een beslissing of een verrichting die tot de bevoegdheid behoort van de raad van bestuur, dit mededelen aan de andere bestuurders vóór de raad van bestuur een besluit neemt. Zijn verklaring en toelichting over de aard van dit strijdig belang worden opgenomen in de notulen van de vergadering van de raad van bestuur die de beslissing moet nemen. De raad van bestuur mag deze beslissing niet delegeren. De raad van bestuur omschrijft in de notulen de aard van de beslissing of verrichting en de vermogensrechtelijke gevolgen ervan voor de vennootschap en verantwoordt het genomen besluit. Dit deel van de notulen wordt in zijn geheel opgenomen in het jaarverslag of in een stuk dat samen met de jaarrekening wordt neergelegd.

De commissaris van de vennootschap dient op de hoogte te worden gesteld. De bestuurder met een belangenconflict mag niet deelnemen aan de beraadslagingen van de raad van bestuur over deze verrichtingen of beslissingen, noch aan de stemming in dat verband.

Artikel 7:97 WVV

Tijdens het voorbije boekjaar werden geen beslissingen genomen op grond van dewelke de bepalingen van artikel 7:97 WVV toegepast dienden te worden.

Wanneer een beursgenoteerde vennootschap een verrichting beoogt met een verbonden onderneming (onder voorbehoud van bepaalde uitzonderingen), legt artikel 7:97 WVV de oprichting van een ad-hoc comité op van 3 onafhankelijke bestuurders, bijgestaan door een onafhankelijke expert; dit comité dient een gemotiveerde beoordeling van de voorgestelde verrichting aan de raad van bestuur mee te delen, die zijn beslissing pas kan nemen na kennisname van dit verlag. De commissaris maakt een verslag op over de getrouwheid van de gegevens die vermeld staan in het advies van het comité en in de notulen van de raad van bestuur. De raad van bestuur vermeldt in zijn notulen of de hiervoor omschreven procedure werd nageleefd en, in voorkomende geval, op welke gronden van het advies van het comité wordt afgeweken. Het besluit van het comité, een uittreksel uit de notulen van de raad van bestuur en het oordeel van de commissaris worden opgenomen in het jaarverslag.

Artikelen 37 en 38 van de GVV Wet

Er dienden tijdens het voorbije boekjaar geen kennisgevingen te worden verricht aan de FSMA in het kader van artikel 37 van de GVV-Wet. Artikel 37 van de GVV Wet voorziet een voorafgaande kennisgevingsverplichting aan de FSMA wanneer bij een verrichting met de openbare GVV of één van haar dochtervennootschappen bepaalde, in het artikel opgesomde, personen, rechtstreeks of onrechtstreeks als tegenpartij optreden of er enig vermogensvoordeel uithalen. In haar mededeling aan de FSMA moet de vennootschap het belang van de geplande verrichting voor haar aantonen,

alsook dat de betrokken verrichting zich situeert binnen de normale koers van de ondernemingsstrategie van de vennootschap.

Corporate Governance Charter

In haar Corporate Governance Charter heeft de vennootschap tevens een beleid voorzien m.b.t. verrichtingen met een bestuurder die niet onder artikel 7:96 WVV vallen.

Er is sprake van dergelijk belangenconflict anders dan een belangenconflict in de zin van artikel 7:96 WVV ingeval (1) een met de bestuurder nauw verbonden persoon een belang van vermogensrechtelijke aard heeft dat strijdig is met een beslissing of een verrichting van de vennootschap of (2) een niet tot de groep behorende vennootschap waar de bestuurder of een nauw met hem/haar verbonden persoon een bestuurs- of managementfunctie vervult, een belang van vermogensrechtelijke aard heeft dat strijdig is met een beslissing of een verrichting van de Vennootschap.

Wanneer in hoofde van een bestuurder een belangenconflict anders dan een belangenconflict in de zin van artikel 7:96 WVV. bestaat met betrekking tot een materie die tot de bevoegdheid behoort van de raad van bestuur en waarover hij een beslissing dient te nemen, zal de betrokken bestuurder de overige leden van de raad van bestuur hiervan voorafgaandelijk op de hoogte brengen. Deze beslissen vervolgens of de betrokken bestuurder zich al dan niet moet onthouden van de stemming over de materie waarop het belangenconflict betrekking heeft. De betrokken bestuurder kan in dergelijk geval wel deelnemen aan de beraadslaging.

In het Corporate Governance Charter wordt elke bestuurder in het bijzonder attent gemaakt op belangenconflicten die zich kunnen voordoen tussen de vennootschap, haar bestuurders, haar belangrijke of controlerende aandeelhouder(s) en andere aandeelhouders.

De bestuurders die worden voorgedragen door (een) belangrijke of controlerende aandeelhouder(s) moeten zich ervan verzekeren dat de belangen en de intenties van deze aandeelhouder(s) voldoende duidelijk zijn en tijdig aan de Raad van bestuur bekend worden gemaakt.

De raad van bestuur handelt zodanig dat een belangenconflict of de perceptie van een dergelijk conflict wordt vermeden. Wanneer er sprake is van een substantieel belangenconflict overweegt de raad van bestuur zorgvuldig om zo snel mogelijk te communiceren over de gevolgde procedure, de belangrijkste afwegingen en de conclusies.

Voor zover relevant, zijn deze bepalingen voorzien in het Corporate Governance Charter ook van toepassing op de leden van het Uitvoerend management.

In het voorbije boekjaar diende dit beleid voorzien in het Corporate Governance Charter niet toegepast te worden.

Regels op het gebied van geheimhouding

Het Corporate Governance charter gaat verder in op de vertrouwelijkheid die van de bestuurders wordt verwacht t.a.v. de informatie verworven binnen het kader van de uitoefening van hun mandaat en de geheimhouding vereist in geval van voorwetenschap. De Integriteitscode van de Vennootschap behandelt in het bijzonder het beroepsgeheim waartoe zowel de leden van de vennootschapsorganen als de personeelsleden gehouden zijn binnen het kader van hun functie.

Vermelding inzake onderzoek en ontwikkeling

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

Gedragsregels inzake financiële transacties

De raad van bestuur heeft zijn beleid inzake de voorkoming van marktmisbruik bekendgemaakt in het Corporate governance Charter (www.leasinvest.be).

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

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 gereguleerde markt

Kapitaalstructuur

De vennootschap is een commanditaire vennootschap op aandelen met één statutaire zaakvoerder, Leasinvest Real Estate Management NV. Haar maatschappelijk kapitaal is verdeeld in 5.926.644 stemrechtverlenende aandelen, zonder nominale waarde, die ieder 1/5.926.644e van het kapitaal vertegenwoordigen.

Aandeelhoudersstructuur

Voor de aandeelhoudersstructuur en de transparantiekennisgevingen verwijzen wij naar Leasinvest Real Estate aandeel.

Wettelijke of statutaire beperkingen op de overdracht van effecten

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

De statutaire zaakvoerder beschikt over een statutair vetorecht onder artikel 29.1 van de statuten 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.

Wettelijke of statutaire beperkingen van de uitoefening van het stemrecht

Ieder aandeel geeft recht op één stem. Er zijn geen andere stemrechtverlenende effecten uitgegeven. Er bestaan geen andere wettelijke of statutaire beperkingen van de uitoefening van het stemrecht.

Aandelenoptieplan voor werknemers

Er is geen aandelenoptieplan voor werknemers.

Aandeelhoudersovereenkomsten

Er zijn geen aandeelhoudersovereenkomsten afgesloten.

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

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

Voor wat betreft de machtiging verleend aan de statutaire zaakvoerder om over te gaan tot verkrijging (en vervreemding) van eigen effecten wordt verwezen naar artikel 11 van de statuten van de vennootschap.

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

De procedure die wordt toegepast bij de (her)benoeming van een bestuurder, is nader omschreven in het Corporate governance Charter. (art. 2.1.4).

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 51 e.v..

De algemene vergadering van de vennootschap 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 statutaire zaakvoerder, onverminderd strengere wettelijke bepalingen.

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

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

Het is gebruikelijk om in financieringsovereenkomsten te voorzien in een "Change of control"-clausule die de bank de gelegenheid biedt om de terugbetaling van het krediet te vragen indien de wijziging van de controle over de vennootschap een significant ongunstig effect zou hebben ("Material Adverse Effect") op de vennootschap. Volgende banken hebben een dergelijke clausule voor controlewijziging opgenomen: ING Belgium NV, ING Luxembourg SA, KBC Bank en BNP Paribas Fortis. Deze clausule komt ook voor in de commercial paper (ook wel genoemd "short and medium treasury notes programme") die door de vennootschap werd aangegaan op 21 november 2017 voor € 250.000.000.

Daarnaast bevatte overeenkomst inzake de private plaatsing van obligatie die op 20 november 2019 werd uitgegeven een gelijkaardige clausule die de betrokken beleggers, onder bepaalde omstandigheden, het recht geeft om de vroegtijdige terugbetaling te vragen bij een wijziging van de controle.

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

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

Maatschappelijk verantwoord ondernemen - ESG-beleid

Leasinvest beschouwt Corporate Social Responsibility als essentieel onderdeel van haar strategie en heeft de ambitie om met de volledige organisatie in te zetten op duurzaamheid. Dit houdt in dat Leasinvest, mee aangestuurd en gedragen door de aandeelhouders, streeft om duurzame ontwikkeling te integreren op alle niveaus, de bedrijfsprocessen en het vastgoed.

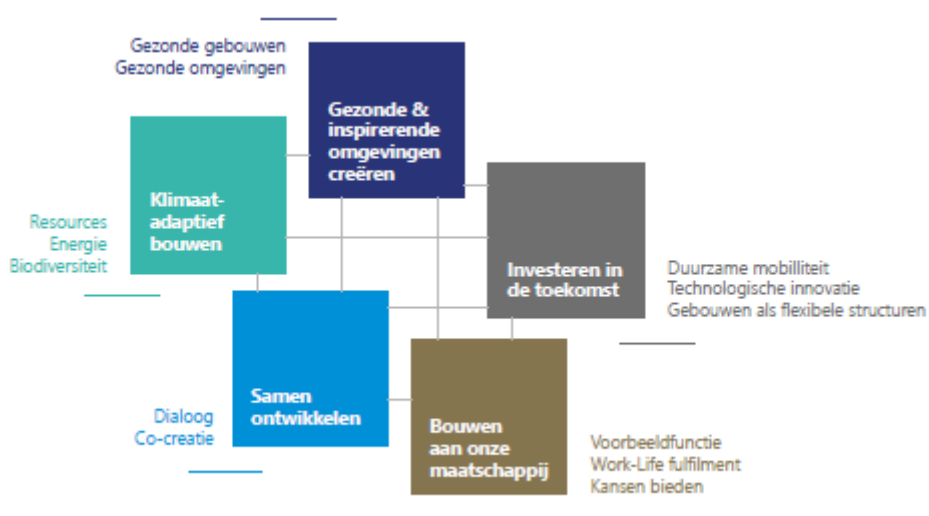
CSR-strategie

Holistische onderbouw

Leasinvest heeft het afgelopen jaar werk gemaakt van het ontwikkelen van haar CSR-strategie. Deze omvat zowel het ecologische, het sociale als het economische aspect. Als startpunt voor het ontwikkelen van de CSR-strategie werden met het Sustainability Team workshops georganiseerd waarin onderzocht werd welke impact het bedrijf heeft op de duurzaamheidsdoelstellingen van de Verenigde Naties; de 17 Sustainable Development Goals (SDGs) en hun 169 subdoelstellingen. De SDGs zijn holistisch en omvatten alle maatschappelijke uitdagingen. Deze maatschappelijke uitdagingen kunnen op hun beurt gegroepeerd worden rond de 5 P's van duurzame ontwikkeling: People, Planet, Prosperity, Peace, Partnership. Het team verbond de uitgevoerde en lopende activiteiten aan de verschillende SDGs en brainstormde over mogelijke nieuwe projecten om een positieve impact te creëren, zowel op ecologisch, sociaal als economisch vlak. De clustering van de acties vormde de basis voor de 5 strategische thema's en hun 13 subthema's.

De vijf strategische thema's van Leasinvest

De verschillende strategische thema's worden hieronder schematisch weergegeven. Deze structuur laat toe om in de toekomst nieuwe acties toe te voegen binnen een duidelijk strategisch kader.



LIVABLE

Gezonde en inspirerende omgevingen creëren

Leasinvest denkt aan het welzijn en de gezondheid van haar huurders en medewerkers. Hierbij wordt zowel het mentale als het fysieke aspect meegenomen. Aan de hand van checklists analyseert men de bestaande gebouwen en hun omgeving. Eveneens wordt met een gerichte blik naar mogelijke investeringen gekeken.

EVOLVING

Samen ontwikkelen

Samen sterker.

Leasinvest gaat in dialoog met stakeholders, huurders, overheden en omwonenden om samen een duurzaam verhaal te schrijven. Er wordt gezocht naar gelijkgestemde partners om kennis en ervaring uit te wisselen en in co-creatie te gaan om elkaar te versterken.

ADAPTABLE

Klimaatadaptief bouwen

De klimaatverandering valt niet te ontkennen en verplicht Leasinvest nu te reageren zodat het bedrijf de volgende decennia relevant zal blijven. Hiervoor wordt gekeken naar de energieverbruiken van de gebouwen en de gebruikte materialen (resources). Via checklists wordt naar de huidige gebouwen gekeken, wat helpt bij het nemen van beslissingen. Leasinvest is gestart met de nulmeting van de CO2-uitstoot om in een volgende stap KPI's te bepalen om de CO2-uitstoot sterk te verminderen. De biodiversiteit lijdt onder de klimaatverandering en de betonning van groene en open ruimte. Er wordt onderzocht hoe de biodiversiteitswaarde kan verhoogd worden in bestaande en nieuwe projecten.

SOCIETAL

Bouwen aan onze maatschappij

Binnen dit thema bundelen we de acties rond Leasinvest als werkgever. We denken hierbij aan 'work-life fulfilment' waarbij Leasinvest zowel focust op het behalen van voldoening uit de job als op de balans met het privéleven. Daarbij wordt gedacht aan het bieden van kansen, zowel aan huidige werknemers als aan jongeren, door middel van stages of groeitrajecten. Leasinvest wil een voorbeeldfunctie vervullen en dit uitstralen naar de buitenwereld.

INVESTMENTS

Investeren in de toekomst

Eens een gebouw er staat, staat het er voor lange tijd. De maatschappelijke noden kunnen veranderen gedurende de levensduur van een gebouw. Gezien de moeilijk voorspelbare evolutie van de verdere technologische en operationele ontwikkelingen in het vastgoed houdt Leasinvest rekening met de verschillende mogelijke invullingen en zetten ze in op gebouwen als flexibele structuren.

Voor de uitwerking van deze thema's en de concrete realisaties, verwijzen wij naar het duurzaamheidsverslag 2020 dat beschikbaar is op de website leasinvest.be (> Leasinvest > Duurzaamheid).

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 31/12/2020 werd afgesloten.

Opgemaakt te Antwerpen op 29/03/2021

MICHEL VAN GEYTE

JAN SUYKENS

Afgevaardigd bestuurder

Voorzitter van de raad van bestuur

FINANCIËLE STATEN LEASINVEST REAL ESTATE STATUTAIR

STAAT VAN GEREALISEERDE EN NIET GEREALISEERDE RESULTATEN

	Periode 31/12/2020	Periode 31/12/2019
	IFRS	IFRS
RESULTATENREKENING		
I. Huurinkomsten (+)	18 666 082	19 843 063
II. Terugneming overgedragen en verdisconteerde huren (+)		
III. Met verhuur verbonden kosten (+/-)	-188 652	-530 420
I+II+III NETTO HUURRESULTAAT	18 477 430	19 312 643
IV. Recuperatie van vastgoedkosten (+)	87 344	134 337
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen (+)	2 269 727	3 416 561
VI. Kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade wederinstaatstelling (-)	0	0
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen (-)	- 2 269 727	-3 416 561
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven (+/-)	-1 291 326	-2 203 246
I tem VIII VASTGOEDRESULTAAT	17 273 448	17 243 734
IX. Technische kosten (-)	-477 550	-479 698
X. Commerciële kosten (-)	-121 617	-204 206
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen (-)	-101 400	-489 104
XII. Beheerskosten vastgoed (-)	-5 002 800	-4 746 397
XIII. Andere vastgoedkosten (-)	-433 078	-382 086
IX tem XIII VASTGOEDKOSTEN	-6 136 445	-6 301 491
I tem XIII OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	11 137 002	10 942 243
XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-)	-668 129	-692 344
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	3 677 360	3 307 682
I tem XV OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	14 146 233	13 557 581
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	119 539	-1 208 033
XVII. Resultaat verkoop andere niet-financiële activa (+/-)	0	0
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	1 211 283	1 322 636
XIX. Andere portefeuilleresultaat (+/-)	0	0
I tem XIX OPERATIONEEL RESULTAAT	15 477 056	13 672 184
XX. Financiële inkomsten (+)	9 273 166	8 334 034
XXI. Netto interestkosten (-)	-3 160 986	-8 526 211
XXII. Andere financiële kosten (-)	-789 903	-825 661
XXIII. Variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva (+/-)	-25 853 433	-4 361 884
Resultaat deelnemingen verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode	13 047 640	41 744 159
XX tem XXIII FINANCIËEL RESULTAAT	-7 483 516	36 364 436
I tem XXIII RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	7 993 540	50 036 620
XXIV. Vennootschapsbelasting (-/+)	-230 001	-210 480
XXV. Exit taks (-/+)		
XXIV + XXV BELASTINGEN	-230 001	-210 480
I tem XXV NETTO RESULTAAT	7 763 539	49 826 140

RESULTAATVERWERKING

	31/12/2020	31/12/2019
A. Nettoresultaat	7 763 539	49 826 140
B. Toevoeging/onttrekking reserves (-/+)	23 351 342	-18 711 259
1. Toevoeging aan/onttrekking van de reserves voor het (postieve of negatieve) saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (-/+)	-31 496 889	-3 651 422
- boekjaar	-29 286 233	-4 064 497
- vorige boekjaren		
- realisatie vastgoed	-2 210 656	413 076
2. Toevoeging aan/onttrekking van de reserves van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-/+)	0	0
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 (-)		
- boekjaar		
- 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 (+)		
- 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 (-)		
- 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 (+)	25 853 433	4 361 884
- boekjaar	25 853 433	4 361 884
- 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 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 aan andere reserves (-/+)	28 994 798	-19 421 722
11. Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren (-/+)	0	0
C. Vergoeding voor het kapitaal overeenkomstig artikel 13, §1, lid 1	28 657 881	0
D. Vergoeding voor het kapitaal, - andere dan C	2 457 000	31 114 881
Uit te keren dividend	31 114 881	31 114 881

STAAT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT

Staat van het globaal resultaat

	31/12/2020	31/12/2019
Netto resultaat	7 763 539	49 826 140
Andere elementen van het globaal resultaat	18 066 025	-6 642 403
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking zoals gedefinieerd in IFRS	18 066 025	- 6 642 403
Variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop	0	0
Overige	0	0
Kosten kapitaalverhoging	0	0
Gloobaal Resultaat	25 829 564	43 183 738

RESULTAAT PER AANDEEL	31/12/2020	31/12/2019
Netto resultaat per aandeel	1,31	8,41

De winst per aandeel ten belope van € 1,31 per aandeel is tevens gelijk aan de verwaterde winst per aandeel aangezien er geen instrumenten met verwaterd karakter zijn.

ENKELVOUDIGE BALANS

	Periode 31/12/2020	Periode 31/12/2019
	IFRS	IFRS
ACTIVA		
I. VASTE ACTIVA	888 354 789	908 902 927
<u>A. Goodwill</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<u>B. Immateriële vaste activa</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<u>C. Vastgoedbeleggingen</u>	<u>316 432 000</u>	<u>280 134 881</u>
<u>D. Andere materiële vaste activa</u>	<u>4 207 093</u>	<u>1</u>
<u>E. Financiële vaste activa</u>	<u>567 715 696</u>	<u>628 768 046</u>
<u>F. Vorderingen financiële leasing</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<u>G. Handelsvorderingen en andere vaste activa</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<u>H. Uitgestelde belastingen - activa</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
II. VLOTTENDE ACTIVA	24 163 229	26 883 137
<u>A. Activa bestemd voor verkoop</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<u>B. Financiële vlottende activa</u>	<u>9 298 905</u>	<u>14 311 963</u>
<u>C. Vorderingen financiële leasing</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<u>D. Handelsvorderingen</u>	<u>12 399 038</u>	<u>6 831 108</u>
<u>E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa</u>	<u>629 990</u>	<u>3 796 851</u>
<u>F. Kas en kasequivalenten</u>	<u>660 597</u>	<u>905 013</u>
<u>G. Overlopende rekeningen</u>	<u>1 174 699</u>	<u>1 038 203</u>
TOTAAL ACTIVA	912 518 019	935 786 065

31/12/2020	31/12/2019
IFRS	IFRS

PASSIVA		
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	487 293 157	492 576 937
<u>A. Kapitaal</u>	<u>65 177 694</u>	<u>65 177 694</u>
<u>B. Uitgiftepremies</u>	<u>194 189 134</u>	<u>194 189 134</u>
<u>C. Reserves</u>	<u>183 383 969</u>	<u>183 383 969</u>
- Wettelijke reserves	5 431 474	5 431 474
- Reserves voor het saldi van de variaties in de reële waarde van vastgoed	61 777 332	57 712 834
- Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen.	0	0
- Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-22 674 316	-40 741 997
- 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 (+/-)	-6 752 411	-2 365 308
- Reserve voor eigen aandelen	-11 936	-11 936
- Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop	36 076 076	25 933 212
- Andere Reserves	146 316 293	137 425 411
- Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	0	0
<u>D. Nettoresultaat van het boekjaar</u>	<u>7 763 539</u>	<u>49 826 140</u>

Periode	Periode
31/12/2020	31/12/2019
IFRS	IFRS

VERPLICHTINGEN	425 230 398	443 209 128
I. LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN	268 819 262	205 041 606
<u>A. Voorzieningen</u>	<u>10 672</u>	<u>10 672</u>
<u>B. Langlopende financiële schulden</u>	<u>230 095 228</u>	<u>155 602 361</u>
a. Kredietinstellingen	129 839 948	55 428 050
b. Financiële leasing	0	0
c. Andere	100 255 279	100 174 311
<u>C. Andere langlopende financiële verplichtingen</u>	<u>38 713 362</u>	<u>49 428 573</u>
<u>D. Handelsschulden en andere langlopende schulden</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<u>E. Andere langlopende verplichtingen</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<u>F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
II. KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	156 411 136	238 167 522
<u>A. Voorzieningen</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<u>B. Kortlopende financiële schulden</u>	<u>141 971 095</u>	<u>221 667 176</u>
a. Kredietinstellingen	20 000 000	0
b. Financiële leasing	0	0
c. Andere	121 971 095	221 667 176
<u>C. Andere kortlopende financiële verplichtingen</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<u>D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden</u>	<u>8 392 640</u>	<u>10 662 860</u>
<u>a. Exit taks</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<u>b. Andere</u>	<u>8 392 640</u>	<u>10 662 860</u>
<u>E. Andere kortlopende verplichtingen</u>	<u>1 391 551</u>	<u>1 213 696</u>
<u>F. Overlopende rekeningen</u>	<u>4 655 850</u>	<u>4 623 791</u>
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	912 518 019	935 786 065

KASSTROOMOVERZICHT

	31/12/2020	31/12/2019
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR	905 013	595 949
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	72 607 319	-2 917 079
Nettoresultaat	7 763 539	49 826 140
Aanpassing aan de winst voor niet-kas en niet-operationele elementen	56 106 080	-49 271 621
<i>Afschrijvingen, waardeverminderingen en belastingen</i>	<i>219 990</i>	<i>210 480</i>
<i>Andere niet-kas elementen</i>	<i>62 177 793</i>	<i>-43 056 804</i>
<i>Niet-operationele elementen</i>	<i>-6 231 703</i>	<i>-6 425 297</i>
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal:	8 737 700	-3 471 598
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten	- 1 698 844	11 724 311
Investerings	-4 598 871	-13 880 492
Desinvesterings	2 900 027	25 604 803
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-71 152 891	-8 498 168
<i>Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden</i>		
Toename (+) / Afname (-) van de financiële schulden	-5 203 000	12 800 798
Toename (+) / Afname (-) van de andere financiële verplichtingen	-10 716 000	13 803 193
Ontvangen financiële opbrengsten	138 879	741 811
Betaalde financiële kosten	-24 257 889	-9 351 872
<i>Verandering in andere verplichtingen</i>		
Toename (+) / Afname (-) in andere verplichtingen	0	0
<i>Verandering in eigen vermogen</i>		
Wijziging van het kapitaal en uitgiftepremies (+/-)	0	0
Wijziging in reserve andere correctie participatie	0	0
Toename (+) / Afname (-) van eigen aandelen	0	0
Dividend van het vorige boekjaar	-31 114 881	-26 492 098
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE BOEKJAAR	660 597	905 013

STAAT VAN WIJZIGINGEN IN KAPITAAL EN RESERVES

	Kapitaal	Uitgiftepremie	Wettelijke reserve	Reserve voor het saldi van de variaties in de reële waarde van vastgoed (+/-)	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/ Andere reserves	Netto resultaat van het boekjaar	Totaal eigen vermogen
Balans volgens IFRS op 31/12/18	65 177 694	194 189 134	5 431 474	56 085 973	-34 099 594	- 2 238 834	-11 936	20 378 599	132 772 872	38 199 637	475 885 020
Aanpassing reserves op 31/12/2018											0
Uitkering slotdividend vorig boekjaar									-26 492 098		-26 492 098
Transfert netto resultaat 2018 naar reserves				1 626 861		-126 474		5 554 613	31 144 637	-38 199 637	0
Transfert historische herwaardering verkochte gebouwen											0
Globaal resultaat van het boekjaar 2019 (12 maanden) Kapitaalverhoging					-6 642 403					49 826 140	43 183 737
Balans volgens IFRS op 31/12/19	65 177 694	194 189 134	5 431 474	57 712 834	-40 741 997	-2 365 308	-11 936	25 933 212	137 425 411	49 826 140	492 576 936
Aanpassing reserves op 31/12/2019											0
Uitkering slotdividend vorig boekjaar									-31 115 000		-31 115 000
Transfert netto resultaat 2019 naar reserves				4 064 497		-4 387 103		10 142 863	40 005 882	-49 826 140	0
Transfert historische herwaardering verkochte gebouwen											0
Globaal resultaat van het boekjaar 2020 (12 maanden) Kapitaalverhoging					18 067 681					7 763 539	25 831 220
Balans volgens IFRS op 31/12/20	65 177 694	194 189 134	5 431 474	61 777 332	-22 674 316	-6 752 411	-11 936	36 076 076	146 316 293	7 763 539	487 293 157
Resultaatverwerking 2020 voor dividenduitkering				31 496 889		-25 853 433		-33 512 736	35 632 819	- 7 763 539	
Totaal	65 177 694	194 189 134	5 431 474	93 274 221	-22 674 316	-32 605 844	-11 936	2 563 340	181 949 112	0	487 293 157

Bijlage 1 Algemene informatie

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

De jaarrekening van LRE voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2020 omvat LRE en haar dochterondernemingen. De enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekening werden afgesloten voor publicatie door de raad van bestuur van 9 februari 2021 en zal aan de jaarlijkse Algemene Vergadering van Aandeelhouders ter goedkeuring worden voorgelegd op 17 mei 2021. Zowel de enkelvoudige als de geconsolideerde jaarrekening worden opgesteld volgens IFRS.

Leasinvest Real Estate wordt opgenomen in de consolidatie van Ackermans & van Haaren NV.

Bijlage 2 Belangrijke grondslagen voor financiële verslaggeving

2.1. IFRS – waarderingsregels enkelvoudige en 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 31/12/2020, zoals goedgekeurd door de Europese Commissie.

In het voorbije 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 vorig boekjaar, met uitzondering van de hierna volgende wijzigingen.

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

Nieuwe en gewijzigde standaarden en interpretaties die in werking zijn getreden voor het boekjaar dat een aanvang heeft genomen op 1 januari 2020

De Groep heeft bepaalde nieuwe en gewijzigde standaarden en interpretaties voor het eerst toegepast. Deze zijn van toepassing op boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2019. De Groep heeft andere nieuwe en gewijzigde standaarden en interpretaties die gepubliceerd maar nog niet van toepassing zijn, niet vervroegd toegepast.

Hoewel deze nieuwe en gewijzigde standaarden en interpretaties voor het eerst zijn toegepast in 2020, hadden zij geen materiële invloed op de geconsolideerde jaarrekening van de Groep.

Hieronder worden de aard en het effect van de nieuwe en gewijzigde standaarden en interpretaties toegelicht:

- Aanpassingen van IAS 1 en IAS 8 Definitie van materieel
- Aanpassing van IFRS 3 Bedrijfscombinaties: Definitie van een bedrijf
- Aanpassingen aan IFRS 9, IAS 39 en IFRS 7 Hervorming van de Referentievoeten – fase 1
- Aanpassing van de referenties naar het Conceptueel kader in IFRS standaarden

Standaarden en interpretaties gepubliceerd, maar nog niet van toepassing voor het boekjaar beginnend op 1 januari 2020:

- IFRS 17 Verzekeringscontracten (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassingen aan IAS 1 Presentatie van de Jaarrekening: classificatie van verplichtingen als kortlopend of langlopend (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassingen aan IAS 16 Materiële vaste activa: inkomsten verkregen voor het beoogde gebruik (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassingen aan IAS 37 Voorzieningen, voorwaardelijke verplichtingen en voorwaardelijke activa: verlieslatende contracten – Kost om het contract na te leven (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassingen aan IFRS 3 Bedrijfscombinaties: referenties naar het conceptueel raamwerk (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassing aan IFRS 4 Verzekeringscontracten – uitstel van IFRS 9 (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2021)
- Aanpassingen aan IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 en IFRS 16 Hervorming van de Referentierentevoeten – fase 2 (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2021)
- Aanpassingen aan IFRS 16 Leaseovereenkomsten: Huurconcessies in verband met COVID-19 (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 juni 2020)
- Jaarlijkse verbeteringen 2018–2020 (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)

B. Voorstellingsbasis

De financiële staten worden uitgedrukt in euro, afgerond naar het dichtstbijzijnde duizendtal. Ze werden 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 LRE, zoals die ter goedkeuring voorgelegd zal worden aan de algemene vergadering van aandeelhouders.

De opstelling van de financiële staten volgens de IFRS-normen vereist dat er inschattingen en veronderstellingen worden gemaakt die een invloed hebben op de bedragen die worden opgenomen in de financiële staten, 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 werden bepaald in functie van de op dat ogenblik beschikbare informatie. De inschattingen kunnen worden herzien indien de omstandigheden op basis waarvan zij werden bepaald, ondertussen zijn geëvolueerd of indien er nieuwe informatie beschikbaar is. De reële uitkomsten kunnen bijgevolg verschillend zijn van de gemaakte inschatting.

C. Immateriële 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, zijnde 3 jaar. De voorziene gebruiksduur wordt op jaarlijkse basis geëvalueerd, evenals de eventuele restwaarde.

Immateriële vaste activa met een onbepaalde levensduur, die eveneens aan kostprijs worden gewaardeerd, worden niet afgeschreven maar worden jaarlijks getoetst op bijzondere waardeverminderingen en op het ogenblik waarop er zich indicaties van een eventuele waardevermindering voordoen.

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

D. Andere materiële vaste activa

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

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

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

E. Vastgoedbeleggingen

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

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

Een externe, onafhankelijke vastgoeddeskundige, bepaalt, op vraag van het management, trimestrieel de investeringswaarde van het vastgoed (deze stemt overeen met het vroeger gebruikte begrip 'beleggingswaarde'), d.w.z. kosten, registratierechten en honoraria inbegrepen. De deskundigen voeren hun waardering uit op basis van de volgende methoden, die worden aangewend om de reële waarde te bepalen conform IFRS 13:

- Actualisatie van de geschatte huuropbrengsten
De investeringswaarde is de resultante van het toegepast rendement op de geschatte huurwaarde (kapitalisatiemethode of marktbenadering) gecorrigeerd met de geactualiseerde waarde (NPV) van het verschil tussen de huidige actuele huur en de geschatte huurwaarde op datum van de evaluatie, en dit voor de periode tot aan de volgende opzegmogelijkheid van de lopende huurcontracten.
- Discounted cash flow methode
De DCF methode bestaat erin de huidige waarde van de toekomstige kasstromen te bepalen. De toekomstige huurinkomsten worden ingeschat op basis van de bestaande contractuele huurprijzen en de verwachtingen van de vastgoedmarkt voor elk gebouw in de daarop volgende periodes. Daarnaast worden ook de toekomstige onderhoudskosten geschat en in rekening gebracht. De gehanteerde actualisatievoet houdt rekening met de door de markt vooropgestelde risicopremie voor het object. De bekomen waarde wordt daarnaast nog getoetst aan de markt op basis van de bepaling van de residuele grondwaarde.
- Residuele waardering
Te renoveren gebouwen, of gebouwen 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 die betrekking hebben op gebouwen in België gelegen, 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 die betrekking hebben op gebouwen in België gelegen, met een globale waarde hoger of gelijk aan € 2,5 miljoen, wordt, gezien de waaier aan methodes van eigendomsoverdracht die kunnen worden gebruikt, het percentage van de geschatte transactiekosten bij een hypothetische vervreemding van de vastgoedbeleggingen, forfaitair bepaald op 2,5%.

De statutaire zaakvoerder, Leasinvest Real Estate Management NV, is van oordeel dat, om de reële waarde te kunnen bepalen van de onroerende goederen gelegen in het Groothertogdom Luxemburg en in Oostenrijk, met een waarde hoger dan € 2,5 miljoen, ook de forfaitaire mutatiekosten van 2,5% kunnen worden toegepast, zoals bij goederen gelegen in België.

Bij de verwerving van onroerende goederen worden de overdrachtsrechten rechtstreeks in de resultatenrekening geboekt.

Vastgoedbeleggingen worden niet langer op de balans opgenomen indien zij zijn afgestoten of indien zij permanent buiten gebruik worden gesteld en er naar verwachting geen economische voordelen worden

gerealiseerd bij afstoting. Winsten of verliezen die voortkomen uit de buitengebruikstelling of de 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 50%)

Indien de houder van de certificaten geen aanmerkelijk belang (minder dan 50%) 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.

Bij niet notering, of wanneer de beurskoers van deze vastgoedcertificaten zoals die blijkt uit de koerstabellen, niet als een betrouwbare referentie kan beschouwd worden, gezien de beperkte liquiditeit van dit vastgoedcertificaat, worden de certificaten op afsluitdatum geboekt onder de rubriek Financiële Vaste Activa, aan de historische uitgifteprijs, verminderd met eventuele terugbetalingen.

B. Bezit van een aanmerkelijk belang (meer dan 50%) in de uitgegeven certificaten

Bij niet notering, of wanneer de beurskoers van deze vastgoedcertificaten zoals die blijkt uit de koerstabellen, niet als een betrouwbare referentie kan 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 op het ogenblik van de uitkering van de verkoopopbrengst, de verkoopprijs als waardering weerhouden worden;

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

Alhoewel Leasinvest Real Estate juridisch gezien geen eigenaar is van dit vastgoed, beschouwt zij zich als de economische begunstigde, en dit pro rata haar contractuele rechten als eigenaar van vastgoedcertificaten. Bovendien wordt de belegging in vastgoedcertificaten, in toepassing van het K.B. m.b.t. GVV's, beschouwd als vastgoed.

Rekening houdend met deze overwegingen worden de certificaten geboekt onder de vastgoedbeleggingen aan hun aanschaffingswaarde, met inbegrip van de bijkomende kosten. Winsten of verliezen die voortvloeien uit de variatie in de reële waarde van een vastgoedbelegging worden opgenomen in de winst- en verliesrekening in de periode waarin ze ontstaan en worden bij de winstverdeling toegewezen aan de onbeschikbare 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 50%)

De ontvangen vergoeding omvat een deel kapitaalaflossing en een deel rente vergoeding; deze laatste wordt voorgesteld onder het financieel resultaat op het ogenblik waarop er zekerheid bestaat dat er een vergoeding wordt uitgekeerd, en dat deze bijgevolg opeisbaar is.

B. Bezit van een aanmerkelijk belang (meer dan 50%) 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 de ontvangst 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 er geen gedeelte van de 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 netto huurinkomsten, 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 de 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 netto liquidatiecoupon en de boekwaarde op de vorige afsluitdatum.

Uitgevoerde werken in de gebouwen

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

De uitgaven betreffende onderhouds- en herstellingswerken die geen bijkomende functies toevoegen, noch het comfortniveau van het gebouw verhogen, worden als kosten uit de gewone bedrijfssoefening 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 wel een functie aan het gebouw toevoegen of die het comfortniveau beduidend verhogen 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 die rechtstreeks verband houden met de ontwikkeling van het gebouw, inclusief de bijkomende kosten zoals registratierechten en niet aftrekbare BTW, geactiveerd. Interesten op leningen die werden aangegaan ter financiering van het project worden geactiveerd voor zover ze betrekking hebben op de periode die de gebruiksklaarheid van het materieel vast actief voorafgaat.

F. 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.

IFRS 5 – Vaste activa aangehouden voor verkoop is enkel van toepassing is voor de presentatie van vastgoed aangehouden voor verkoop. IAS 40 blijft van toepassing voor de waardering zoals voor de andere vastgoedbeleggingen (aan reële waarde).

G. 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 er 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 daaruit voortvloeiende bijzondere waardeverminderingen worden ten laste van de resultatenrekening geboekt.

De bedrijfswaarde is de contante waarde van de verwachte toekomstige kasstromen. Om de bedrijfswaarde te bepalen worden de verwachte toekomstige kasstromen verdisconteerd tegen een rentevoet vóór belastingen, die zowel de actuele marktrente, als de specifieke risico's met betrekking tot het actief weergeeft.

Voor activa die zelf geen kasstromen genereren wordt de realiseerbare waarde bepaald van de kasstroom genererende eenheid waartoe die activa behoren.

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

H. Financiële activa en passiva

Financiële activa en passiva gewaardeerd aan reële waarde met verwerking van de waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening

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

Voor verkoop beschikbare financiële activa

Voor verkoop beschikbare aandelen en effecten worden gewaardeerd aan reële waarde. De reële waarde schommelingen worden in het eigen vermogen verwerkt, tot bij de 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 een objectieve duiding van een bijzondere waardevermindering aanwezig is, dan 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.

I. Afgeleide financiële instrumenten

Leasinvest Real Estate maakt gebruik van financiële instrumenten voor het beheer van het rente – en wisselrisico 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 indekkingsinstrument of die niet in aanmerking komen voor hedge accounting of die reële waarde afdekkingen zijn, worden opgenomen in de resultatenrekening.

IFRS 13 vermeldt een element in de waardering, namelijk de verplichting om het eigen kredietrisico én 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 wordt Credit Valuation Adjustment (CVA) genoemd. Het kwantificeren van het eigen kredietrisico wordt Debit Valuation Adjustment of DVA genoemd.

Kasstroom-indekkingen (cash-flow hedge)

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

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

Op het moment dat de verwachte transactie wordt verricht, wordt de cumulatieve winst of het cumulatieve verlies op het indekkingsinstrument 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 de voorgaande alinea. Indien de ingedekte transactie niet langer waarschijnlijk blijkt, worden alle gecumuleerde niet-gerealiseerde winsten of verliezen op dat moment overgedragen van het eigen vermogen naar de resultatenrekening.

Reële waarde-afdekking

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

J. Kapitaal en reserves

Aandelen

De kosten die verband houden met een kapitaaltransactie, of 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 een resultaatsimpact; winsten en verliezen met betrekking tot eigen aandelen worden rechtstreeks in het eigen vermogen geboekt.

Dividenden

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

K. Voorzieningen

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

Indien het verschil tussen de nominale en verdisconteerde waarde materieel is, dan wordt er 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, bijvoorbeeld op basis van een verzekeringscontract, dan wordt de vergoeding alleen opgenomen als een afzonderlijk actief indien het vrijwel zeker is dat de vergoeding wordt uitbetaald.

De last die met een voorziening samenhangt wordt opgenomen in de resultatenrekening na aftrek van een eventuele vergoeding.

L. Voorwaardelijke vorderingen en verplichtingen

Voorwaardelijke vorderingen en verplichtingen worden vermeld in de toelichtingen indien hun impact van materieel belang is.

M. Belastingen

De belastingen op het resultaat van het boekjaar omvatten de verschuldigde en verrekenbare belastingen en de uitgestelde belastingen. 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 dienen te worden aan het eigen vermogen. Het belastingbedrag voor de verschuldigde belastingen wordt berekend op basis van de bij wet vastgestelde belastingtarieven en de 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 de 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 die geen bedrijfscombinatie is en die op het moment van de transactie geen invloed had op de boekhoudkundige of belastbare winst;
- behalve met betrekking tot investeringen in dochterondernemingen, gemeenschappelijke en geassocieerde ondernemingen, waar de Groep in staat is om de datum waarop het tijdelijk verschil zal weggewerkt worden te controleren en de Groep niet verwacht dat het tijdelijk verschil in de voorzienbare toekomst zal weggewerkt worden.

Uitgestelde belastingvorderingen worden geboekt voor de aftrekbare tijdelijke verschillen en op overgedragen recupereerbare belastingkredieten en fiscale verliezen, in de mate dat het waarschijnlijk is dat er in de nabije toekomst belastbare winsten zijn om van 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 er voldoende belastbare winst beschikbaar zal zijn om alle of een gedeelte van de uitgestelde belastingen te kunnen verrekenen.

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

Exit taks

De exit taks is de belasting op de meerwaarde als gevolg van een fusie van een GVV met een onderneming die geen GVV 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 van deze exit taks verplichting, 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 de fusie tussen de GVV en die ondernemingen, wordt geboekt in de resultatenrekening.

N. Beëindigde bedrijfsactiviteiten

De activa, passiva en nettoresultaten 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.

O. 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 om schattingen te verbeteren en om een betere weerspiegeling te geven van de werkelijke toestand op balansdatum. Deze gebeurtenissen vereisen een aanpassing van de balans en van het resultaat. Andere gebeurtenissen na balansdatum worden in de toelichting vermeld indien ze een belangrijke impact kunnen hebben.

P. Winst per aandeel

De Groep berekent zowel de basis als de verwaterde winst per aandeel in overeenstemming met IAS 33. De basiswinst per aandeel wordt berekend op basis van het gewogen gemiddelde van het aantal uitstaande aandelen tijdens de periode. Voor de berekening van de verwaterde winst per aandeel wordt de winst of het verlies dat kan worden toegerekend aan de houders van gewone aandelen en het gewogen gemiddeld van het aantal uitstaande aandelen gecorrigeerd voor de effecten van alle potentiële gewone aandelen die tot verwatering zullen leiden.

Q. 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.

R. Financieel resultaat

Financiële inkomsten

Financiële inkomsten omvatten te ontvangen rente op beleggingen, dividenden, wisselkoersopbrengsten en opbrengsten met betrekking tot afdekkingsinstrumenten die opgenomen worden in de winst-en-verliesrekening (exclusief de reële waarde aanpassingen).

Intresten en dividenden die hun oorsprong vinden in het gebruik dat derden maken van de middelen van de onderneming, worden slechts opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de economische voordelen

verbonden aan de transactie zullen terugvloeien naar de onderneming en wanneer de opbrengsten betrouwbaar kunnen worden geschat.

Renteopbrengsten worden opgenomen wanneer ze zijn geïnd (rekening houdend met de verstreken tijd en met het effectieve rendement van het actief), tenzij er twijfel bestaat over de inning.

Dividenden worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen op de datum van betaling of toekenning.

Netto financieringskosten

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

Andere financiële kosten

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

S. Segment rapportering

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

De gesegmenteerde informatie omvat de resultaten, activa en passiva die ofwel rechtstreeks, ofwel op een redelijke basis aan een bepaald segment kunnen worden toegewezen.

LRE is uit drie geografische segmenten samengesteld, namelijk België, het Groothertogdom Luxemburg en Oostenrijk. Het Luxemburgse en het Oostenrijks segment vallen samen met de portefeuille van Leasinvest Immo Lux SICAV-FIS.

De categorie “corporate” omvat alle niet-toegewezen vaste kosten die op groepsniveau worden gedragen, alsook de financieringskosten. Met het oog op een maximale transparantie worden de Oostenrijkse resultaten afzonderlijke gerapporteerd in de hierna vermelde gesegmenteerde informatie.

Bijlage 3 Gesegmenteerde informatie

De segmentatie verdeelt de groep op basis van het type gebouwen, nl. kantoren, logistiek (en semi-industrieel) en retail.

Voor de segmentatie worden enkel kerncijfers weergegeven.

Vastgoedbeleggingen bestaan zowel uit de gebouwen in exploitatie (inclusief activa bestemd voor verkoop) als de projectontwikkelingen

	Kantoren		Logistiek		Retail		TOTAAL	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Huurinkomsten	14 363 680	13 562 314	1 269 548	2 773 617	3 032 854	3 507 132	18 666 082	19 843 063
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen	248 820 000	214 430 000	17 400 000	19 680 000	50 212 000	46 024 880	316 432 000	280 134 880
Investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen	255 190 000	219 790 000	18 080 000	20 430 000	51 472 000	47 284 880	324 742 000	287 504 880
Rendement (in reële waarde) van het segment	5,65%	6,05%	7,73%	7,01%	7,00%	6,87%	5,93%	6,50%
Rendement (in investeringswaarde) van het segment	5,51%	5,91%	7,54%	6,80%	6,83%	6,70%	5,78%	6,33%
Bezettingsgraad	91,16%	91,26%	96,03%	98,20%	98,63%	98,45%	92,63%	93,79%
Gewogen gemiddelde looptijd tot eerste break (# jaren)	4,63	4,37	2,93	9,86	3,13	1,65	4,29	5,06

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 bruto huurrendement komen enkel de gebouwen in exploitatie in aanmerking. Wat betreft de overige activa, andere dan de vastgoedportefeuille, is het irrelevant om de segmentering per type toe te passen.

Bijlage 4 Netto Resultaat

	31/12/2020	31/12/2019
Huurinkomsten		
Huur	18 597 352	19 858 515
Gegarandeerde inkomsten	0	0
Huurskortingen	0	42 742
Huurvoordelen (incentives)	68 731	-58 194
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	0	0
Vergoedingen financiële leasing en soortgelijken		
TOTAAL	18 666 082	19 843 063
Terugneming van overgedragen en verdisconteerde huren		
Met verhuur verbonden kosten		
Te betalen huur op gehuurde activa	0	0
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-188 652	-530 420
Terugneming van waardeverminderingen op handelsvorderingen	0	0
TOTAAL	-188 652	-530 420
Netto huurresultaat	18 477 430	19 312 643

Leasinvest Real Estate verhuurt haar vastgoedbeleggingen op grond van gewone huurovereenkomsten.

Het enkelvoudige netto huurresultaat is met 4,32% (€ 0,8 miljoen) gedaald en bedraagt € 18 477 duizend in vergelijking met € 19 313 duizend eind 2019. Deze evolutie is hoofdzakelijk het gevolg van de verkoop van Riverside Business Park en ook toegiften die gedaan zijn aan de huurders in het kader van Covid-19. 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 van 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 het verdere verloop van de huurperiode zal de ontvangen huur echter hoger zijn dan de met de huurvrije periode gecorrigeerde huur. Deze correctie wordt in deze rubriek voorgesteld en zal bijgevolg ceteris paribus dan een negatief saldo vertonen, tenzij er in die periode terug een huurvrije periode werd toegekend die dit saldo overschrijdt.

Bijlage 5 Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar en andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven

	31/12/2020	31/12/2019
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	0	0
Recuperatie van vastgoedkosten	87 344	134 337
Verkregen vergoedingen op huurschade	87 344	134 337
Recuperatie van wederinstaatstellingskosten op het einde van de huur	0	0
TOTAAL	87 344	134 337

	31/12/2020	31/12/2019
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-1 291 326	-2 203 246
TOTAAL	-1 291 326	-2 203 246

De recuperatie van vastgoedkosten bevat enkel de vergoeding op huurschade. De rubriek "andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven" omvat voornamelijk operationele kosten gelieerd aan het business center "The Crescent Brussels" en de kosten die volledig ten laste van de eigenaar vallen.

Bijlage 6 Huurlasten gedragen door de eigenaar op verhuurde gebouwen

	31/12/2020	31/12/2019
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	2 269 727	3 416 561
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	93 694	283 712
Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	2 176 033	3 132 849
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-2 269 727	-3 416 561
Huurkosten gedragen door de eigenaar	-93 694	-283 712
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-2 176 033	-3 132 849
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 2020 als in 2019 zijn alle lasten en belastingen, ten laste van de huurder, doorgerekend.

Bijlage 7 Technische kosten

	31/12/2020	31/12/2019
Recurrente technische kosten	-477 550	-479 698
Herstellingen	-299 196	-184 176
Vergoedingen voor totale waarborgen	-170 919	-296 882
Verzekeringspremies	-7 435	1 360
Niet recurrente technische kosten	0	0
Grote herstellingen (aannemers, architecten, studiebureau, ...)	0	0
Schadegevallen	0	0
TOTAAL	-477 550	-479 698

Opdat de gebouwen zouden blijven voldoen aan de steeds hogere eisen inzake comfort, imago en duurzaamheid worden er elk jaar een aantal onderhouds- en renovatiewerken uitgevoerd. Dit gebeurt voornamelijk wanneer een nieuwe huurder het gebouw betreft.

Bijlage 8 Commerciële kosten

	31/12/2020	31/12/2019
Makelaarscommissies	-77 272	-108 737
Publiciteit	-5 557	-38 427
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-38 788	-57 042
TOTAAL	-121 617	-204 206

Bijlage 9 Kosten en taken van niet verhuurde gebouwen

	31/12/2020	31/12/2019
Leegstandlasten van het boekjaar	-25 149	-180 514
Onroerende voorheffing leegstand	-76 251	-308 950
TOTAAL	-101 400	-489 104

De kosten van niet verhuurde gebouwen zijn de kosten gerelateerd aan leegstaande ruimten, die niet kunnen gerecupereerd worden en bijgevolg ten laste zijn van de eigenaar.

Bijlage 10 Beheerkosten van het vastgoed en andere vastgoedkosten

10.1 Beheerkosten van het vastgoed

	31/12/2020	31/12/2019
Externe beheerskosten	-5 002 800	-4 746 397
Kosten van het intern beheer van het patrimonium	0	0
Totaal beheerskosten van het vastgoed	-5 002 800	-4 746 397

Leasinvest Real Estate Comm.VA heeft geen eigen personeel. De statutaire zaakvoerder, Leasinvest Real Estate Management NV ("LREM"), staat in voor het beheer van de GVV en had op eind 2020 een personeelsbezetting van veertien personen onder leiding van de vaste vertegenwoordiger (vijftien 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 Estate en de onderschreven vastgoedcertificaten.

10.2. Andere vastgoedkosten

De andere vastgoedkosten bedragen € -0,4 miljoen eind 2020 en omvatten voornamelijk het ereloon van de schatters (€ 122 duizend), de vergoeding betaald aan de beheerder Leasinvest Services en andere diverse vastgoedkosten.

Bijlage 11 Algemene kosten van de vennootschap en andere operationele opbrengsten en kosten

11.1 Algemene kosten van de vennootschap

	31/12/2020	31/12/2019
Belasting ICB	-401 777	-375 153
Ereloon commissaris	-77 355	-94 632
Liquidity provider	-20 909	-14 128
Overige kosten	-168 089	-208 432
TOTAAL	-668 129	-692 344

De algemene kosten van de vennootschap groeperen de "overhead" kosten van de onderneming, die op zich niets te maken hebben met de eigenlijke activiteit, nl. huurinkomen genereren. Het zijn onder meer kosten die de GVV dient te dragen als juridische, beursgenoteerde entiteit en hebben voornamelijk te maken met allerlei verplichtingen/voorschriften naar transparantie toe, liquiditeit van het aandeel, financiële communicatie.

11.2 Andere operationele opbrengsten en kosten

	31/12/2020	31/12/2019
Intercompany rekeningen	3 656 084	3 202 752
Andere operationele opbrengsten en kosten	21 276	104 930
TOTAAL	3 677 360	3 307 682

Bijlage 12 Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen

	31/12/2020	31/12/2019
Netto-opbrengst van vastgoedbeleggingen (verkoopprijs - transactiekosten)	2 900 027	25 643 050
Boekwaarde van verkocht vastgoed (reële waarde)	- 2 780 488	-26 851 083
Terugname van de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en - kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0
TOTAAL	119 539	-1 208 033

Tijdens 2020 werd een semi-industrieel gebouw in het Brixton Business Park, een KMO park in Zaventem, verkocht. Hierop werd een netto meerwaarde van € 0,1 miljoen gerealiseerd.

Bijlage 13 Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen

	31/12/2020	31/12/2019
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	7 977 239	6 665 975
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-6 765 956	-5 343 339
TOTAAL	1 211 283	1 322 636

Het netto portefeuilleresultaat toont een totale niet gerealiseerde meerwaarde van € 1,2 miljoen in 2020, ten opzichte van een niet gerealiseerde meerwaarde van € 1,3 miljoen per einde 2019.

Bijlage 14 Financiële inkomsten

	31/12/2020	31/12/2019
Geïnde interesten en dividenden	8 249 120	7 579 830
Vergoeding financiële leasing en soortgelijken	138 879	180 367
Inkomsten uit financiële instrumenten aangehouden voor afdekkingsdoeleinden	0	561 445
<i>Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS</i>	0	561 445
<i>Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS</i>	0	0
Netto gerealiseerde meerwaarden op verkoop financiële activa	0	12 392
Netto gerealiseerde meerwaarden op verkoop vorderingen financiële leasing en soortgelijken	885 167	0
TOTAAL	9 273 166	8 334 034

In de rubriek "geïnde interesten en dividenden" zijn enerzijds de ontvangen dividenden voor de aandelen van Retail Estates voor € 5,9 miljoen. Daarnaast zijn er nog de interesten afkomstig van tijdelijke, korte termijn deposito's van cashoverschotten.

De netto gerealiseerde meerwaarden op verkoop vorderingen financiële leasing en soortgelijken betreft de gerealiseerde meerwaarde op de verkoop van Rijksarchief Brugge.

Bijlage 15 Netto interestkosten

	31/12/2020	31/12/2019
Nominale interestlasten op leningen	-4 615 822	-5 205 083
<i>Interestkosten op langlopende financiële schulden</i>	<i>-4 470 393</i>	<i>-5 033 070</i>
<i>Interestkosten op kortlopende financiële schulden</i>	<i>-145 429</i>	<i>-172 013</i>
Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	0	0
Kosten van financiële instrumenten aangehouden voor indekkingsdoeleinden	1 431 932	-3 318 278
<i>Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS</i>	<i>1 431 932</i>	<i>-3 318 278</i>
<i>Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Andere interestkosten	22 905	-2 850
TOTAAL	-3 160 986	-8 526 211

De kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten omvatten de vaste rentevoet afrekeningen die Leasinvest Real Estate betaalt in het kader van de afgesloten interest rate payer swaps.

De daling van de nominale interestlasten op leningen (zowel op langlopende financiële schulden als op obligatieleningen) vindt zijn oorsprong in lagere interesten op leningen, vooral door de aflossing van de dure retail bond in oktober 2019.

Daarnaast kan er een stijging worden vastgesteld in de kosten van financiële instrumenten aangehouden voor indekkingsdoeleinden (+€ 2,11 miljoen). Deze zijn gestegen omwille van een stijging van de gemiddelde hedge ratio doorheen 2020 in combinatie met een daling van Euribor 3M. De gemiddelde financieringskost (exclusief de marked-to-market van de indekkingsinstrumenten) na hedging bedraagt eind 2020 2,35% (eind 2019: 2,14%); voor de interestlasten op de hedgingportefeuille bedraagt de gemiddelde financieringskost eind 2020 1,19% (eind 2019: 1,29%). Eind 2020 werden er beperkte financieringskosten geactiveerd namelijk € 23 duizend. Eind 2019 werden er geen financieringskosten geactiveerd.

Bijlage 16 Andere financiële kosten

	31/12/2020	31/12/2019
Bankkosten en andere commissies	-789 903	-825 661
Andere:		
<i>Netto gerealiseerde minderwaarden op verkoop financiële activa</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
TOTAAL	-789 903	-825 661

Bijlage 17 Variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva

	31/12/2020	31/12/2019
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd onder IFRS en niet-effectieve deel van CF hedges	-25 904 351	-4 895 393
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd onder IFRS , die betrekking heeft op de fair value hedge in verband met de IRS receiver	219 807	193 318
Reële waarde aanpassing obligatieleningen	0	453 543
IFRS 16	-168 889	-113 353
Reële waarde van de participatie	13 047 640	41 744 159
TOTAAL	-12 805 793	37 382 274

De variatie in reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd onder IFRS en het niet-effectieve deel van de cashflow hedges bedroeg in 2020 € 0,22 miljoen.

Daarnaast wordt de herwaardering van de participaties in andere GVV's ook hier geboekt. Dit jaar werd een negatieve herwaardering op de participatie in Retail Estates geboekt voor een bedrag van € 33,5 miljoen.

De variaties van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding met betrekking tot de fair value hedge betreffen de schommelingen van de niet-effectieve interest rate swaps en de CAP's.

De variatie in reële waarde van de obligatieleningen betrof het gedeelte van de publieke obligatielening ten belope van € 35 miljoen, dewelke is afgelopen in oktober 2019 en dus geen effect meer heeft gehad op dit boekjaar.

Bijlage 18 Vennootschapsbelasting

	31/12/2020	31/12/2019
Resultaat vóór belastingen	7 993 540	50 036 620
Resultaat vrijgesteld van belasting dankzij het Vastgoedbevak regime	7 993 540	50 036 620
Belastbaar resultaat als gevolg van verworpen uitgaven	920 003	711 554
Belasting aan het tarief van 25%	-230 001	-210 480
Belasting supplement	0	0
Roerende voorheffing	0	0
Correctie van vorig boekjaar	0	0
TOTAAL	-230 001	-210 480

GVV's genieten van een bijzonder fiscaal regime, met name ze worden enkel belast op de verworpen uitgaven, ontvangen abnormale of vrijwillige voordelen en bijzondere bedragen.

Bijlage 19 Immateriële vaste activa

	31/12/2020	31/12/2019
software licentie	0	0
Immateriële vaste activa	0	0
Bewegingen in andere materiële vaste activa		
Saldo per einde van het vorige boekjaar	0	0
Bruto bedrag	16 205	16 205
Geaccumuleerde afschrijvingen (-)	-16 205	-16 205
Geaccumuleerde bijzondere waardeverminderingen	0	0
Investeringen	0	0
Verwervingen door middel van bedrijfscombinaties		
Overdrachten en buitengebruikstellingen (-)	0	0
Overdrachten door bedrijfsafsplitsing (-)		
Afschrijvingen (-)	0	0
Bijzondere waardevermindering (opgenomen) teruggenomen in resultatenrekening		
Overige toename (afname)		
Saldo per einde van het boekjaar	0	0

Bijlage 20 Vastgoedbeleggingen (Reële waarde methode)

	31/12/2020	31/12/2019
Saldo per einde van het vorige boekjaar	280 134 880	300 879 000
Investeringsen	4 598 871	4 703 338
Desinvesteringsen	-2 900 027	-25 604 803
Overboekingsen van/(naar) andere posten	35 024 000	0
Spreiding van gratuïten	0	0
Stijging/(daling) van de reële waarde	3 781 369	157 345
Overige toename (afname)	0	0
Saldo per einde van het boekjaar	320 639 093	280 134 880

De uitbraak van COVID-19, dat op 11 maart 2020 door de World Health Organization werd uitgeroepen tot een 'wereldwijde pandemie', heeft en blijft gevolgen hebben voor vele aspecten van het dagelijkse leven en de wereldeconomie. Bepaalde vastgoedsegmenten kenden een lager niveau aan transactionele activiteit en liquiditeit. Veel landen hebben reisbeperkingen opgelegd en in verschillende mate "lockdowns" toegepast. Hoewel de beperkingen nu in sommige gevallen zijn opgeheven, kunnen lokale lockdowns waar nodig worden voortgezet en is het mogelijk dat er nog aanzienlijke uitbraken of een "tweede golf" ontstaan.

De pandemie en de maatregelen die zijn genomen om COVID-19 aan te pakken, blijven de economieën en de vastgoedmarkten wereldwijd beïnvloeden. Niettemin zijn sommige vastgoedmarkten op de waardingsdatum weer gaan functioneren, waarbij de transactievolumes en andere relevante parameters terugkeren naar niveaus waarop een toereikende hoeveelheid markt informatie bestaat, waarop waarderingen kunnen worden gebaseerd.

Materiële onzekerheidsclausule

Met betrekking tot de retailsector worden we op waardingsdatum nog steeds geconfronteerd met een ongekende reeks omstandigheden als gevolg van COVID-19 en een gebrek aan relevante/voldoende markt informatie waarop we onze beoordelingen kunnen baseren. Onze waardering van deze eigendommen wordt daarom gerapporteerd als zijnde onderhevig aan de 'materiële onzekerheidsclausule' zoals uiteengezet in VPS 3 en VPGA 10 van de RICS Valuation - Global Standards. Bijgevolg moet ten aanzien van deze waarderingen minder zekerheid - en een hogere mate van voorzichtigheid - aan onze waardering worden gehecht dan normaal het geval zou zijn.

Om misverstanden te voorkomen, betekent deze verklarende nota, inclusief de 'materiële onzekerheidsclausule', niet dat de waardering onbetrouwbaar is. Deze verklarende nota werd toegevoegd om de transparantie te waarborgen en om meer inzicht te geven in de marktcontext waarin de waardering is opgesteld. In het besef dat de markt omstandigheden snel kunnen veranderen als gevolg van veranderingen in de controle of toekomstige verspreiding van COVID-19, benadrukken we het belang van de waardingsdatum

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 waardingsregels. 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 opzeggingsmogelijkheid 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, 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) 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).

De vastgoedbeleggingen ressorten onder niveau 3

Bijlage 21 Andere materiële vaste activa

	31/12/2020	31/12/2019
Installatie, machines en uitrusting	0	0
Meubilair, kantoomateriaal en rollend materieel	0	0
Andere	0	0
Andere materiële vaste activa	0	0
Bewegingen in andere materiële vaste activa		
Saldo per einde van het vorige boekjaar	0	0
Bruto bedrag	1 432 103	1 432 103
Geaccumuleerde afschrijvingen (-)	-1 432 103	-1 432 103
Geaccumuleerde bijzondere waardeverminderingen	0	0
Investerings	0	0
Verwervingen door middel van bedrijfscombinaties		
Overdrachten en buitengebruikstellingen (-)	0	0
Overdrachten door bedrijfsafplitsing (-)		
Afschrijvingen (-)	0	0
Bijzondere waardevermindering (opgenomen) teruggenomen in resultatenrekening		
Overige toename (afname)		
Saldo per einde van het boekjaar	0	0

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

Deze worden lineair afgeschreven in functie van de economische levensduur.

Bijlage 22 Financiële Vaste Activa

De toename van de financiële vaste activa wordt hoofdzakelijk verklaard door de evolutie van de participatie in Retail Estates (deelnemingen in andere openbare GVV's).

	31/12/2020	31/12/2019
Afdekkingsinstrumenten	33 491	831 538
Vastgoedcertificaten	0	0
Deelnemingen in andere GVV	79 863 012	113 375 748
Deelnemingen in verbonden ondernemingen of ondernemingen met een deelnemingsverhouding	388 819 153	387 508 501
Leningen gegeven aan Leasinvest Immo Lux	99 000 000	127 051 845
Andere	40	40
TOTAAL	567 715 696	628 767 672

De correctie van de deelnemingen in verbonden ondernemingen of ondernemingen met een deelnemingsverhouding betreft de aanpassing van de waardering van de enkelvoudige participaties ingevolge de toepassing van de vermogensmutatiemethode zoals beschreven in de inleiding van de enkelvoudige financiële staten.

Bijlage 23 Activa bestemd voor verkoop

	31/12/2020	31/12/2019
Saldo per einde van het vorige boekjaar	0	0
Investerings	0	0
Desinvesterings	0	0
Overdracht van Vastgoedbeleggingen	0	0
Spreiding van gratuïten	0	0
Stijging/(daling) van de reële waarde	0	0
Saldo per einde van het boekjaar	0	0

Alle activa bestemd voor verkoop zijn vastgoedbeleggingen.

Gezien het actief een vastgoedbelegging is die volgens het reële waardemodel wordt verwerkt, wordt deze gewaardeerd aan reële waarde, zijnde de boekwaarde, verminderd met transactiekosten, op basis van de waardering van de erkende onafhankelijke vastgoedexpert.

Op jaareinde 2020 zijn er geen activa bestemd voor verkoop.

Bijlage 24 Financiële Vlottende activa

	31/12/2020	31/12/2019
Activa aangehouden tot einde looptijd		
Activa beschikbaar voor verkoop	0	0
Activa aan reële waarde via resultaat		
Leningen en vorderingen	0	0
Andere	9 298 905	14 311 963

TOTAAL	9 298 905	14 311 963
---------------	------------------	-------------------

De rubriek Andere omvat intercompany leningen.

Bijlage 25 Handelsvorderingen

	31/12/2020	31/12/2019
Handelsvorderingen	2 489 351	5 093 962
Op te stellen facturen	10 098 339	2 414 195
Geboekte waardevermindering op handelsvorderingen	-188 652	-677 049
TOTAAL	12 399 038	6 831 108

Leasinvest Real Estate schat de boekwaarde van de handelsvorderingen hun reële waarde benadert. Onderstaande tabellen geven een analyse van de openstaande vorderingen:

	31/12/2020				
	<u>Totaal</u>	<u>niet</u> <u>vervallen</u>	<u>vervallen <</u> <u>30 d</u>	<u>vervallen <</u> <u>60 d</u>	<u>vervallen ></u> <u>120 d</u>
Handelsvorderingen	2 489 351	2 002 698	149 542	265 983	71 128
Op te stellen facturen	10 098 339	10 098 339			
Dubieuze debiteuren	0				0
TOTAAL	12 399 038	12 101 037	149 542	265 983	71 128

	31/12/2019				
	<u>Totaal</u>	<u>niet</u> <u>vervallen</u>	<u>vervallen <</u> <u>30 d</u>	<u>vervallen <</u> <u>60 d</u>	<u>vervallen ></u> <u>120 d</u>
Handelsvorderingen	4 010 708	3 665 530	55 615	222 242	67 321
Op te stellen facturen	2 176 428	2 176 428			
Dubieuze debiteuren	643 972				643 972
TOTAAL	6 831 108	5 841 958	55 615	222 242	711 293

	31/12/2020	31/12/2019
Gecumuleerde waardeverminderingen - beginsaldo	0	-677 049
Bijzondere waardevermindering geboekt tijdens het boekjaar	0	-503 700
Bijzondere waardevermindering teruggenomen tijdens het boekjaar		0
Bijzondere waardevermindering uitgeboekt tijdens het boekjaar	488 397	0
Overname balans		
Gecumuleerde waardeverminderingen - eindsaldo	-188 652	-677 049

Bijlage 26 Belastingvorderingen en andere vlottende activa

	31/12/2020	31/12/2019
Belastingen	618 521	3 788 027
Bezoldigingen en sociale lasten		
Andere	11 469	8 824
TOTAAL	629 990	3 796 851

Bijlage 27 Kas en kas equivalenten

	31/12/2020	31/12/2019
Kas	660 597	905 013
Kasequivalenten	0	0
TOTAAL	660 597	905 013

De kas en kasequivalenten bestaan uitsluitend uit zichtrekeningen bij financiële instellingen. Voor de evolutie van de kas en kasequivalenten verwijzen we naar de kasstroomtabel.

Bijlage 28 Overlopende rekeningen – Activa

	31/12/2020	31/12/2019
Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten		
Te bestemmen huurkortingen en huurvoordelen		
Voorafbetaalde vastgoedkosten	687 684	183 891
Voorafbetaalde interesten en andere financiële kosten	447 456	854 313
Andere	39 560	0
TOTAAL	1 174 699	1 038 203

De stijging is voornamelijk te wijten aan de stijging in interesten en andere financiële kosten.

Bijlage 29 Aandelenkapitaal, Uitgiftepremies, Eigen aandelen en Netto resultaat

29.1 Geplaatst Kapitaal

a) Evolutie geplaatst kapitaal sinds oprichting van Leasinvest Real Estate:

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 30/06/04	31 123	2 830 371
23/12/2004	Partiële splitsing (Montoyer 63)	4 606	418 850
	Uitgegeven kapitaal en aantal aandelen op 30/06/05	35 729	3 249 221
29/05/2006	Inbreng gebouwen Extensa-portefeuille	8 397	763 407
	Uitgegeven kapitaal en aantal aandelen op 30/06/06	44 126	4 012 628
29/12/2006	Fusie met Square de Meeûs 5-6 NV	2	204
	Uitgegeven kapitaal en aantal aandelen op 30/06/07 & 31/12/11	44 128	4 012 832
25/06/2013	Kapitaalverhoging	10 187	926 038
	Uitgegeven kapitaal en aantal aandelen op 31/12/13	54 315	4 938 870
04/10/2018	Kapitaalverhoging	10 863	987 774
	Uitgegeven kapitaal en aantal aandelen op 31/12/20	65 178	5 926 644

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 op naam of gedematerialiseerd. Voor bijkomende informatie over de aard van de aandelen verwijzen we naar de statuten.

c) Toegestaan kapitaal:

De statutaire zaakvoerder is gemachtigd om het maatschappelijk kapitaal te verhogen op de data en tegen de voorwaarden die hij zal vaststellen, in één of meerdere keren, ten belope van € 65.177.693,57. Deze machtiging is geldig voor een duur van vijf (5) jaar vanaf de bekendmaking van de notulen van de buitengewone algemene vergadering van 16 december 2019. Zij is hernieuwbaar. Voor bijkomende informatie over het toegestaan kapitaal verwijzen we naar de statuten (Artikel 7).

29.2 Uitgiftepremies

Datum	Verrichting	(in € 1.000)
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 30/06/07 & 31/12/11	70 622
25/06/2013	Kapitaalverhoging	50 469
	Uitgiftepremie op 31/12/13	121 091
04/10/2018	Kapitaalverhoging	73 098
	Uitgegeven kapitaal en aantal aandelen op 31/12/20	194 189

29.3 Resultaat

	31/12/2020	31/12/2019
Over te dragen resultaat	-23 432	11 708
Voorgesteld dividend	31 115	26 492
TOTAAL	7 683	49 826

Het geconsolideerd netto resultaat, aandeel groep, van afgelopen boekjaar 2020 bedroeg € 7,7 miljoen.

De raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder stelt aan de gewone algemene vergadering van aandeelhouders voor om een dividend uit te keren aan de 5.926.644 deelgerechtigde aandelen van bruto € 5,25 en netto, vrij van roerende voorheffing van 30%, € 3,675, hetzij hetzelfde dividend als voor het boekjaar 2019.

Onder voorbehoud van goedkeuring door de gewone algemene vergadering van 17 mei 2021 zal de betaling van het dividend gebeuren tegen afgifte van coupon nr. 26.

29.4 Ingekochte eigen aandelen

Er werden reeds in de loop van boekjaar 2015 3.392 eigen aandelen ingekocht in het kader van de afronding van de wettelijke procedure i.v.m. de dematerialisatie van effecten aan toonder overeenkomstig artikel 11 van de wet van 14 december 2005, en dit ten belope van € 282 duizend; deze aandelen werden op 21 februari 2017 verkocht. De opbrengst werd direct in de reserves geboekt.

29.5 Reserves

	Kapitaal	Uitgiftepremie	Wettelijke reserve	Reserve voor het saldi van de variaties in de reële waarde van vastgoed (+/-)	Reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkinginstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkinginstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingboekhouding 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/ Andere reserves	Netto resultaat van het boekjaar	Totaal eigen vermogen
Balans volgens IFRS op 31/12/18	65 177 694	194 189 134	5 431 474	56 085 973	-34 099 594	- 2 238 834	-11 936	20 378 599	132 772 872	38 199 637	475 885 020
Aanpassing reserves op 31/12/2018											0
Uitkering slotdividend vorig boekjaar									-26 492 098		-26 492 098
Transferts netto resultaat 2018 naar reserves				1 626 861		-126 474		5 554 613	31 144 637	-38 199 637	0
Transferts historische herwaardering verkochte gebouwen											0
Globaal resultaat van het boekjaar 2019 (12 maanden) Kapitaalverhoging					-6 642 403					49 826 140	43 183 737
Balans volgens IFRS op 31/12/19	65 177 694	194 189 134	5 431 474	57 712 834	-40 741 997	-2 365 308	-11 936	25 933 212	137 425 411	49 826 140	492 576 936
Aanpassing reserves op 31/12/2019											0
Uitkering slotdividend vorig boekjaar									-31 115 000		-31 115 000
Transferts netto resultaat 2019 naar reserves				4 064 497		-4 387 103		10 142 863	40 005 882	-49 826 140	0
Transferts historische herwaardering verkochte gebouwen											0
Globaal resultaat van het boekjaar 2020 (12 maanden) Kapitaalverhoging					18 067 681					7 763 539	25 831 220
Balans volgens IFRS op 31/12/20	65 177 694	194 189 134	5 431 474	61 777 332	-22 674 316	-6 752 411	-11 936	36 076 076	146 316 293	7 763 539	487 293 157

Bijlage 30 Toelichtingen aantal aandelen, dividend en winst per aandeel

30.1 Bewegingen van het aantal aandelen

	31/12/2020	31/12/2019
	<i>Aantal aandelen</i>	<i>Aantal aandelen</i>
Aantal aandelen bij het begin van het boekjaar	5 926 644	5 926 644
Wijziging aantal aandelen	0	0
Aantal aandelen per einde van het boekjaar	5 926 644	5 926 644
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5 926 644	5 926 644
Aantal eigen aandelen	0	0
Aantal aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode	5 926 644	5 926 644
Aantal volledig dividendgerechtigde aandelen	5 926 644	5 926 644
Aantal pro rate dividendgerechtigde aandelen (na kapitaalverhoging)	5 926 644	5 926 644

30.2 Bepaling van het bedrag van verplichte dividenduitkering (KB 13/07/2014)

	31/12/2020	31/12/2019
A. Gecorrigeerd resultaat		
Netto resultaat volgens enkelvoudige jaarrekening	7 763 539	49 826 140
+ Afschrijvingen	0	0
+ Waardeverminderingen	188 652	530 420
- Terugnemingen van waardeverminderingen		
+ Ontvangen dividenden	29 180 844	12 042 888
+/- Andere niet-monetaire bestanddelen (1)	59 366 169	-5 782 000
+/- Resultaat verkoop vastgoed	-2 210 656	1 208 033
+/- Resultaat deelnemingen verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode (2)	-29 180 844	-31 601 295
+/- Variaties in de reële waarde van vastgoed	-29 286 233	-1 322 636
Gecorrigeerd resultaat (A)	35 821 471	24 901 550
B. Netto-meerwaarden bij realisatie van vastgoed niet- vrijgesteld van de verplichte uitkering		
+/- Gedurende het boekjaar gerealiseerde meer- en minderwaarden op vastgoed (meer- en minderwaarden ten opzichte van de aanschaffingswaarde vermeerderd met de geactiveerde investeringskosten)	10 821 172	- 24 927 229
- Gedurende het boekjaar gerealiseerde meerwaarden op vastgoed vrijgesteld van de verplichte uitkering onder voorbehoud van hun herbelegging binnen een termijn van 4 jaar (meer- en minderwaarden ten opzichte van de aanschaffingswaarde vermeerderd met de geactiveerde investeringskosten)	-10 821 172	-2 860 000
+ Gerealiseerde meerwaarden op vastgoed voorheen vrijgesteld van de verplichte uitkering en die niet werden herbelegd binnen een periode van 4 jaar		
B. Netto-meerwaarden bij realisatie van vastgoed niet vrijgesteld van de verplichte uitkering	0	-27 787 229
TOTAAL (A) + (B)	35 821 471	-2 885 679
Verplichte uitkeerbaar resultaat (80%)	28 657 177	0

De statutaire resultaatverwerking wordt als volgt vooropgesteld:

	31/12/2020	31/12/2019
A. Nettoresultaat	7 763 539	49 826 140
B. Toevoeging/onttrekking reserves (-/+)	23 351 342	-18 711 259
1. Toevoeging aan/onttrekking van de reserves voor het (postieve of negatieve) saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (-/+)	-31 496 889	-3 651 422
- boekjaar	-29 286 233	-4 064 497
- vorige boekjaren		
- realisatie vastgoed	-2 210 656	413 076
2. Toevoeging aan/onttrekking van de reserves van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-/+)	0	0
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 (-)		
- boekjaar		
- 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 (+)		
- 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 (-)		
- 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 (+)	25 853 433	4 361 884
- boekjaar	25 853 433	4 361 884
- 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 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 aan andere reserves (-/+)	28 994 798	-19 421 722
11. Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren (-/+)	0	0
C. Vergoeding voor het kapitaal overeenkomstig artikel 13, §1, lid 1	28 657 881	0
D. Vergoeding voor het kapitaal, - andere dan C	2 457 000	31 114 881
Uit te keren dividend	31 114 881	31 114 881

Volgens de in de GGV-Wet vermelde verplichting in het kader van de verplichte dividenduitkering mag dit geen afbreuk doen aan de toepassing van de bepalingen van art. 7:212 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen. Dit artikel stelt dat er geen uitkering mag geschieden indien op afsluitdatum van het laatste boekjaar het netto-actief is gedaald of zou dalen beneden het bedrag van het gestorte of, indien dit hoger is, van het opgevraagde kapitaal, vermeerderd met alle reserves die volgens de wet of de statuten niet mogen worden uitgekeerd (in €).

	31/12/2020	31/12/2019
- Gestort Kapitaal of, als deze hoger ligt, het opgevraagd kapitaal	65 177 694	65 177 694
- Volgens de statuten niet uitkeerbare uitgiftepremies	194 189 134	194 189 134
- Reserves voor het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (+)	100 853 332	60 333 209
- Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)		
- Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	-22 674 316	-40 741 997
- 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 (+/-)	-12 382 628	-12 141 842
- 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 (+/-)	2 563 340	36 076 075
- 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 (+)	11 936	11 936
- Wettelijke reserve (+)	5 431 474	5 431 474
Totaal niet uitkeerbaar vermogen	333 146 094	308 335 683
Netto Activa van de onderneming	487 293 157	492 576 937
Vooropgesteld dividend	31 114 881	31 114 881
Netto actief na uitkering	456 178 276	461 462 056
Resterende marge na uitkering	123 032 182	153 126 373

30.3 Berekening van de winst en dividend per aandeel

	31/12/2020	31/12/2019
	(12 maanden)	(12 maanden)
Nettowinst, aandeel groep (in € 1.000)	7 763 539	49 826 140
Aantal aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode	5 926 644	5 926 644
Nettowinst, aandeel groep, per aandeel (€) ⁽¹⁾	1,31	8,41
	voorstel 2020	voorstel 2019
Bruto dividend toewijsbaar aan gewone aandeelhouders (€)	31 114 881	31 114 881
Bruto dividend per aandeel (€)	5,25	5,25
Netto dividend per aandeel (€)	3,675	3,675

Bijlage 31 Informatie betreffende de financiële schuld

31.1 Financiële Schulden

	31/12/2020	31/12/2019
Langlopende financiële schulden:	230 095 228	155 602 360
Kredietinstellingen	129 839 948	55 428 050
Andere	100 255 279	100 174 310
<i>Andere leningen</i>	99 571 414	99 475 245
<i>Ontvangen huurwaarborgen</i>	683 866	699 065
Kortlopende financiële schulden:	143 362 646	221 667 176
Kredietinstellingen	20 000 000	0
Andere	123 362 646	221 667 176
<i>Andere leningen</i>	121 971 095	220 121 405
<i>Overige</i>	1 391 551	1 545 771
TOTAAL	373 457 874	377 269 536

De totale financiële schulden dalen met € 3,8 miljoen in vergelijking met eind 2019 en bedragen € 373,5 miljoen.

De rubriek andere langlopende leningen omvat voor € 99,6 miljoen de door Leasinvest in 2019 uitgegeven obligatielening. Dit betreft een private plaatsing van € 100 miljoen uitgegeven tegen een vaste rente van 1,95% met eindvervaldag 28 november 2026. De opnames van de bilaterale bancaire kredieten bedragen op 31/12/2020 € 129,8 miljoen op de lange termijn en € 20,0 miljoen op de korte termijn.

De 'andere kortlopende financiële schulden' ten belope van 122,0 miljoen omvatten het uitgegeven commercial paper op minder dan één jaar. De opnames commercial paper worden betaald op basis van een vlottende rente en vervallen allemaal binnen het jaar. Deze opnames zijn volledig gedekt door beschikbare ruimte op bilaterale kredietlijnen zodat deze vervaldagen steeds kunnen geherfinancierd worden mocht de vraag van de markt naar nieuwe plaatsingen verminderen.

De gezamenlijke opgenomen schuldpositie op afsluitingsdatum bedraagt € 373.458 duizend, waarvan € 683 duizend ontvangen huurwaarborgen.

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 d.m.v. interest rate swaps, t.o.v. de totale schuld.

De obligatielening werd verwerkt tegen geamortiseerde kost.

De boekwaarde voor de private obligatielening bedraagt eind 2020 € 99.571 duizend in vergelijking met € 119.529 duizend eind 2019.

De geconsolideerde kredietlijnen (excl. de € 100 miljoen obligatielening) bedragen eind 2019 € 644 miljoen.

Eind 2020 bedraagt het aandeel vastrentende kredieten 24% of € 180 miljoen van de totaal uitstaande financiële schuld excl. huurwaarborgen van € 683 duizend, wat een daling is in vergelijking met eind 2018 (30%).

De financiële instellingen staan kredieten toe aan Leasinvest Real Estate op basis van de notoriëteit van de vennootschap en verschillende financiële en andere convenanten. Het niet respecteren van deze convenanten kan de vroegtijdige opzeg van deze kredieten tot gevolg hebben. De aangegeven kredieten bevatten klassieke

convenanten die voornamelijk verband houden met het behoud van het GVV statuut en de daaraan gerelateerde maximaal toegestane schuldgraad.

In het kader van de uitgifte van de publieke obligatielening werd er tevens convenanten gesteld die voornamelijk verband houden met het behoud van het GVV-statuut en de daaraan gerelateerde maximaal toegestane schuldgraad.

De vennootschap voldoet aan alle gestelde convenanten.

In het kader van de bijkomende verplichtingen die worden opgelegd door IAS 7, melden wij dat de balansbeweging op de financiële schulden, zowel voor het boekjaar 2020 als voor het boekjaar 2019, uitsluitend cash-bewegingen omvat in het kader van opname van kredietlijnen.

Tijdschema van de financiële schulden en de kredietlijnen

31/12/2020			
Schulden met een resterende looptijd van			
Meer dan 1 jaar			
Hoogstens 1 jaar	hoogstens 5 jaar	Meer dan 5 jaar	Totaal

(in 1.000 EUR)

Financiële schulden - kredietinstellingen

Kredietlijnen	20 000	240 000	35 000	295 000
Kredietopnames	20 000	119 350	10 000	149 350
Intresten	474	1 785	326	2 585
% aandeel (kredietopnames/kredietlijnen)	100,0%	50,5%	29,5%	51,5%

Obligatieleningen			99 571	99 571
-------------------	--	--	--------	--------

Commercial Paper programma			250 000	250 000
Commercial Paper opnames	122 000			122 000
% aandeel CP / kredietlijnen				41,4%
% aandeel (kredietopnames & CP / kredietlijnen)				92,0%
% overschot kredietlijnen na dekking CP				8,0%

31.2 Fair Value Disclosures

Activa en Passiva die na hun initiële boeking gewaardeerd worden aan reële waarde, kunnen worden voorgesteld onder 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).

per einde 2020	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Reële waarde	Boekwaarde
----------------	----------	----------	----------	--------------	------------

Financiële vaste activa

- Deelnemingen in andere GVV's/vastgoedcertificaten	79 864	0	79 864	79 864
- Leningen en vorderingen		99 000	99 000	99 000
- Andere afgeleide instrumenten die kwalificeren onder reële waardeindekkingen		33	33	33
Financiële vlottende activa		9 299	9 299	9 299
Handelsvorderingen		12 399	12 399	12 399
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa		630	630	630
Kas en kasequivalenten	661		661	661
Overlopende rekeningen		1 174	1 174	1 174
Langlopende financiële schulden				
- Kredietinstellingen		129 840	129 840	129 840
- Andere		100 255	100 255	100 255
Andere langlopende financiële verplichtingen				
- Andere afgeleide instrumenten via resultatenrekening				
- Andere afgeleide instrumenten via andere componenten van het eigen vermogen		34 213	34 213	34 213
- Lease liability		4 500	4 500	4 500
Kortlopende financiële schulden				
- Kredietinstellingen		20 000	20 000	20 000
- Andere		121 971	121 971	121 971
Andere kortlopende financiële verplichtingen				
- Andere afgeleide instrumenten via andere componenten van het eigen vermogen		0	0	0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden				
- Andere		8 393	8 393	8 393
Andere kortlopende verplichtingen		1 392	1 392	1 392
Overlopende rekeningen		4 656	4 656	4 656
per einde 2019	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Reële waarde
				Boekwaarde
Financiële vaste activa				
- Deelnemingen in andere GVV's/vastgoedcertificaten	113 376	0	113 376	113 376
- Leningen en vorderingen		127 052	127 052	127 052
- Andere afgeleide instrumenten die kwalificeren onder reële waardeindekkingen		832	832	832
Financiële vlottende activa		14 312	14 312	14 312
Handelsvorderingen		6 831	6 831	6 831
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa		3 797	3 797	3 797
Kas en kasequivalenten	905		905	905
Overlopende rekeningen		1 038	1 038	1 038
Langlopende financiële schulden				
- Kredietinstellingen		55 428	55 428	55 428
- Andere		100 174	100 174	100 174
Andere langlopende financiële verplichtingen				
- Andere afgeleide instrumenten via resultatenrekening				
- Andere afgeleide instrumenten via andere componenten van het eigen vermogen		47 196	47 196	47 196
Lease liability		2 233	2 233	2 233
Kortlopende financiële schulden				
- Kredietinstellingen		0	0	0
- Andere		221 667	221 667	221 667

Andere kortlopende financiële verplichtingen			
- Andere afgeleide instrumenten via andere componenten van het eigen vermogen	0	0	0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden			
- Andere	10 663	10 663	10 663
Andere kortlopende verplichtingen	1 214	1 214	1 214
Overlopende rekeningen	4 624	4 624	4 624

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. Echter werden deze instrumenten onder niveau 2 geïnclassificeerd gezien we een CVA of een DVA berekenen op deze ontvangen waarderingen en dit op basis van marktgegevens die een benadering zijn van het kredietrisico. De waardering van de private obligatie is op basis van een benadering van een observeerbare CDS spread en de evolutie van de Euribor 6M.

Beheer van kapitaal en schuldgraad

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Totaal van de rubrieken "verplichtingen" van de balans	425 230	443 209
I. Langlopende verplichtingen		
A. Voorzieningen	11	11
C. Andere langlopende financiële - toegelaten afdekkingsinstrumenten	34 213	47 196
F. Uitgestelde belastingen		
I. Kortlopende verplichtingen		
A. Voorzieningen		
C. Andere langlopende financiële - toegelaten afdekkingsinstrumenten	0	0
F. Overlopend rekeningen	4 656	4 624
Totaal Verplichtingen in acht genomen voor de berekening van de schuldratio (teller)	386 350	391 379
Totale "Activa" van de balans	912 518	935 789
Toegelaten afdekkingsinstrumenten opgenomen op het actief	33	832
Totaal Activa in acht genomen voor de berekening van de schuldratio (noemer)	912 485	934 958
<hr/> Schuldgraad	42,34%	41,86%

Ingevolge artikel 24 van het KB van 13 juli 2014 dient de openbare GVV indien de geconsolideerde schuldratio meer bedraagt dan 50% een financieel plan op te stellen met een uitvoeringsschema waarin zij een beschrijving geeft van de maatregelen die zullen worden genomen om te verhinderen dat de geconsolideerde schuldratio meer bedraagt dan 65% van de geconsolideerde activa.

Over het financieel plan wordt een bijzonder verslag opgesteld door de commissaris, waarin bevestigd wordt dat deze laatste de wijze van opstelling van het plan geïnclassificeerd heeft, met name wat betreft de economische

grondslagen ervan, en dat de cijfers die dit plan bevatten, overeenstemmen met die van de boekhouding van de openbare GVV.

De algemene richtlijnen van het financieel plan worden opgenomen in de jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële verslagen. In de jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële verslagen wordt beschreven en verantwoord hoe het financieel plan in de loop van de relevante periode werd uitgevoerd en hoe de openbare GVV het plan in de toekomst zal uitvoeren.

De statutaire schuldgraad van Leasinvest Real Estate is onder controle en bedroeg op 31 december 2020 42,34% (2019: 41,86%).

Toelichting met betrekking tot de afgeleide financiële instrumenten

Om de risico's van een stijging van de vlottende rentevoet te beperken, heeft Leasinvest Real Estate zich voor haar leningen gedeeltelijk ingedekt door het afsluiten van de financiële producten hieronder:

Type indekking	Notioneel bedrag	Kwalificatie IFRS	Looptijd	Rentevoet	
				Paying leg	Receiving leg
Lopende indekkingen					
SWAPS					
IRS-betaler	40 000 000	Cashflow hedge	2023	1,13%	EUR 3M
IRS betaler	10 000 000	Cashflow hedge	2021	1,81%	EUR 3M
IRS betaler	15 000 000	Cashflow hedge	2023	1,76%	EUR 3M
IRS betaler	25 000 000	Cashflow hedge	2022	1,85%	EUR 3M
IRS betaler	15 000 000	Cashflow hedge	2021	1,30%	EUR 3M
IRS betaler	10 000 000	Cashflow hedge	2024	1,33%	EUR 3M
IRS betaler	15 000 000	Cashflow hedge	2021	1,79%	EUR 3M
IRS betaler	15 000 000	Cashflow hedge	2024	1,97%	EUR 3M
IRS betaler	30 000 000	Cashflow hedge	2025	1,93%	EUR 3M
IRS betaler	10 000 000	Cashflow hedge	2026	2,94%	EUR 3M
IRS betaler	12 500 000	Cashflow hedge	2026	2,01%	EUR 3M
IRS betaler	10 000 000	Fair Value hedge	2026	-0,44%	EUR 3M
IRS betaler	10 000 000	Fair Value hedge	2026	-0,46%	EUR 3M
Totaal Notioneel bedrag	217 500 000				
CAPS					
CAP à 0%	25 000 000	Fair Value hedge	2022		0,00%
CAP à 0,25%	25 000 000	Fair Value hedge	2022		0,25%
CAP à 0%	10 000 000	Fair Value hedge	2021		0,00%
CAP à 0%	10 000 000	Fair Value hedge	2021		0,00%
Totaal Notioneel bedrag	70 000 000				
Start in de toekomst					
Forward IRS betaler	15 000 000	Cashflow hedge	2027	1,10%	EUR 3M
Forward IRS betaler	20 000 000	Cashflow hedge	2029	1,45%	EUR 3M
Forward IRS betaler	10 000 000	Cashflow hedge	2029	1,83%	EUR 3M
Forward IRS betaler	10 000 000	Cashflow hedge	2026	1,57%	EUR 3M
Forward IRS betaler	10 000 000	Cashflow hedge	2026	0,88%	EUR 3M
Forward IRS betaler	10 000 000	Cashflow hedge	2026	1,51%	EUR 3M
Forward IRS betaler	10 000 000	Cashflow hedge	2026	1,60%	EUR 3M
Forward IRS betaler	10 000 000	Cashflow hedge	2029	1,83%	EUR 3M
Forward IRS betaler	25 000 000	Fair Value hedge	2025	0,86%	EUR 3M
Forward IRS betaler	25 000 000	Fair Value hedge	2025	0,86%	EUR 3M
Forward IRS betaler	30 000 000	Fair Value hedge	2025	1,00%	EUR 3M
Forward IRS betaler	25 000 000	Fair Value hedge	2028	1,01%	EUR 3M
Forward IRS betaler	25 000 000	Fair Value hedge	2028	1,00%	EUR 3M
Forward IRS betaler	25 000 000	Fair Value hedge	2028	0,73%	EUR 3M
Forward IRS betaler	25 000 000	Fair Value hedge	2028	0,75%	EUR 3M
Forward IRS betaler	25 000 000	Fair Value hedge	2029	0,72%	EUR 3M

Forward IRS betaler	25 000 000	Fair Value hedge	2029	0,74%	EUR 3M
Forward IRS betaler	25 000 000	Fair Value hedge	2029	0,46%	EUR 3M
Forward IRS betaler	25 000 000	Fair Value hedge	2029	0,45%	EUR 3M
Forward IRS betaler	10 000 000	Fair Value hedge	2026	-0,52%	EUR 3M
Forward IRS betaler	10 000 000	Fair Value hedge	2026	-0,46%	EUR 3M
Totaal Notioneel bedrag	395 000 000				
CAPS					
CAP à 0,50%	25 000 000	Fair Value hedge	2024		0,50%
CAP à 0,50%	25 000 000	Fair Value hedge	2024		0,50%
Totaal Notioneel bedrag	50 000 000				

Per einde boekjaar 2020 bedraagt het notioneel bedrag van de lopende netto payer IRS-contracten € 217,5 miljoen en de toekomstige payer IRS € 395 miljoen.

De hedge ratio eind 2020 bedroeg 70% (fix ratio 60%), in vergelijking met 82% (fix ratio 71%) eind 2019.

De verhouding tussen de vlot rentende schulden van € 483.550 duizend en anderzijds de vaste rentedragende schuld (€ 180.000 duizend), de corresponderende IRS-afdekking (€ 217.500 duizend) en de lopende CAPS (€ 70.000 duizend), is de hedge positie en wordt dus berekend op basis van het notioneel bedrag van de op dat moment lopende actieve afdekkingen. Bij deze berekening wordt geen rekening gehouden met toekomstige afgeleide instrumenten, daar ze ook nog geen 'bescherming' bieden tegen stijgende rente op dat betrokken moment. In onderstaande tabel wordt verduidelijkt hoe de hedge ratio en de fix ratio op afsluitingsdatum worden berekend.

Berekening hedge ratio		31/12/2020
Nominaal bedrag van de uitstaande financiële verplichtingen exclusief accr. Interest in 000 €	A	663 550
Nominaal bedrag van de vastrentende schulden in 000 €	B	180 000
Nominaal bedrag van de financiële instrumenten IRS Payer in 000 €	C	217 500
Nominaal bedrag van de financiële instrumenten IRS Receiver in 000 €	D	0
Nominaal bedrag van de financiële instrumenten CAPS in 000 €	E	70 000
Fix ratio	$((B+C-D))/A$	60%
Hedge ratio	$(B+C+E-D)/A$	70%

De afgeleide financiële instrumenten worden gewaardeerd aan hun reële waarde, die overeenstemt met de marked-to-market berekend door de financiële instellingen. Met betrekking tot IRSen, wordt voor een gedeelte aan hedge accounting gedaan en werd de efficiëntie van de indekkingen aangetoond en een ander gedeelte aan non-effective hedge accounting. Het betreffen kasstroomindekkingen enerzijds, waarbij de IRS Payer swaps als dekking dienen voor uitstaande kredietlijnen aan vlottende rente, inclusief uitgegeven commercial paper aan vlottende rentevoeten, die herprijsd worden op kortetermijnintervallen (typisch drie maand of minder).

In de praktijk betekent dit dat het effectieve gedeelte door het eigen vermogen wordt geherwaardeerd en het niet-effectieve gedeelte door de resultatenrekening. Het effectief deel van de kasstroomindekkingen wordt aan de "reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS" toegewezen en het niet effectief deel van de kasstroomindekkingen samen met de reële waarde indekkingen worden opgenomen in de "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".

De reële waarde van de indekkingsinstrumenten op afsluitdatum is samengesteld als volgt:

31/12/2020

31/12/2019

	Activa	Verplichtingen	Activa	Verplichtingen	Variatie activa	Variatie Verplichting	Netto variatie
Aangekochte caps			278		-278		-278
Verkochte floors	33		554		-521	0	-521
Interest Rate Swaps		-34 213		-47 196	0	12 983	12 983
					0	0	
					0	0	
	33	-34 213	832	-47 196	-799	12 983	12 184

Het saldo van de verplichtingen van -€ 34,2 miljoen is voorgesteld in de rubrieken “Andere langlopende verplichtingen” en “Andere kortlopende verplichtingen” en het saldo van de activa van € +34 duizend is voorgesteld onder de “Financiële vaste activa”.

De variatie van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten:

Effectief deel van de reële waarde voorgesteld onder: “Reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS”.

Efficiënt deel van de reële waarde (cfr. Rubriek in reserves)

Saldo op 31/12/2012	-23 727
Variaties in het effectief deel van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten	8 427
Saldo op 31/12/2013	-15 300
Variaties in het effectief deel van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten	-21 890
Saldo op 31/12/2014	-37 191
Variaties in het effectief deel van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten	3 003
Saldo op 31/12/2015	-34 188
Variaties in het effectief deel van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten	-9 065
Saldo op 31/12/2016	-43 253
Variaties in het effectief deel van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten	11 366
Saldo op 31/12/2017	-31 887
Variaties in het effectief deel van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten	-2 213
Saldo op 31/12/2018	-34 100
Variaties in het effectief deel van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten	-6 642
Saldo op 31/12/2019	-40 742
Variaties in het effectief deel van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten	18 066
Saldo op 31/12/2020	-22 676

De variaties in het effectieve deel van de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS ten belope van +€ 18,07 miljoen betreffen waardeschommelingen op de indekkingsinstrumenten als gevolg van de vervroegde aflossing van een groot aantal effectieve derivaten in december 2020..

Niet-efficiënt deel van de reële waarde

Saldo op 31/12/2012	-3 671
Variaties in het niet-effectief deel van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten	1 031

Saldo op 31/12/2013	-2 640
Variaties in het niet-effectief deel van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten	720
Saldo op 31/12/2014	-1 920
Variaties in het niet-effectief deel van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten	-5 216
Saldo op 31/12/2015	-7 136
Variaties in het niet-effectief deel van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten	-571
Saldo op 31/12/2016	-7 707
Variaties in het niet-effectief deel van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten	-55
Saldo op 31/12/2017	-7 762
Variaties in het niet-effectief deel van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten	-238
Saldo op 31/12/2018	-8 000
Variaties in het niet-effectief deel van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten	-110
Saldo op 31/12/2019	-8 110
Variaties in het niet-effectief deel van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten	-24
Saldo op 31/12/2020	-8 134

De variaties in het niet-effectief deel van de reële waarde van de afgeleide instrumenten voor -€ 24 duizend (eind 2019: - € 0,1 miljoen) worden rechtstreeks in resultaat genomen.

31.3. Informatie betreffende het beheer van de financiële risico's

31.3.1 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-, rente- liquiditeits-, kasstroom-, tegenpartij- en convenantenrisico.

Wij verwijzen voor de toelichting met betrekking tot het beheer van de financiële risico's, de mogelijke impact, de beperkende factoren en maatregelen naar de toelichting met betrekking tot de risico's zoals beschreven onder de Risicofactoren, opgenomen in het registratiedocument.

Specifieke toelichting Liquiditeitsrisico

Per 31 december 2020 is de gewogen resterende looptijd van de geconsolideerde kredietenportefeuille geëvolueerd van 3,88 jaar (einde 2019) naar 3,36 jaar einde 2020. Voor een meer gedetailleerde presentatie van de looptijdanalyse verwijzen we naar de toelichting met betrekking tot de financiële schulden.

De gewogen resterende looptijd van de indekkingsproducten is gedaald van 5,54 jaar (einde 2019) tot 4,58 jaar einde 2020.

Het liquiditeitsrisico inherent aan het verschil in de gewogen resterende looptijden van de financiële verplichtingen en de afgeleide financiële verplichtingen wordt gemonitord in functie van de herfinancieringsverwachtingen van de kredietenportefeuille en de ingeschatte toekomstige extra financieringsbehoefte binnen de vennootschap. Het liquiditeitsrisico schuilt in het niet beschikbaar zijn van extra financiering om de vervaldagen in de kredietenportefeuille te herfinancieren of om extra kredietbehoefte te ondervangen. Enerzijds wordt dit risico ondervangen door een evenwichtige spreiding van de kredietvervaldagen en door een diversificatie van de financieringsbronnen. Bovendien wordt ervan uitgegaan dat de panden in het bezit van de GVV in principe zullen aangehouden worden teneinde huurinkomsten te genereren en het verplichte dividend te kunnen uitbetalen. Dit laat veronderstellen dat het hoogstwaarschijnlijk is (highly probable) dat bepaalde kasstromen zich zullen realiseren (huur & dividend) en bij afgeleide kan bepaald worden wat moet worden opgenomen aan schuldfinanciering en indekkingen. Bijgevolg zijn de aangegane operaties naar het oordeel van Leasinvest niet speculatief te benoemen.

Marktrisico gevoeligheidsanalyse

In onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van de verschillende type marktrisico's waaraan de vennootschap is blootgesteld op het einde van de verslagperiode met de potentiële invloed van veranderingen in de verschillende risicovariabelen waaraan de vennootschap is blootgesteld op het eigen vermogen van de onderneming.

Wijziging marktrisico	Impact op het Eigen Vermogen	
	DALING	STIJGING
Geschatte Huurwaarde	negatief	positief
Inflatie	negatief	positief
Kapitalisatievoet	positief	negatief
Resterende looptijd huurcontract	negatief	positief
Bezettingsgraag	negatief	positief
Onderhoudskost	positief	negatief
Rentevoeten Financieringen	positief	negatief
Overige Financieringskosten*	positief	negatief

De gemiddelde financieringskost (exclusief de marked-to-market van de indekkingsinstrumenten) na hedging bedraagt eind 2020 2,35% (eind 2019: 2,14%); voor hedging bedraagt deze eind 2020 1,19% (eind 2019: 1,29%). Eind 2020 werden er € 23 duizend (eind 2019: geen) financieringskosten voor projectontwikkelingen geactiveerd. Een stijging van de vlottende rente met 100 bps zou gerekend met de huidige indekkingsgraad een impact hebben op de financiële lasten ten belope van € 1,2 miljoen.

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 GVV t.o.v. het verdwijnen van een of meerder belangrijke huurders, wegens bijvoorbeeld opzeg van het huurcontract of faillissement, te beperken.

De top 10 van de belangrijkste huurders bedraagt ongeveer 16%. De spreiding van de huurdersportefeuille naar sectoren blijft goed.

De kredietwaardigheid van onze huurdersportefeuille blijft nog steeds zeer goed, wat gestaafd wordt door het feit dat Leasinvest Real Estate zowel in België als in het Groothertogdom Luxemburg en Oostenrijk de laatste jaren bijna geen waardeverminderingen voor dubieuze vorderingen heeft gekend. Daarentegen werd er dit jaar, in het kader van Covid-19, wel een provisie genomen voor een totaal bedrag van € 4,2 miljoen.

Bijlage 32 Handelsschulden en andere kortlopende schulden

	31/12/2020	31/12/2019
Exittaks	0	0
Andere		
<i>Leveranciers</i>	8 219 936	6 709 408
<i>Huurders</i>		
<i>Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten</i>	172 704	2 976 494
TOTAAL	8 392 640	10 662 860

De openstaande leveranciers zijn gestegen naar € 8,2 miljoen wat voornamelijk te wijten is aan een momentopname.

Bijlage 33 Andere kortlopende verplichtingen

	31/12/2020	31/12/2019
Andere kortkopende verplichtingen	1 391 551	1 213 696
TOTAAL	1 391 551	1 213 696

De rubriek omvat de nog te betalen dividenden, voorzieningen met betrekking tot huurgaranties en de in geld ontvangen huurwaarborgen.

Bijlage 34 Overlopende rekening passiva

	31/12/2020	31/12/2019
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	4 233 945	4 198 331
Gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten	173 881	215 703
Andere	248 025	209 757
TOTAAL	4 655 850	4 623 791

Bijlage 35 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 36 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 investeringsswaarde van de portefeuille inclusief de vastgoedportefeuille van Leasinvest Immo Lux. De vergoeding voor het boekjaar 2020 (12 maanden) bedroeg € 5,1 miljoen. Voor meer informatie in verband met de controleketen verwijzen wij naar de www.leasinvest.be (investor relations – aandeelhouders en transparantie).

Er wordt, zoals in het remuneratieverslag hierna, op individuele basis enkel de remuneratie van de CEO weergegeven, en op globale basis de remuneratie van de ‘andere leiders’, zijnde de (overige) leden van het executief comité, zijnde Tim Rens, CFO die mee het dagelijkse bestuur op zich neemt en ook effectief leider is. De effectieve leiding wordt zoals hierboven uiteengezet, gevormd door de heer Michel Van Geyte, CEO van Leasinvest Real Estate Management en afgevaardigd bestuurder en Tim Rens, CFO, sinds 1 juni 2018.

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

Ze ontvingen voor het voorbije boekjaar de volgende bedragen:

Effectieve leiding (in €)	vast	verzekering	voordelen		Totaal
			in natura	variabel	
Michel Van Geyte	302 994			200 000	502 994
Andere leiders	126 519	11 387	10 415	35 000	183 321
Totaal	429 513	11 387	10 415	235 000	686 315

In 2019 waren de bedragen als volgt:

Effectieve leiding (in €)	vast	verzekering	voordelen		Totaal
			in natura	variabel	
Michel Van Geyte	272 994			250 000	522 994
Andere leiders	118 647	9 206	10 415	35 000	173 268

Totaal	391 641	9 206	10 415	285 000	696 262
---------------	----------------	--------------	---------------	----------------	----------------

Er worden aan de effectieve leiders – uitvoerende bestuurders – vaste en variabele vergoedingen toegekend zoals hiervoor bepaald in het remuneratieverslag.

Bijlage 37 Honoraria van de commissaris Ernst & Young (excl. BTW)

	31/12/2020
Bezoldiging van de commissaris voor het auditmandaat	53 615
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten:	
- Andere controle-opdrachten	13 620
- Belastingadvies	
Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	1 020
TOTAAL	68 255

Bijlage 38 Gebeurtenissen na balansdatum

Op 21 januari 2021 werd een verkoopovereenkomst afgesloten voor het semi-industrieel gedeelte van het BrixtonBusiness Park. De verkoopakte is eind februari 2021 verleden.

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van Leasinvest Real Estate Comm VA over het boekjaar afgesloten op 31 december 2020

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris van Leasinvest Real Estate Comm VA (de "Vennootschap"). Dit verslag omvat ons oordeel over de enkelvoudige balans op 31 december 2020, de staat van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten, de staat van het globaal resultaat, de staat van wijzigingen in kapitaal en de reserves en het kasstroomoverzicht van het boekjaar dat afgesloten werd op 31 december 2020 en over de toelichting (alle stukken gezamenlijk de "Jaarrekening") en omvat tevens ons verslag betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Deze verslagen zijn één en ondeelbaar.

Wij werden als commissaris benoemd door de algemene vergadering op 22 mei 2018, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan uitgebracht op aanbeveling van het auditcomité. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die zal beraadslagen over de Jaarrekening afgesloten op 31 december 2020. We hebben de wettelijke controle van de Jaarrekening van de Vennootschap uitgevoerd gedurende 21 opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de controle van de Jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de Jaarrekening van Leasinvest Real Estate Comm VA, die de enkelvoudige balans op 31 december 2020 omvat, alsook de de staat van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten, de staat van het globaal resultaat, de staat van wijzigingen in kapitaal en de reserves en het kasstroomoverzicht voor het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met een balanstotaal van € 912.518 duizend en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 7.764 duizend.

Naar ons oordeel geeft de Jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en van de financiële toestand van de Vennootschap per 31 december 2020, alsook van haar resultaten over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie ("IFRS") en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

Basis voor ons oordeel zonder voorbehoud

We hebben onze controle uitgevoerd in overeenstemming met de International Standards

on Auditing ("ISAs"). Onze verantwoordelijkheden uit hoofde van die standaarden zijn nader beschreven in het gedeelte "Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de Jaarrekening" van ons verslag.

Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de Jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de Vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Kernpunten van de controle

De kernpunten van onze controle betreffen die aangelegenheden die volgens ons professioneel oordeel het meest significant waren bij onze controle van de Jaarrekening van de huidige verslagperiode.

Deze aangelegenheden werden behandeld in de context van onze controle van de Jaarrekening als een geheel en bij het vormen van ons oordeel hieromtrent en derhalve formuleren wij geen afzonderlijk oordeel over deze aangelegenheden.

Waardering van de vastgoedbeleggingen

► Beschrijving van het punt en het auditrisico :

De vastgoedbeleggingen vertegenwoordigen 35% van de activa van de Vennootschap. Op 31 december 2020 zijn deze terug te vinden onder de rubriek 'vastgoedbeleggingen' van het actief van de balans voor een totaalbedrag van € 316.432 duizend.

Overeenkomstig de waarderingsregels en de IAS 40 norm "Vastgoedbeleggingen" worden deze vastgoedbeleggingen gewaardeerd tegen de reële waarde, en worden de reële waarde-wijzigingen opgenomen in de resultatenrekening.

De reële waarde van deze vastgoedbeleggingen wordt geclassificeerd onder level 3 van de reële waarde hiërarchie zoals gedefinieerd onder de IFRS 13 norm "De waardering tegen reële waarde" aangezien bepaalde parameters, gebruikt voor de waardering ervan, slechts beperkt waarneembaar zijn (verdisconteringsvoet, toekomstige bezettingsgraad,...).

In hun verslag vestigen de externe schatters de aandacht op een belangrijke onzekerheid van de effecten van Covid-19 op de toekomstige waardering van het vastgoed.

Het auditrisico ligt in de waardering van deze vastgoedbeleggingen.

► Samenvatting van de uitgevoerde controleprocedures:

De Vennootschap maakt gebruik van externe deskundigen om de reële waarde van zijn gebouwen te schatten. We hebben (met de hulp van onze eigen interne deskundigen) de waarderingsverslagen van deze externe deskundigen geëvalueerd.

Specifiek hebben we:

- de objectiviteit, onafhankelijkheid en competentie van de externe deskundigen geanalyseerd;

- de integriteit van de belangrijkste brongegevens (contractuele huurprijs, duur van de huurovereenkomsten, ...) die gebruikt worden in hun berekeningen nagegaan;
- de modellen geëvalueerd, evenals de hypothesen en parameters die in hun verslagen zijn gebruikt (verdisconteringsvoet, toekomstige bezettingsgraden, ...), evenals de Covid-19 impact op deze hypothesen en parameters;
- en getoetst of de onzekerheid waarnaar door de externe schatters werd verwezen op adequate wijze toegelicht werd in het jaarrapport en in de toelichtingen bij de Jaarrekening.

Tenslotte hebben we de geschiktheid van de informatie over de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in toelichting 20 van de Jaarrekening beoordeeld.

Waardering van de derivaten

► Beschrijving van het punt en het auditrisico:

De Vennootschap heeft renteswaps (IRS) om zijn renterisico af te dekken op zijn schulden tegen een variabele rentevoet. De waardering van deze derivaten tegen reële waarde is een belangrijke bron van volatiliteit in het resultaat en/of het eigen vermogen. In overeenstemming met de IFRS 9 norm "*Financiële Instrumenten - opname en waardering*" worden deze derivaten immers gewaardeerd tegen reële waarde (hetgeen overeenkomt met level 2 van de reële waarde hiërarchie zoals gedefinieerd onder de IFRS 13 norm "*De waardering tegen reële waarde*"). Wijzigingen in de reële waarde van derivaten worden opgenomen in de resultatenrekening, behalve voor het deel van de IRS, waarvoor de Vennootschap "hedge accounting" ("cash-flow hedging") toepast, dewelke toestaat dat het merendeel van de reële waarde-wijzigingen kan worden opgenomen onder de rubriek van het eigen vermogen ("Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS"). Het auditrisico ligt in de waardering van deze derivaten en bij de toepassing van de "hedge accounting".

- ▶ Samenvatting van de uitgevoerde controleprocedures:
 - We hebben de reële waarde van de derivaten vergeleken met de waarderingen die door de bancaire tegenpartijen werden meegedeeld, evenals de aanpassingen aan de kredietrisicofactoren en de belangrijke hypothesen en berekeningen in dit verband beoordeeld.
 - Voor de correcte toepassing van de “hedge accounting” hebben we de effectiviteitstests van de externe expert, die door de Vennootschap werd ingezet, beoordeeld en we hebben het volume van de derivaten waarvoor “hedge accounting” toegepast wordt, vergeleken met het volume van de schulden tegen een variabele rentevoet geprojecteerd over de komende jaren, dit teneinde eventuele afdekkingsoverschrijdingen te identificeren, die de toepassing van “hedge accounting” in gevaar kunnen brengen.

Tenslotte hebben we de geschiktheid van de informatie over afgeleide instrumenten in toelichting 31.2 bij de Jaarrekening beoordeeld.

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de Jaarrekening

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de Jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met IFRS en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften, alsook voor een systeem van interne beheersing die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de Jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

In het kader van de opstelling van de Jaarrekening is het bestuursorgaan verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de Vennootschap om haar continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van

de continuïteitsveronderstelling tenzij het bestuursorgaan het voornemen heeft om de Vennootschap te vereffenen of om de bedrijfsactiviteiten stop te zetten of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle over de Jaarrekening

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de Jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten en het uitbrengen van een commissarisverslag waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISAs is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat. Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van de Jaarrekening, beïnvloeden.

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISAs, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle. We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- ▶ het identificeren en inschatten van de risico's dat de Jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van het systeem van interne beheersing;

Verslag van de commissaris van 30 maart 2021 over de Jaarrekening van Leasinvest Real Estate Comm VA over het boekjaar afgesloten op 31 december 2020 (vervolg)

- ▶ het verkrijgen van inzicht in het systeem van interne beheersing dat relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van het systeem van interne beheersing van de Vennootschap;
- ▶ het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;
- ▶ het concluderen van de aanvaardbaarheid van de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling, en op basis van de verkregen controle-informatie, concluderen of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de Vennootschap om de continuïteit te handhaven. Als we besluiten dat er sprake is van een onzekerheid van materieel belang, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de Jaarrekening of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot op de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of

omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de continuïteit van de Vennootschap niet langer gehandhaafd kan worden;

- ▶ het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de Jaarrekening, en of deze Jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld.

Wij communiceren met het auditcomité binnen het bestuursorgaan, onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die we identificeren gedurende onze controle.

We verstrekken aan het auditcomité binnen het bestuursorgaan een verklaring dat we de relevante deontologische vereisten inzake onafhankelijkheid naleven en we melden hierin alle relaties en andere aangelegenheden die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid zouden kunnen beïnvloeden, alsook, voor zover van toepassing, de bijbehorende maatregelen die we getroffen hebben om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Aan de hand van de aangelegenheden die met het auditcomité binnen het bestuursorgaan besproken worden, bepalen we de aangelegenheden die het meest significant waren bij de controle van de Jaarrekening over de huidige periode en die daarom de kernpunten van onze controle uitmaken. We beschrijven deze aangelegenheden in ons verslag, tenzij het openbaar maken van deze aangelegenheden is verboden door wet- of regelgeving.

Verslag betreffende de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag, voor het naleven van de wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften die van toepassing zijn op het voeren van de boekhouding, alsook voor het naleven van Wetboek van vennootschappen en verenigingen en van de statuten van de Vennootschap.

Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm bij de in België van toepassing zijnde ISAs, is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag over de Jaarrekening, alsook de naleving van bepaalde verplichtingen uit het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en de statuten te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

Aspecten betreffende het jaarverslag en andere informatie opgenomen in het jaarrapport

Naar ons oordeel, na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag, stemt dit jaarverslag over de Jaarrekening overeen met de Jaarrekening voor hetzelfde boekjaar, enerzijds, en is dit jaarverslag opgesteld overeenkomstig artikels 3:5 en 3:6 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, anderzijds.

In de context van onze controle van de Jaarrekening zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, op basis van de kennis verkregen in de controle, of het jaarverslag en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport, een afwijking van materieel belang bevatten, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, hebben wij geen afwijking van materieel belang te melden. Verder drukken wij geen redelijke mate van zekerheid uit over het jaarverslag en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport.

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

Ons bedrijfsrevisorenkantoor en ons netwerk hebben geen opdrachten verricht die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de Jaarrekening en zijn in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de Vennootschap.

De honoraria voor de bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle van de Jaarrekening bedoeld in artikel 3:65 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen werden correct vermeld en uitgesplitst in de toelichting bij de Jaarrekening.

Andere vermeldingen

- ▶ Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd overeenkomstig de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

- ▶ De resultaatverwerking, die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.
- ▶ Wij hebben geen kennis van verrichtingen of beslissingen die in overtreding met de statuten of het Wetboek van vennootschappen en verenigingen zijn gedaan of genomen en die in ons verslag zouden moeten vermeld worden.
- ▶ Huidig verslag is consistent met onze aanvullende verklaring aan het auditcomité bedoeld in artikel 11 van de verordening (EU) nr. 537/2014.
- ▶ In overeenstemming met artikel 7:96 van het Wetboek vennootschappen en verenigingen bevat het jaarverslag een uittreksel van het proces verbaal van de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder van 9 februari 2021 waarin een strijdig belang van vermogensrechtelijke aard wordt gemeld met betrekking tot de beoordeling en de vaststelling van de vergoeding aan de heer Van Geyte voor het boekjaar 2020.

Brussel, 30 maart 2021

EY Bedrijfsrevisoren bv
Commissaris
Vertegenwoordigd door

Joeri Klaykens*
Partner

* Handelend in naam van een bv

21JK0256